

**Ingenieurbüro für  
Bauplanung GmbH  
Eberswalde**

Telefon (03334) 203-0  
Telefax (03334) 203-111  
E-Mail sekretariat@ibe-eberswalde.de  
Internet www.ibe-Eberswalde.de

Brunnenstraße 4  
16225 Eberswalde  
Geschäftsführer  
Dipl.-Ing. Uwe Grohs  
Beratender Ingenieur  
Telefon (03334) 203-102

# Dokumentation



**Objekt** **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 124**

**„Mehrgenerationenquartier  
Schlossgut Finowfurt“**

Gemeinde Schorfheide  
OT Finowfurt

**Leistungsphase** **Satzungsfassung**

**Bauherr** **Bartels Entwicklungsgesellschaft mbH Berlin**  
vertreten durch die Geschäftsführer  
Herrn Moslé und Herrn Tietz  
Pohlstrasse 48  
10785 Berlin

**Objekt-Nr.**

**September** **27. Oktober 2017**

**Bearbeiter** **K. Müssig**

**Geschäftsführer** **U. Grohs**

**Ausfertigung**



Alle Rechte an dieser Dokumentation gem. Urheberrechtsgesetz verbleiben beim Ingenieurbüro.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Planungsanlass, Planungsziel, Planungserfordernis .....</b>	<b>4</b>
1.1	Veranlassung und Erforderlichkeit .....	4
1.2	Lage im Raum .....	5
1.2.1	Übersichtskarte .....	5
1.2.2	Abgrenzung und Beschreibung .....	6
<b>2</b>	<b>Planerische Vorgaben, Regionalplanung .....</b>	<b>12</b>
2.1	Ziele der Raumordnung .....	12
2.2	Vorhandene Planungen .....	13
2.2.1	Flächennutzungsplan .....	13
<b>3</b>	<b>Planinhalt .....</b>	<b>14</b>
3.1	Entwicklung des Gebiets, Bestand .....	14
3.1.1	Historische Entwicklung .....	14
3.1.2	Bestand .....	14
3.1.3	Verkehr und Erschließung .....	14
3.2	Ziel der Planung .....	15
3.2.1	Nutzungskonzept .....	15
3.3	Begründung der Festsetzungen .....	18
3.3.1	Art der baulichen Nutzung .....	18
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	19
3.3.3	Baugrenze .....	19
3.3.4	Verkehrsflächen .....	20
3.3.5	Grünflächen .....	20
3.3.6	Grünfestsetzungen .....	21
3.3.7	Fläche für Wald .....	22
3.3.8	Fläche mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen .....	22
3.3.9	Sonstige Festsetzungen .....	25
3.3.10	Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB .....	26
3.3.11	Hinweise ohne Normcharakter .....	27
<b>4</b>	<b>Auswirkungen .....</b>	<b>29</b>
4.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen .....	29
4.2	Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....	29
4.3	Auswirkungen auf die Infrastruktur .....	32
4.4	Bodenordnende Maßnahmen .....	33
<b>5</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>34</b>
5.1	Aufstellungsbeschluss .....	34
5.2	Landesplanerische Stellungnahme .....	34
5.3	Frühzeitige Behördenbeteiligung .....	34
5.4	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit .....	34
5.5	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung .....	34
5.6	Abwägung und Offenlagebeschluss .....	34
5.7	Öffentliche Auslegung .....	35
5.8	Behördenbeteiligung .....	35

<b>5.9 Überarbeitung des Entwurfes</b>	<b>35</b>
<b>5.10 Abwägungs- / Satzungsbeschluss</b>	<b>35</b>
<b>6 Datenübersicht zum Bebauungsplan .....</b>	<b>36</b>
<b>7 Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>37</b>
<b>8 Planzeichnung .....</b>	<b>38</b>
<b>9 Umweltbericht.....</b>	<b>39</b>
<b>10 Anlage .....</b>	<b>40</b>

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte_ Lage des Plangebietes .....	5
Abbildung 2: Übersichtskarte_ Lage des Plangebietes_ rot (unmaßstäblich) .....	6
Abbildung 3: Gutshaus Ansicht Süd (Hofseite).....	8
Abbildung 4: Gutshaus Ansicht Nord (Rückseite).....	8
Abbildung 5: Stall, Hofseite .....	8
Abbildung 6: Stall, Rückseite .....	9
Abbildung 7: Scheune, Hofseite .....	9
Abbildung 8: Scheune, Rückseite .....	9
Abbildung 9: Bunker .....	10
Abbildung 10: Fläche für Neubauten (neue Hofflügel).....	10
Abbildung 11: Fläche für Neubauten (Terrassenzeile) .....	10
Abbildung 12: Kleingewässer in der Waldfläche.....	11
Abbildung 13: Rückseite Torhaus rechts.....	11
Abbildung 14: Durchgang zwischen Stall und Torhaus rechts – Blick auf Torhaus links .....	11
Abbildung 16: Auszug FNP .....	13

## **1 Planungsanlass, Planungsziel, Planungserfordernis**

### **1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit**

Durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Schorfheide wurde in der Sitzung am 16.09.2015 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 124 „Mehrgenerationenquartier Schlossgut Finowfurt“ beschlossen.

Ziel dieser Planung ist es, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Quartiers, in dem Menschen verschiedenen Alters miteinander wohnen, leben und arbeiten zu schaffen. Neben dem altersgemischten und barrierefreien Wohnen sollen die Voraussetzungen für spezifische Dienstleistungen, einen Markt, kleinteilige Verarbeitungs- und Vertriebsmöglichkeiten regionaler Produkte in Kombination mit Gastronomie, Veranstaltungsräumen und Übernachtungsangeboten geschaffen werden. Der zu überplanende Bereich befindet sich im Außenbereich der Gemeinde Schorfheide OT Finowfurt.

Finowfurt ist ein Ortsteil der Gemeinde Schorfheide. Die Gemeinde Schorfheide verfügt seit Februar 2009 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Im FNP ist das Plangebiet als gemischte Baufläche, Grünfläche mit Zweckbestimmung: Park sowie Wald ausgewiesen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Normalverfahren aufgestellt.

Das Verfahren wird auf Grundlage des BauGB in der vor dem Mai 2017 geltenden Fassung fortgesetzt. Von der Regelung des § 245c BauGB kann Gebrauch gemacht werden, weil die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vor dem 16. Mai 2017 erfolgt ist.

## 1.2 Lage im Raum

### 1.2.1 Übersichtskarte

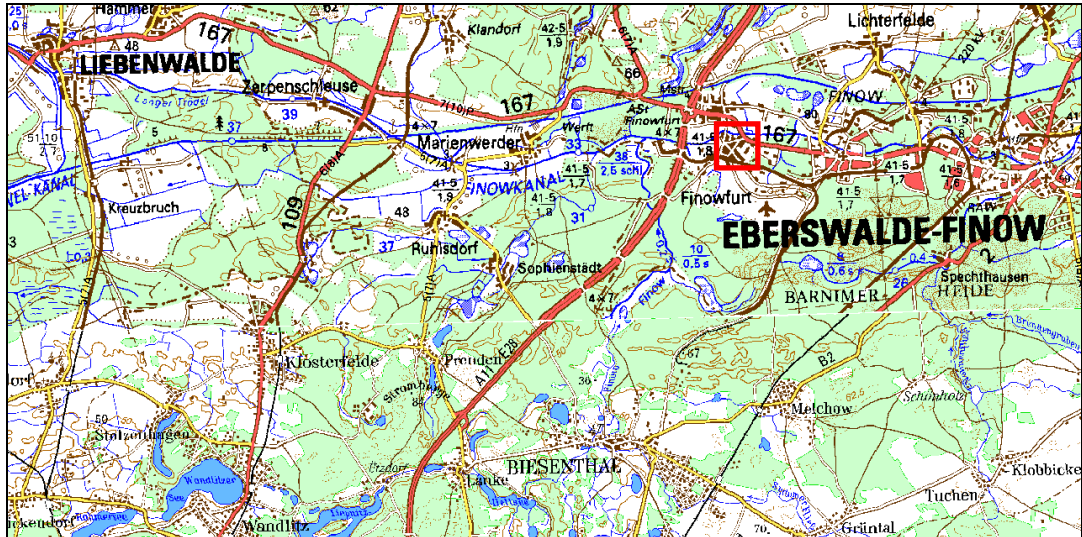


Abbildung 1: Übersichtskarte\_ Lage des Plangebietes

(Grundlage: Topografische Karte M 1: 10.000)

## 1.2.2 Abgrenzung und Beschreibung

### 1.2.2.1 Abgrenzung

Der zu überplanende Bereich wird wie folgt begrenzt:

<b>Norden:</b>	Finowkanal
<b>Westen:</b>	Gewerbegrundstücke
<b>Süden:</b>	Wohngrundstücke
<b>Osten:</b>	Kleingärten, Grünflächen

Insgesamt wird eine Fläche von ca. **3,70 ha** überplant.

Folgende Flurstücke befinden sich innerhalb des Plangebietes:

<b>Gemarkung:</b>	Finowfurt;
<b>Flur:</b>	10
<b>Flurstücke:</b>	923

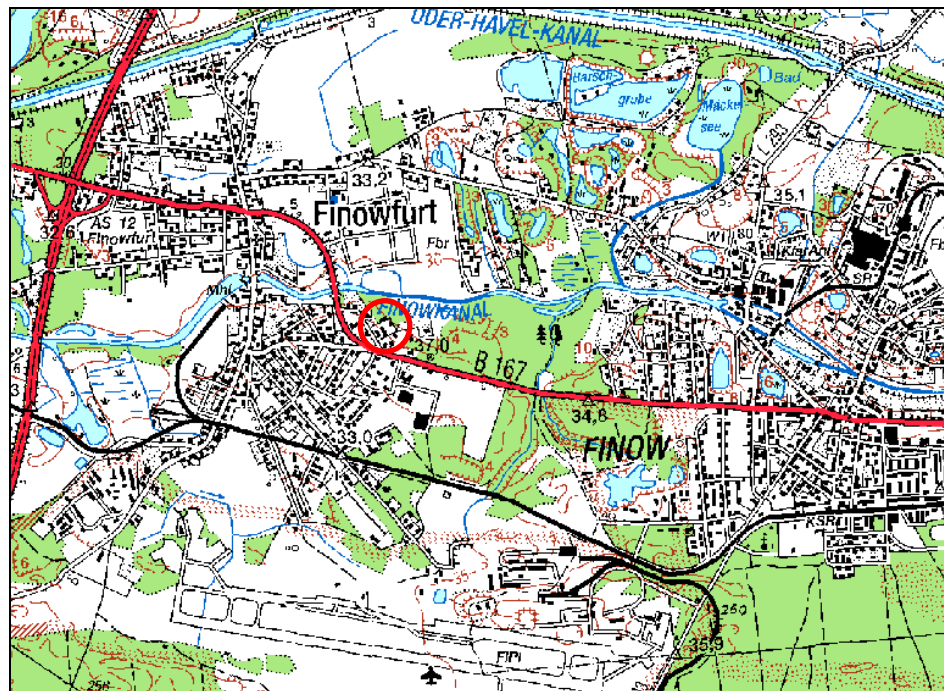


Abbildung 2: Übersichtskarte\_ Lage des Plangebietes\_ rot (unmaßstäblich)  
(Grundlage: Topografische Karte M 1: 10.000)

### 1.2.2.2 Beschreibung

Auf dem zu überplanenden Areal befindet sich das um 1916 erbaute Gutshaus. Zusammen mit dem Stallgebäude, zuletzt als Kantine genutzt, und der als landwirtschaftliche Lagerfläche genutzten Scheune bildet dieses Ensemble einen Hof. Dem Stall und der Scheune vorgelagert sind die Torhäuser. Östlich des Stallgebäudes, parallel zum Gutshaus stehend, befindet sich ein Bunker.

Das restliche Areal des Geltungsbereiches ist als Waldfläche gem. § 2 LWaldG einzustufen. Innerhalb dieser Waldfläche befindet sich ein Kleingewässer, welches von Quellen auf dem Gelände gespeist wird und einen Ablauf zum Finowkanal besitzt.

Nördlich des Geltungsbereiches verläuft der Finowkanal. Östlich gelegen befinden sich eine Kleingartenanlage und Grünflächen. Im Süden befindet sich Wohnbebauung und im Westen Gewerbegrundstücke.

**Abbildung 3:** Gutshaus Ansicht Süd (Hofseite)



**Abbildung 4:** Gutshaus Ansicht Nord (Rückseite)



**Abbildung 5:** Stall, Hofseite







**Abbildung 6:** Stall, Rückseite



**Abbildung 7:** Scheune, Hofseite



**Abbildung 8:** Scheune, Rückseite



**Abbildung 9:** Bunker



**Abbildung 10:** Fläche für Neubauten (neue Hofflügel)



**Abbildung 11:** Fläche für Neubauten (Terrassenzeile)

**Abbildung 12:** Kleingewässer in  
der Waldfläche



**Abbildung 13:** Rückseite Torhaus  
rechts



**Abbildung 14:** Durchgang zwi-  
schen Stall und Torhaus rechts –  
Blick auf Torhaus links



## 2 Planerische Vorgaben, Regionalplanung

### 2.1 Ziele der Raumordnung

Das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung\_ Gemeinsame Landesplanungsabteilung erklärte in der Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung vom 05.04.2016, dass den vorgesehenen Planungsabsichten gemäß Zielanfrage vom 09.03.2016 Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen und die im Schreiben aufgeführten Grundsätze der Raumordnung hinreichend berücksichtigt worden sind. Die geplanten Neubauf Flächen für die Terrassenzeile und die Gartenflügel sind auf die zusätzliche Entwicklungsoption gem. Ziel 4.5 anzurechnen. Die zusätzliche Entwicklungsoption beträgt 0,5 ha pro 1.000 Einwohner (Stand 31.12.2008). Durch den vorliegenden VBP werden 0,14 ha zusätzliche Entwicklungsoption für die Neubauten in Anspruch genommen. Somit steht der Gemeinde Schorfheide noch 3,66 ha zur Verfügung. Die Wiedernutzbarmachung des vorhandenen Gebäudeensembles ist im Rahmen der Innenentwicklung möglich.

- Die Festlegungskarte 1 zum LEP B-B enthält für das Plangebiet keine Festlegungen.
- Ziel 4.2 LEP B-B: neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.
- Ziel 4.5 Abs. 1 Nummer 3 und Abs. 2 LEP B-B: in Nicht-Zentralen Orten ist die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen, durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption (0,5 Hektar pro 1000 Einwohner, Stand 31. Dezember 2008) möglich. Als zusätzliche Entwicklungsoption stehen der Gemeinde Schorfheide gegenwärtig noch ca. 3,8 ha zur Verfügung.
- Grundsatz aus §5 Absatz 1 LEPro 2007: Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte ausgerichtet werden.
- Grundsätze aus § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 sowie 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Vorrang von innen- vor Außenentwicklung; Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen; Entwicklung verkehrsvermeidender Siedlungsstrukturen durch Funktionsbündelung und Nutzungsmischung; räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung.
- Grundsatz 4.4 Abs. 1 LEP B-B: Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Sied-

lungsgebieten können bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden.

- Grundsatz aus §6 Abs. 3 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung.

## 2.2 Vorhandene Planungen

### 2.2.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Schorfheide verfügt seit Februar 2009 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Im FNP ist das Plangebiet als gemischte Baufläche, Grünfläche mit Zweckbestimmung: Park sowie Wald ausgewiesen. Somit lässt sich der VBP aus dem FNP entwickeln.



Abbildung 15: Auszug FNP  
(FNP Gemeinde Schorfheide 2009,  
Knieper+Partner)

### 3 Planinhalt

#### 3.1 Entwicklung des Gebiets, Bestand

- 3.1.1 Historische Entwicklung      Das Areal des Schlossgutes Finowfurt fand bereits 1595 erste Erwähnungen als Standort eines landwirtschaftlichen Gutes. Die Besitzer wechselten ständig. Das Gutshaus wurde 1916 erbaut. 1938 war das Schlossgut im Besitz der Reichsfeuerwehrschnule. Der Reichsfiskus Luftfahrt erwarb 1942 das Gelände für den Baustab Luftfahrt und für das Luftzeugamt zur Ausbildung von Soldaten. Vom Kriegsende 1945 bis 1955 wurden die Gebäude von der Roten Armee genutzt. 1952 wurde die VEG Finowfurt gegründet. Das Gutshaus wurde in Folge dessen als Verwaltungsgebäude genutzt. Später wurde das Gebäude als Lehrlingswohnheim „Phillipp Müller“ genutzt.
- 3.1.2 Bestand      Im Plangebiet befinden sich folgende bauliche Anlage:  
⇒ Gutshaus;  
⇒ Scheune;  
⇒ Stall  
⇒ Torhaus links und rechts  
⇒ Bunker  
⇒ 4 Schuppen;
- 3.1.3 Verkehr und Erschließung
- 3.1.3.1 Straßenverkehr      Das Plangebiet ist über die Straße Schlossgutsiedlung erschlossen. Die Straße Schlossgutsiedlung mündet in die B167 An der B167.
- 3.1.3.2 Technische Infrastruktur      Das Plangebiet ist gemäß den Stellungnahmen der Leitungsträger nicht erschlossen, lediglich die Deutsche Telekom hat im Geltungsbereich des VBP einen Leitungsbestand angegeben. Für die Umsetzung des VBPs ist ein Erschließungskonzept erforderlich.

## 3.2 Ziel der Planung

### 3.2.1 Nutzungskonzept

Ziel dieser Planung ist es, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Umsetzung des nachfolgend dargestellten Konzeptes zu schaffen. Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 16.09.2015 hat die Gemeinde ihren Willen bekundet den Investor bei seinem Vorhaben zu unterstützen.

Die Investoren planen auf dem Areal des „Schlossgutes Finowfurt“ ein Mehrgenerationenquartier zu errichten.

Das leerstehende, zuletzt als Kantine genutzte, **Stallgebäude** wird auf Grund der maroden Bausubstanz abgerissen. In der gleichen Kubatur, lediglich mit erhöhten Drempel, wird ein Neubau zu Wohnzwecken errichtet. Die Kopfseiten des Stalls werden als Reihenhaustyp zweigeschossig ausgebildet, die dazwischenliegenden Räume werden zu Appartements ausgebaut. Die Appartements im Erdgeschoss und die beiden Reihenhäuser werden direkt vom Hof aus erschlossen. Die Wohneinheiten im Obergeschoss werden über ein zentrales Treppenhaus mit Laubengang und Aufzug erschlossen. Es erfolgt eine Doppelnutzung des Laubengangs als Balkon. Die Küchen und Wohnräume orientieren sich zum Hof, die Schlafräume sind zur ruhigen Waldseite ausgerichtet. Balkone und Terrassen/Gärten sind zur Waldseite ausgerichtet, jede Wohnung verfügt über einen „Freiraum“. Alle Wohnungen werden altersgerecht geplant und barrierefrei erschlossen und auch für ältere Menschen vorgesehen und nutzbar. Es entstehen ca. 12 Wohneinheiten zwischen 40 u. 95 m<sup>2</sup>.

Die **Scheune** besteht aus der „Halle“ und einem dreigeschossigen „Kopfbau“. Sie wird heute untergeordnet als landwirtschaftliche Lagerfläche und ganz überwiegend als Unterstand für historische Maschinen und Fahrzeuge genutzt. Die derzeitige Nutzung der Scheune wird aufgegeben. Als Teil des gesamten Vorhabens soll die Scheune mit dem Kopfbau baulich ertüchtigt und für den wirtschaftlichen Teil des Projektes nutzbar gemacht werden. Hier sollen regionale garten- und landwirtschaftliche Produkte verarbeitet und vermarktet werden im Verbund mit weiterer Wertschöpfung durch gastronomische Angebote, Catering und Events. Auch der Hof soll in das Marktgeschehen einbezogen werden. Im Bereich der Scheune wird auch die Ladetechnik für Elektrofahrzeuge / E-Bikes angesiedelt und eine Standortwerkstatt des Hausmeisters untergebracht.

Das **Torhaus rechts**, zuletzt als Wohnung genutzt, steht in einer Flucht mit dem Stallgebäude, schließt den Flügel zur Straße hin ab. Dieses Gebäude wird auf Grund

der maroden Bausubstanz abgerissen. An dieser Stelle wird ein Gebäude für die Lagerung der Müllbehälter und Stellplätze geschaffen.

Das **Torhaus links** ist als Wohnraum nebst Garage ausgebaut, wird jedoch als Lagerfläche genutzt. Das Torhaus ist direkt an die Scheune angebaut und schließt den linken Flügel des Gutshofes zur Straße hin ab. Die derzeitige Nutzung des Torhauses wird aufgegeben. Das Gebäude wird in zwei Phasen entwickelt: In der ersten entsteht hier eine gastronomische Nutzung. In der zweiten Phase, wenn die Gastronomie in das Gutshaus verlagert ist, erfolgt der Umbau des Gebäudes, so dass es sich zur Nutzung von Dienstleistungen im Bereich Gesundheitswesen und für gesundheitliche Angebote eignet. Wenn die Substanz nicht zu erhalten ist, wird das Gebäude abgerissen und mit etwa gleichem Volumen wiederaufgebaut.

Das alte **Gutshaus** steht seit vielen Jahren leer. Das Haus beherbergte eine Vielzahl ganz unterschiedlicher Einrichtungen. Das Gebäude verfügt über eine solide Bausubstanz, die allerdings durch den langen Leerstand und das Eindringen von Feuchtigkeit in Teilbereichen (Übergänge Dach-Fassade / Terrasse / Wintergarten etc.) gelitten hat. Das Haus soll erhalten, instandgesetzt, modernisiert und neuen Nutzungen zugeführt werden. Zentrales Element der neuen Nutzung bildet der Beherbergungs- und Gaststättenbereich. Im Erdgeschoss wird die Gastronomie untergebracht. Neben der Versorgungsfunktion für den gesamten Standort – dafür werden die Eingangsbereiche barrierefrei eingerichtet – werden die touristischen und regionalen Nachfragepotenziale durch eine Landküche angesprochen, die auf regionale, ökologisch produzierte Produkte zurückgreift – in Korrespondenz zu den Angeboten der Scheune und des Marktplatzes. Multifunktionsräume werden für Schulungen und Ausbildungsangebote zur Verfügung gestellt. Ergänzt durch Bibliothek und Lesezimmer ist hier auch der Ort für kulturelle Events und Familientreffen. Das Obergeschoss eignet sich für die Beherbergungsangebote mit ca. 25 Betten. Im DG wird Wohnraum, ca. 4 Wohneinheiten, geschaffen.

Gemäß der Planung erhalten Stall und Scheune, gespiegelt um die Achse des Gutshauses, Pendants in Form von zwei Neubaufügeln (**Gartenflügel 1 und 2**), die den Eingang zum Park des Gutshauses flankieren. Hier entsteht ein Angebot für altersgemischtes Wohnen im Grünen, das mit Rücksicht auf den bestehenden Naturraum - und auf diesen bezogen - städtebaulich definiert ist und sich innerhalb des Rahmens der Mischbaufläche des Flächennutzungsplans bewegt.



Die dreigeschossigen Gebäude werden über ein zentrales Treppenhaus mit Aufzug erschlossen.

Vorgesehen sind ca. 36 Wohneinheiten mit unterschiedlichen Größen und Qualitäten, die altersgerecht geplant werden, jedoch altersgemischt belegt werden. Mindestens 50% der Wohneinheiten werden dabei an ältere Bürger, unter Mitwirkung des Seniorenbeirates der Gemeinde Schorfheide, vergeben.

Parallel zum Stallgebäude entsteht eine Gebäudezeile (**Terrassenzeile**) zwischen dem alten Bunker und dem Anbau am rechten Torhaus. Das Gebäude nutzt den bestehenden Geländesprung, fügt sich von oben fast unsichtbar in das Gelände ein. Es schließt mit einem Gründach an die Ebene der Terrassen des Stallgebäudes an und bildet eine Stufe aus. Es entsteht eine ca. 90 cm hohe Kante. Über das Gebäude hinweg besteht weiterhin ein freier Blick in den Wald. Das Gebäude selbst orientiert sich zum Wald hin, es entstehen loftartige Grundrisse mit großen Fensterflächen zur Waldseite, Nebenräume orientieren sich zum „Hang“ hin. Das Gebäude kann von unten, von der Waldseite, oder von oben über einen Weg, zwischen den Terrassen des Stallgebäudes und der Terrassenzeile, erschlossen werden. In der Terrassenzeile entstehen ca. 5 Wohneinheiten.

Der **Bunker** ist als BHKW-Standort vorgesehen.

Die nichtbezeichneten vorhandenen baulichen Anlagen im Geltungsbereich des VBP werden zurückgebaut, somit wird auch zur Entsiegelung beigetragen.

Die Fläche nördlich der neuerbauten Gartenflügel wird als Private und Öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Während die Private Grünfläche den Bewohnern des Quartiers als Gemeinschaftsgarten dient, ist die Öffentliche Grünfläche als Park für die Öffentlichkeit zugänglich.

### 3.3 Begründung der Festsetzungen

- 3.3.1 Art der baulichen Nutzung Unter Beachtung der Ziele des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt die Festsetzung zur Art der Nutzung auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes.

<i>Festsetzung</i>	<b>Baufläche</b>
<i>Planzeichnung</i>	
<i>Textliche Festsetzung</i>	<b>1.1 In dem als Baufläche ausgewiesenen Areal sind folgende Nutzungen zulässig:</b> <b>1. Stall: Wohnen, Wohngemeinschaften, Betreutes Wohnen;</b> <b>2. Scheune: Nicht störendes Gewerbe; Wochenmarkt für regionale Produkte;</b> <b>3. Torhaus links: Schank- und Speisewirtschaft; Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke; Anlagen für die Kinderbetreuung;</b> <b>4. Gutshaus: Wohnen, Wohngemeinschaften, Beherbergungsbetrieb mit nicht mehr als 25 Betten; Schank- und Speisewirtschaft; Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke;</b> <b>5. Gartenflügel 1 und 2: Wohnen, Wohngemeinschaften, Betreutes Wohnen;</b> <b>6. Terrassenzeile: Wohnen, Wohngemeinschaften, Betreutes Wohnen;</b> <b>7. Bunker: Standort für ein Blockheizwerk</b> <b>8. Müll: Standort Mülltonnen</b> <b>9. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Verkehr.</b> <b>1.2 In der Baufläche sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.</b>
<i>Rechtsgrundlage</i>	§ 12 Abs. 3 S 3 BauGB

Die Festsetzungen zur Art der Nutzung wurden so getroffen das die vom Vorhabenträger geplanten Nutzungen in der Baufläche ermöglicht werden.

Die allgemeine Festsetzung der Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat für die Gemeinde den Vorteil, dass im Durchführungsvertrag nicht erfasste und damit (zunächst) unzulässige Nutzungen durch Vertragsänderungen zulässig gemacht werden können, ohne dass es einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf. Die Änderung des Durchführungsvertrages steht dabei anders als eine Änderung des Bebauungsplans nicht unter dem Vorbehalt der städtebaulichen Erforderlichkeit, da die Gemeinde mit der

allgemeinen Festsetzung der Nutzung bereits entschieden hat, dass alle danach zulässigen Nutzungen grundsätzlich mit ihren städtebaulichen Zielen vereinbar sind. Voraussetzung für eine Änderung des Durchführungsvertrags ist in diesen Fällen allein, dass das geänderte oder neue Vorhaben den allgemeinen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entspricht.

Für die Darstellung der Baufläche wurde nicht die Planzeichenverordnung herangezogen, sondern vom Planersteller eine eigene Signatur gewählt. Die Baufläche im Geltungsbereich des VBP lässt sich nicht direkt in die Kategorien gem. BauNVO einordnen.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung einer maximalen Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

*Festsetzung  
Planzeichnung*

**I; II; III**

*Rechtsgrundlage:*

§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO

Die im Bebauungsplan festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich an der vorhandenen Bebauung.

3.3.3 Baugrenze

Durch die Festlegung von Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt und bildet damit einen wichtigen Beitrag zur städtebaulichen Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes.

*Festsetzung  
Planzeichnung*

**Baugrenze**

*Rechtsgrundlage:*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind unter dem Aspekt der Bildung einer städtebaulichen Neuordnung überbaubare Grundstücksflächen unter Verwendung von Baugrenzen ausgewiesen.

Die Festsetzungen der Baugrenzen orientiert sich zum Einem an den vorhandenen baulichen Anlagen und zum anderen an den geplanten Neubauten. Die Größe wurde so gewählt, dass die vorhandenen Gebäude nicht erweitert werden können. Die Baufenster für die Neubauten geben genug planerische Freiheit für die Lage der Neubauten im Gelände.

### 3.3.4 Verkehrsflächen

<i>Festsetzung Planzeichnung</i>	<b>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Private Verkehrsfläche</b>
<i>Rechtsgrundlage:</i>	§9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Um das Plangebiet zu ordnen und die Zuwegung zu allen Gebäuden zu gewährleisten, wurden die Verkehrsflächen als private Verkehrsflächen ausgewiesen. Unterschieden wird in Strassen (S) und Gehwege (G). Östlich vom Gartenflügel 2 wurde ein Wendehammer angeordnet. Die Straßen sollen als Mischverkehrsflächen genutzt werden. In der Textlichen Festsetzung 2.3 wurde die Oberflächengestaltung mit einem versickerungsfähigen Belag festgelegt.
<i>Festsetzung Planzeichnung</i>	<b>Ein- und Ausfahrt</b>
<i>Rechtsgrundlage:</i>	§9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Das Plangebiet ist zurzeit über eine Zufahrt von der Straße Schloßgutsiedlung an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Im Zuge der Neustrukturierung des Plangebietes wird eine weitere Zufahrt westlich des Torhauses links geschaffen. Die Straße Schloßgutsiedlung mündet in die B 167 Straße An der B167.

### 3.3.5 Grünflächen

<i>Festsetzung Planzeichnung</i>	<b>öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Park</b>  <b>private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Gemeinschaftsgarten Park</b>
<i>Textliche Festsetzung</i>	<b>1.3 Auf der als private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Gemeinschaftsgarten ausgewiesenen Fläche ist die Errichtung eines Schuppens mit nicht mehr als 25 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer maximalen Wandhöhe von 3,0 m zulässig</b>
<i>Rechtsgrundlage:</i>	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Der nördliche Bereich des Plangebietes wird als Grünfläche festgelegt. Während der nordwestlich Bereich als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Gemeinschaftsgarten von den Bewohnern des Quartiers genutzt werden soll, ist der restliche Bereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Park ausgewiesen. Der zurzeit verwilderte Park soll nach historischem Vorbild wiederhergestellt werden und der Öffentlichkeit zur Erholung zur Verfügung stehen. Für die Unterbringung

von Gerätschaften zur Gartenpflege ist ein Schuppen auf der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung: Gemeinschaftsgarten zugelassen.

Die Fläche zwischen den Gartenflügeln bleibt unbebaut. Der vorhandene Baumbestand soll weitestgehend erhalten bleiben. Dieser Bereich soll ausschließlich den Bewohnern des Quartiers zur Verfügung stehen, deswegen wurde hier eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Park ausgewiesen.

### 3.3.6 Grünfestsetzungen

<i>Textliche Festsetzung</i>	<b>2.1</b>	<b>Innerhalb des Geltungsbereichs, aber außerhalb der Nutzungsart Wald, sind 34 Laubbäume mit einem Mindestumfang von 12 bis 14 Zentimetern, 3-fach verschult, mit Ballen, gem. Pflanzliste zu pflanzen (Pflanzqualität, § 7 Abs. 3 Satz b BarBaumSchV).</b>
	<b>2.2</b>	<b>Innerhalb des Geltungsbereichs, aber außerhalb der Nutzungsart Wald, sind insgesamt 155 m doppelreihige Hecken (entspr. bei 3 m Breite 465 m<sup>2</sup>) gem. Pflanzliste anzulegen.</b>
	<b>2.3</b>	<b>Die Straßenflächen und Stellplätze für PKW sind mit einer versickerungsfähigen Oberflächenbefestigung zu gestalten.</b>
<i>Rechtsgrundlage:</i>		§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Als Ersatz für den Verlust von 17 nach § 2 Abs. 2 Satz 2 BarBaumSchV geschützten Bäume sind 34 einheimische Laubbäume gem. Pflanzliste im Geltungsbereich des VBP zu pflanzen. Zu pflanzen ist außerhalb der als Wald ausgewiesenen Flächen, also auf der Baufläche oder auch auf den als Grünflächen festgesetzten Flächen. Die Standorte der Ersatzpflanzungen wurden nicht verortet um dem Investor die gärtnerische Gestaltung nicht zu reglementieren.

Als Teilkompensation für die Nettoneuversiegelung sind innerhalb des Plangebietes, aber außerhalb des Waldes, 155 m Hecken anzupflanzen. Geeignete Flächen wären zum Beispiel die Stirnseiten der Parkplatzanlage auf dem Hof, je 10 m, stirnseitig und Parallel zu den Parkplätzen 59 – 64, 15 und 5 m, entlang des Gehweges an der Terrassenzeile, 40 m, ca. 25 m entlang der Grundstücksgrenze östlich des Müllstandortes sowie ca. 45 m entlang der Verkehrsfläche östlich des Gartenflügels 2. Auch diese Flächen wurden aus oben genannten Grund nicht direkt verortet.

Um die Versiegelung auf dem Areal zu gering wie möglich zu gestalten wurde die Befestigung der Oberfläche der Straßen- und Stellplatzflächen mit versickerungsfähig-

gem Belag festgelegt.

### 3.3.7 Fläche für Wald

<i>Festsetzung Planzeichnung</i>	<b>Waldflächen</b>
<i>Rechtsgrundlage:</i>	§ 9 Abs.1 Nr. 18b BauGB
	Für die Umsetzung des Konzeptes ist es erforderlich 11.554 m <sup>2</sup> Waldflächen gem. LWaldG in eine andere Nutzungsart, hier: Baufläche und Grünfläche, umzuwandeln. Die notwendige Waldumwandlung wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt. Um das verbliebene Areal im östlichen Plangebiet in ihrer Waldfunktion zu erhalten und zu sichern, wird diese Fläche als Wald festgesetzt.

### 3.3.8 Fläche mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen

<i>Textliche Festsetzung</i>	<b>3.1 Die Außenbauteile des Gartenflügels 1 und die dem Hof zugewandte Seite des Stalls sowie des Torhauses links einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen müssen ein Bau-schalldämm-Maß (Rw,res) von mindestens 30 dB(A) aufweisen.</b>
	<b>3.2 Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Schalldämmmaße um bis zu 5 dB zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen.</b>
	<b>3.3 In den Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen sind entlang der Grundstücksgrenzen schalldichte Abschirmwände mit einer Höhe von 2,00 m zu errichten.</b>
<i>Rechtsgrundlage:</i>	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Für die Bauleitplanung gelten primär die Bestimmungen der DIN 18005 ‚Schallschutz im Städtebau‘. Die im Beiblatt zu DIN 18005 enthaltenen schalltechnischen Orientierungswerte sind nicht wie Immissionsrichtwerte zu behandeln. Bezeichnungsgerecht geben die aufgeführten Werte eine Orientierungshilfe ohne rechtliche Verbindlichkeit. Sie sind als sachverständige Konkretisierung der Anforderung an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen und in den Abwägungsprozess einzubeziehen. Der Grundsatz „Lärmschutz durch Abstand“ gem. § 50 BImSchG kann in diesem Planungsfall nicht ausreichend berücksichtigt werden. Die Gründe liegen im Erhalt und im Ansinnen das ungenutzte Areal einer neuen Nutzung zuzuführen.

Für das Plangebiet wurde der Schutzbedarf dem eines Allgemeinen Wohngebietes gleichgesetzt. Damit gelten folgende Grenzwerte: Tags 55 dB(A) und Nachts 45 bzw. 40 dB(A), der niedrigere Wert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

Bei Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte sind grundsätzlich zu deren Einhaltung aktive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Nach Abschnitt 1.1 des Beiblatts der DIN 18005 sollen die schalltechnischen Orientierungswerte bereits an den Rändern der überbaubaren Grundstücksflächen eingehalten werden. Passive, d.h. bauliche Maßnahmen am zu schützenden Gebäude selbst sollten erst dann vorgesehen werden, wenn aktive Lärmschutzmaßnahmen wie z.B. Wälle oder Wände nach Auffassung der Entscheidungsträger ausscheiden.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Straße An der B 167. Gemäß der „Strategischen Lärmkarte der 2. Stufe“ des Landesamtes für Umwelt mit Stand vom 19.09.2012 wird das Plangebiet teilweise einer Lärmimmission Tags durch Fahrzeugverkehr zwischen 55 und 60 dB(A) ausgesetzt, die Nachtwerte betragen zwischen 45 und 50 dB(A).

Des Weiteren befinden sich an der westlichen Plangebietsgrenze zwei Gewerbebetriebe, Zaunanlagen Bach, Schlossgutsiedlung 6 und KFZ-Meisterwerksstatt Jendryka, Schlossgutsiedlung 7. In weiterer Entfernung befinden sich das BHG-Handelszentrum, Schlossgutsiedlung 9a und mit der Gollin GmbH, Schlossgutsiedlung 7a eine weitere KFZ-Werkstatt. Die beiden erstgenannten Betriebe führen teilweise auch außerhalb der Betriebsgebäude lärmintensive Arbeiten durch. Die Firma Zaunanlagen Bach führt ihre Arbeiten gem. Aussage der Inhaberin ab ca. 6.00 Uhr bis ca. 16.00 Uhr, unter Einhaltung der Mittagspause, aus. Geräuschintensive Arbeiten wie Schleifen u. ä. werden nicht den ganzen Tag ausgeführt, sondern begrenzen sich auf jeweils eine halbe bis eine Stunde. Sehr selten werden auch samstags Arbeiten auf dem Betriebsgelände ausgeführt. Die KFZ-Werkstatt Jendryka führt ihre Arbeiten von 7.00 bis spätestens 20.00 Uhr, zeitweise auch nur bis 15.00 Uhr, Samstag von 8.00 bis 12.00 Uhr, aus. Die meistens Arbeiten werden in den Betriebsräumen ausgeführt, in der wärmeren Jahreszeit bei geöffneten Toren. Durch die beiden genannten Firmen werden wahrscheinlich auf das Plangebiet minimal höhere Immissionswerte, als die DIN 18005 zulässt, einwirken.

Um das Plangebiet vor dem Gewerbelärm zu schützen, wurde die Textliche Festsetzung 3.3 aufgenommen. Bei dem Material der Wände werden keine Vorgaben ge-

macht, es kann z. Bsp. eine Holzkonstruktion mit Nut- und Federverbindung, Plexiglas oder eine Klinkerwand errichtet werden. Maßgeblich ist, dass die Wand dicht ist und keine Schlitzlöcher o. ä. aufweist. Die Höhe der Abschirmwand wurde mit 2,0 m festgelegt. Eine höhere Wand würde den Charakter des Schlossgutes immens stören. Da die Abschirmwand nur den Gewerbelärm vom Plangebiet abhält, wird die Textliche Festsetzung 3.1 als Maßnahme vor den Verkehrsimmissionen aufgenommen. Zum Schutz der Räume vor Außenlärm, durch den Verkehrslärm, sind die festgesetzten Maßnahmen insbesondere unter dem Aspekt des Schutzes des Menschen vor Lärm umzusetzen.

Auf eine Festsetzung zur Gliederung der Räume wird verzichtet, um nicht zu reglementarisch auf die Planung einzuwirken. Bei der Planung des Gebäudes ist darauf zu achten, dass die Aufenthaltsräume zur ruhigeren Seite orientiert sind.

Durch die Festsetzungen zum Immissionsschutz werden die eventuell auftretenden Konflikte zwischen der vorhandenen und der geplanten Nutzung behoben bzw. können nicht erst entstehen.

Nördlich des Schlossgutes, auf der gegenüberliegenden Seite des Finowkanals, befindet sich der Geltungsbereich des VEP „Gewerbepark an der B 167“. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Standorte von nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen (Kunststoffaufbereitungsanlage Nr. 8.11.2.4V; Kunststoff-Recyclinganlage Nr. 8.11.2.4V). Diese Kunststoffaufbereitungsanlage ist seit 2014 nicht mehr in Betrieb.

Im nachfolgenden Bauantragsverfahren muss die Einhaltung der Vorschriften der DIN 4109, welche als Technische Baubestimmung auf Grund des § 3 Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung eingeführt worden ist, nachgewiesen werden, eventuell über die Erstellung einer Immissionsprognose.



### 3.3.9 Sonstige Festsetzungen

<i>Festsetzung Planzeichnung</i>	<b>Umgrenzung von Flächen für Stellplätze</b>
<i>Rechtsgrundlage:</i>	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Um das Plangebiet städtebaulich zu ordnen und die erforderliche Anzahl an Stellplätzen zu gewährleisten wurden die Flächen für Stellplätze in der Planzeichnung festgelegt. Im Baugenehmigungsverfahren muss die erforderliche Anzahl an Stellplätzen nachgewiesen werden. Es ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Schorfheide anzuwenden. Die dargestellten Flächen zeigen die geeigneten Standorte für 64 Stellplätze.
<i>Festsetzung Planzeichnung</i>	<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs</b>
<i>Rechtsgrundlage:</i>	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Die Abgrenzung des Geltungsbereiches erfolgte auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde Schorfheide und begrenzt die unter Pkt. 1.2.2.1 aufgeführten Flurstücke.
<i>Festsetzung Planzeichnung</i>	<b>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung</b>
<i>Rechtsgrundlage:</i>	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Die unterschiedlichen Bereiche der maximalen Anzahl der Vollgeschosse sowie die Abgrenzung zwischen den privaten Verkehrsflächen Straße und Gehweg wurden durch dieses Planzeichen dargestellt.
<i>Festsetzung Planzeichnung</i>	<b>Geplante Neubauten</b>
<i>Rechtsgrundlage:</i>	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Die Flächen für die geplanten Neubauten wurden im VBP rot schraffiert hinterlegt.
<i>Festsetzung Planzeichnung</i>	<b>Fläche für Stellplätze außerhalb des Plangebietes</b>
<i>Rechtsgrundlage:</i>	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Da nicht alle erforderlichen Stellplätze innerhalb des Geltungsbereiches hergestellt werden können, wurden außerhalb des Plangebietes eine weitere Fläche für Stellplätze dargestellt. Im Baugenehmigungsverfahren muss die erforderliche Anzahl an Stellplätzen nachgewiesen werden. Es ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Schorfheide anzuwenden.

3.3.10 Nachrichtliche Über-  
nahmen gem. § 9 Abs. 6  
BauGB

Altlastenfläche

Das angrenzende Flurstück 918 wird unter „S 17/04 Wirtschaftshof Finowfurt“ im Altlastenkataster des Landkreises Barnim geführt.

technische Infrastruktur

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der bekannte Bestand an Leitungen der Versorgungsträger dargestellt. Leitungsbestand wurde nur von der Telekom bekanntgegeben. Andere Versorgungsträger gaben an, keine Leitungen im Geltungsbereich des VBP zu haben.

### 3.3.11 Hinweise ohne Norm- charakter

#### 1. Bodendenkmale

Belange des Bodendenkmalschutzes sind bei dem Vorhaben nicht betroffen.

Bei den Erdarbeiten unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG).

#### 2. Kampfmittel

Die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der o.g. Fläche ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Man ist verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

#### 3. Bodenschutz

Das Bauvorhaben ist in unmittelbarer Nähe zur Fläche „S 17/04 Wirtschaftshof Finowfurt“ geplant. Aufgrund der historischen Nutzung ist von Vorbelastungen auszugehen. Daher wird die Fläche im Altlastenkataster des Landkreises Barnim geführt. Im Land Brandenburg wird ein Bodeninformationssystem (Bodenschutz, Bodengeologie, Altlasten) geführt. Die zuständigen Behörden erheben und erfassen die erforderlichen Informationen über altlastverdächtige Flächen und Altlasten in einem Kataster (§ 29 BbgAbfBodG).

Augenscheinlich kontaminierter Bodenaushub bzw. Bauschutt ist von einer Verwendung vor Ort auszuschließen, zu separieren, repräsentativ zu beproben und nach den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall zu analysieren sowie ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Nachweise sind dem Bodenschutzamt vorzulegen. Abfälle im Sinne § 3 Abs. 1

KrWG sind alle Stoffe oder Gegenstände, derer sich ihr Besitzer entledigt, entledigen will oder entledigen muss. Erzeuger und Besitzer von Abfällen sind verpflichtet, diese entsprechend den §§ 7-14 KrWG zu verwerten oder gemäß den §§ 15, 16 KrWG zu beseitigen. Die Überlassungspflicht gegenüber dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (§ 17 Abs. 1 KrWG) bleibt unberührt.

#### 4. Wald

Für verbleibende Waldflächen innerhalb des Geltungsbereiches gilt das Verbot des Errichtens von jeglichen weiteren baulichen Anlagen. Ebenso untersagt ist eine gärtnerische Gestaltung der Waldfläche.

#### 5. Stellplätze

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung der Gemeinde Schorfheide über die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung vom 11.02.2010).

## 4 Auswirkungen

Die Verwirklichung und Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes hat unmittelbare Auswirkungen auf Natur und Landschaft einerseits und die Lebensqualität der sowohl im Geltungsbereich als auch in den angrenzenden Bereichen lebenden und arbeitenden Menschen andererseits.

Auswirkungen, die das Leben und Arbeiten über das jetzt vorhandene Maß hinaus negativ beeinflussen, sind nicht zu erwarten.

### 4.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Da es derzeit keine Nutzung im Plangebiet gibt, bestehen auch keine Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.

### 4.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Mit dem Vorhaben sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Aufgrund des Vorkommens von Arten, die dem besonderen Artenschutz unterliegen, ergeben sich besondere Zulassungs- und Verfahrensanforderungen, die in einem integrierten Artenschutzfachbeitrag betrachtet werden. Hier wurde für die nach Anhang IV FFH-Richtlinie sowie nach der Vogelschutzrichtlinie gemeinschaftlich geschützten Arten eine Konfliktanalyse vorgenommen und artspezifische Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (CEF) formuliert.

In Rücksprache mit der UNB wurde festgelegt, welche der im Untersuchungsgebiet vorkommenden und artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen zu bearbeiten sind. Im Umweltbericht mit Artenschutzfachbeitrag werden die Ergebnisse zusammengeführt und vor dem Hintergrund des geplanten Vorhabens bewertet. Daraus werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Ausgleich und Ersatz von Eingriffsfolgen abgeleitet und vorgeschlagen. Zentral sind hierbei Maßnahmen des Artenschutzes sowie Kompensationsmaßnahmen für Neuversiegelung sowie den Wald- und Einzelbaumverlusten. Es werden die Voraussetzungen für die Genehmigung einer Waldumwandlung geschaffen.

Durch das Vorhaben sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Schutzgebiete betroffen.

Kultur- und Baudenkmäler sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Das um 1916 erbaute Gutshaus und seine Nebengebäude stehen nicht unter Denkmalschutz.

Wirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild sind nicht erheblich. Durch den Neubau von drei Gebäuden wird die Struktur der Hofanlage nicht angegriffen und verän-

dert. Sie fügen sich in die Symmetrie ein bzw. setzen sie hinter dem Gutshaus fort. Die Sichteinschränkung auf die Landschaft ist gering. Nach der Waldumwandlung wird kaum wahrgenommen, dass Waldfläche verloren gegangen ist. Es entstehen keine baumfreien Sichtachsen neu.

Die Wirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch werden in zwei Richtungen betrachtet. Einerseits ergeben sich bei Umsetzung des Vorhabens für Gesundheit und Wohlbefinden der jetzigen Anwohner und Besucher vorwiegend positive Effekte. So wird die öffentliche Zugänglichkeit von Gebäudeteilen und der Parkanlage hergestellt. Die Flächenentwicklung geht aber auch mit einer Steigerung des Fahrzeugverkehrs einher. Andererseits wirken auf Bewohner und Besucher des Mehrgenerationenquartiers Lärm- und stoffliche Immissionen aus dem (süd)westlich angrenzenden Gewerbegebiet und der dahinterliegenden Bundesstraße ein. Eine Prognose und zahlenfundierte Bewertung der Immissionen steht aus.

Unter Berücksichtigung des Abrisses und der Entsiegelung verschiedener Objekte im Geltungsbereich und Vorbelastungen des Schutzgutes Boden ist das Vorhaben mit einer Nettoneuversiegelung von 813 m<sup>2</sup> verbunden. Als Ausgleichsmaßnahme wird die Pflanzung von 155 m doppelreihiger Hecken auf der gemischten Baufläche sowie die Sanierung (Entschlammung) des Teichs in der Teilfläche „Wald“ vorgeschlagen. Entsprechende positive Stellungnahmen von unterer Forst-, Wasser- und Naturschutzbehörde liegen vor.

Die Wirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht erheblich. Alles anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert. Die Gebietsentwässerung erfolgt über kurze Distanz, z.T. über eine vorhandene natürliche Wasserrinne in den Finowkanal. Im Bereich der Neubauten steht das Grundwasser 4,5 m und 7,5 m unter Flur an.

In Bezug auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere wird im Rahmen der artenschutzfachlichen Betrachtung artspezifisch geprüft, ob durch das Bauvorhaben europarechtlich geschützter Arten geschädigt, erhebliche gestört und ob der Erhaltungszustand der jeweiligen Populationen verschlechtert wird. Es werden Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (CEF) abgeleitet – für die national geschützten Arten im Rahmen der Eingriffsregelung.

Im Untersuchungsgebiet wurden 123 und im Geltungsbereich 84 Gefäßpflanzenarten erfasst. Es wurden keine Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse nachgewiesen. Leberblümchen und Stechpalme – letzteres

ein Relikt der früheren Parknutzung – sind Arten der Roten Liste Brandenburg. Die Umwandlung von 11.554 m<sup>2</sup> Wald in Grün- (Garten und Park), Bau- und Verkehrsfläche ist wertgleich durch Laubbaumerstaufforstung zu kompensieren. Wegen des Erhaltes von Altbäumen auf einem großen Teil der Fläche (hauptsächlich Park) und aufgrund von Vorbelastungen mancher Areale kann diese Fläche nach Auskunft der Forstbehörde auf 8.666 m<sup>2</sup> reduziert werden. Der Verlust von maximal 32 nach BarBaumSchV geschützten Bäumen auf Nichtwaldfläche ist mit 34 Baum-Ersatzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs auszugleichen. Möglichst viele Altbäume mit Habitatstrukturen (Fledermäuse, Vögel) sollten auf der Grün- (Park) und Baufläche erhalten bleiben, allerdings sind Verkehrssicherungspflichten zu beachten, um z.B. Abstürze zu vermeiden. Für Rodungsarbeiten gelten Zeitbeschränkungen.

Es wurden 6 Fledermausarten nachgewiesen. Potenzielle Quartierbäume als Sommer- und Zwischenquartiere mit Sonderstrukturen wurden kartiert. Außerdem wurde im Keller des Gutshauses ein überwintertes Exemplar des Braunen Langohr und im Nordteil des Stallgebäudes drei Exemplare der Mopsfledermaus nachgewiesen. Der Verlust des Quartiers der Mopsfledermaus wird vor Gebäudeabriss durch Anbringen von 4, als Zwischen-/Ganzjahresquartiere geeignete Fledermauskästen an Bäumen ersetzt (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme). Potenzielle Habitatbäume sollen erhalten bleiben. Bei verloren gehenden Habitatstrukturen ist mit Fledermauskästen an Bäumen im angrenzenden Wald und im Park im Verhältnis 1:3 zeitlich vorgezogen für Ausgleich zu sorgen (11 Quartierbäume, 33 Fledermauskästen und –höhlen, davon 4 Ganzjahreshöhlen). Für Fäll- und Gebäudeabriss- bzw. Sanierungsarbeiten gelten Zeitbeschränkungen. Für zwingend notwendige Fällungen von Altbäumen sind besondere Vorkehrungen zu treffen. Die Öffnung der Waldstruktur im Bereich Park bringt aber auch Vorteile für die Artengruppe (Erweiterung des Jagdreviers).

Die Landschaftsausstattung und Vegetationsstruktur ermöglicht ein vielfältiges Neben-, Über- und Ineinander von Habitaten und Teilhabitaten für Brutvögel und Gäste und hat eine intensive Lebensraumnutzung durch die Avifauna mit 25 revierbildenden Arten und 11 Nahrungs- und Wintergästen im Untersuchungsgebiet zur Folge. Neben mehr oder weniger siedlungsmeidenden Arten im Gehölzbestand kommen im Hofensemble auch typische Gebäudebrüter vor. An den Gebäuden wurden je ein Brutplatz von Hausrotschwanz, Blau- und Kohlmeise sowie zwei Haussperling-Revier festgestellt. Beein-

trächtigungen (z.B. bei Gebäudesanierung) werden durch das Anbringen von Halbhöhlen- und Höhlennistkästen ausgeglichen. Von den Arten Grünspecht, Blau-meise, Kohlmeise, Zilpzalp, Mönchsgrasmücke, Zaunkönig, Star, Amsel, Rotkehlchen, Nachtigall, Hausrotschwanz, Haussperling und Buchfink sind Reviere im Bereich der Waldumwandlungsfläche (Park, Garten, Bau- oder Verkehrsfläche) betroffen. Bis auf den Grünspecht haben alle Arten auch und vor allem mehr Reviere im nicht umzuwandelnden Waldbestand des Untersuchungsgebietes. Da außerdem möglichst alle Alt-, insbesondere Höhlenbäume auf der Parkfläche erhalten bleiben (keine Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätten) und die Waldauflockerung vermutlich zu keiner Habitatverschlechterung, sondern vielmehr zu einer Aufwertung führen wird, wird der Erhaltungszustand der Populationen genannter Arten durch die Eingriffsfolgen nicht verschlechtert. Bei Quartierbäume, die gefällt oder beschnitten werden müssen, ist für die Gruppe höhlenbrütender Vögel Ersatz zu schaffen. Das trifft eventuell auf den Star zu, für den an einem Baum im Parkbereich unmittelbar nach dem Fällen ein Nistkasten angebracht wird (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme). Für Fäll- und Gebäudeabriss- bzw. Sanierungsarbeiten gelten Zeitbeschränkungen.

An Reptilien und Amphibien wurden im Untersuchungsgebiet Ringelnatter, Blindschleiche und Teichfrosch nachgewiesen. Die Fundpunkte des Teichfroschs und eine Fundstelle der Ringelnatter befanden sich außerhalb des Geltungsbereichs des VBP. Als Artenschutzmaßnahmen für diese beiden Artengruppen werden die Sicherung des Baufeldes nach Norden und Osten mit einem Amphibien-/Reptilienschutzzaun und die Anlage von zwei Reisighaufen nach der Waldumwandlung am neuen Waldrand vorgeschlagen.

Da für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie europäischer Vogelarten keine Verbots-tatbestände gemäß § 44 (1) i. V. m. (5) BNatSchG erfüllt sind, ist die Darlegung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG nicht erforderlich.

#### **4.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur**

##### **Straßenbau**

Das Areal des Schlossgutes Finowfurt ist von der Gemeinestraße Schlossgutsiedlung aus erschlossen. Die Straße Schlossgutsiedlung bindet in die B 167 An der B167. Es kann davon ausgegangen werden das durch die neue Nutzung des Schlossgutes der Verkehr sich auf der Straße Schlossgutsiedlung verstärkt. Im Weiteren ist festzustellen bzw. zu prüfen in wie fern der Knoten Schlossgutsiedlung/ B 167 den verstärkten Verkehr



aufnehmen kann bzw. ob die Verkehrsregelung angepasst werden muss.

#### **Löschwasser**

Die Vorhaltung von Löschwasser ist als Aufgabe der Kommunen festgeschrieben. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend Arbeitsblatt W405-Tabelle des DVGW im Gebiet des Bebauungsplanes sicherzustellen. Da die Trinkwasserversorgung im Plangebiet neu konzipiert werden muss, kann in Abstimmung mit dem zuständigen Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Eberswalde eine Bereitstellung von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz nicht ausgeschlossen werden.

#### **4.4 Bodenordnende Maßnahmen**

Die Erforderlichkeit von bodenordnenden Maßnahmen ist mit der Umsetzung der Planung zu regeln.

## 5 Verfahren

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 124 „Mehrgenerationenquartier Schlossgut Finowfurt“ erfolgt auf der Grundlage des Beschlusses der Gemeindevertretung (§2 Abs.1 BauGB) vom 16.09.2015. Das Aufstellungsverfahren wird im Normalverfahren gem. § 2 BauGB durchgeführt.

### 5.1 Aufstellungsbeschluss

Am **16.09.2015** wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Schorfheide der Beschluss BA/0109/15 zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 124 „Mehrgenerationenquartier Schlossgut Finowfurt“ gefasst, der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 08/2015 vom **25.09.015** bekannt gemacht.

### 5.2 Landesplanerische Stellungnahme

Die Planung wurde mit Schreiben vom **09.03.2016** bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) zur Anzeige gebracht.

Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanungsabteilung wurden der Gemeinde Schorfheide durch Schreiben der GL vom **01.04.2016** mitgeteilt.

### 5.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung

gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom **04.03.2016** von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum **27.04.2016** äußerten sich 22 Träger öffentlicher Belange zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise

### 5.4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in Form einer öffentlichen Bürgerversammlung am **22.03.2016** in der Aula der Schule Finowfurt, Spechthausener Straße 1-3, durchgeführt.

### 5.5 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Die Ergebnisse des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Vorentwurf wurde überarbeitet und in folgenden Punkten geändert:

⇒ Die Begründung und die Planzeichnung wurden grundlegend überarbeitet. Der Umweltbericht wurde erstellt.

### 5.6 Abwägung und Offenlagebeschluss

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wird in der Gemeindevertretersitzung am **03.05.2017** vorgenommen. Mit gleichem Beschluss BA/0238/17 wird die Offenlage des Entwurfes beschlossen.

### 5.7 Öffentliche Auslegung

gem. § 3 Abs. 2 (BauGB)

Der Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 124 konnte in der Zeit vom **22.05.** bis einschließlich **23.06.2017** in den Amtsräumen der Gemeinde Schorfheide eingesehen werden.

### 5.8 Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom **18.05.2017** von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet.

Bis zum 11.07.2017 äußerten sich 21 Träger zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan; von den Gemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

### 5.9 Überarbeitung des Entwurfes

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Entwurf wurde überarbeitet und in folgenden Punkten geändert:

- ⇒ Die Grünfestsetzung 2.3 wurde neu aufgenommen
- ⇒ Die Begründung der Festsetzungen zum Immissionsschutz wurden grundlegend überarbeitet
- ⇒ Die Festsetzungen zum Immissionsschutz wurden um die TF 3.3 ergänzt
- ⇒ Der Umweltbericht wurde überarbeitet und konkretisiert

Diese Änderungen bzw. Ergänzungen betreffen **nicht** die Grundzüge der Planung.

### 5.10 Abwägungs- / Satzungsbeschluss

Die Behandlung der Stellungnahmen und der Satzungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 124 „Mehrgenerationenquartier Schlossgut Finowfurt“ ist für die Versammlung der Gemeindevertretung der Gemeinde Schorfheide am **15.11.2017** vorgesehen.

## 6 Datenübersicht zum Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von **3,70** ha.

Nutzungsart	(ha)
<b>Baufläche</b>	<b>0,89</b>
<b>Wald</b>	<b>1,72</b>
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>0,35</b>
Straßen	0,33
Gehwege	0,02
<b>Grünfläche</b>	<b>0,74</b>
Privat: Gemeinschaftsgarten	0,15
Privat: Park	0,09
Öffentlich: Park	0,50
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>3,70</b>

Flächenbilanz gemäß Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 10. August 2005

Planbezeichnung	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 124 „Mehrgenerationenquartier Schlossgut Finowfurt“
Gemeinde/ Ortsteil	Gemeinde Schorfheide OT Finowfurt
Amt	
Landkreis	Barnim
Reg.-Nr. GL	GL5.23-0248/2016

(Flächenangaben in ha)	Bestand	Geplante Veränderung (+/-)
<b>Geltungsbereich</b>	<b>3,70</b>	<b>± 0,00</b>
<b>1. Siedlungsraum</b>	<b>1,19</b>	<b>+0,05</b>
<b>Bruttobauflächen</b>	1,19	+0,05
Wohnbauflächen		
Gemischte Bauflächen	1,19	+0,05
Gewerbliche Bauflächen		
Sonderbauflächen Freizeit		
Sonderbauflächen Handel		
Sonderbauflächen Sonstiges		
Gemeinbedarfsflächen		
<b>Sonstige Flächen</b>	<b>0,00</b>	<b>+0,74</b>
Grünfläche	0,00	+0,74
<b>2. Freiraum</b>	<b>2,51</b>	<b>-0,79</b>

## 7 Rechtsgrundlagen

*Baugesetzbuch* in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) unter Anwendung des BauGB in der vor dem 13. Mai 2017 geltenden Fassung gemäß § 233 Abs. 1 i.V.m. § 245c Abs. 1 BauG

*Baunutzungsverordnung* (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I 1057 (Nr. 25))

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts *Planzeichenverordnung* (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

*Bundesnaturschutzgesetz* vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

*Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz* (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])

Gesetz zur Novellierung der *Brandenburgischen Bauordnung* und zur Änderung des Landesimmissionsschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14]) gültig ab 01. Juli 2016.

*Waldgesetz des Landes Brandenburg* (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 06], S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14, [Nr. 33])

Verordnung des Landkreises Barnim zum Schutz von Bäumen - *Barnimer Baumschutzverordnung* (BarBaumSchV) vom 12. Februar 2014

## 8 Planzeichnung

Teil A\_ Planzeichnung

M 1:500

Einschl. Teil B\_ Textliche Festsetzungen, Rechtsgrundlagen und Verfahrensvermerke

## 9 Umweltbericht

## 10 Anlage

Planung