

**Bebauungsplan Nr. 147**

**Gewerbebetrieb Fichtenweg  
In Schorfheide, Ortsteil Finowfurt**

**BEGRÜNDUNG  
Vorentwurf**

**Arbeitsstand 08.01.2026**

## Inhalt

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	4
1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung.....	4
2. Beschreibung des Plangebietes .....	4
2.1 Räumliche Einbindung / Gebietsentwicklung.....	4
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	4
Geltungsbereich.....	4
Eigentumsverhältnisse.....	5
3.3 Städtebauliche Situation und Bestand.....	5
Realnutzung.....	5
Bebauung .....	5
Städtebauliche Umgebung .....	6
3.4 Umweltsituation .....	6
Geologische und hydrologische Verhältnisse.....	6
Vegetationsbestand und Fauna.....	7
Altlasten .....	9
Klima, Luftimmissionen.....	9
3.5 Geltendes Planungsrecht .....	9
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 (Neubau einer Werkstatt mit Wohnung und Fremdenzimmern Finowfurt).....	9
3.6 Verkehrserschließung.....	10
Erschließung des Plangebiets .....	10
3.7 Technische Infrastruktur .....	10
3.8 Denkmalschutz .....	10
4 Planerische Ausgangssituation .....	11
4.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung .....	11
Landesentwicklungsprogramm 2007 LEPro 2007 .....	11
Landesentwicklungsplan Hauptstadtraum (LEP HR).....	11
Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim.....	12
4.2 Flächennutzungsplan.....	12
Innenbereichssatzung Finowfurt.....	12
4.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne .....	13
4.4 Sonstige Planungen und Konzepte der Gemeinde Schorfheide .....	13
4.5 Angrenzende rechtswirksame und im Verfahren befindliche Bebauungspläne und andere Satzungen.....	13
4.6 Planfeststellungen .....	14
4.7 Schutzausweisungen.....	14
Denkmalschutz .....	14
Wasserschutzgebiet .....	14
Hochwassergefährdung.....	15
Baumschutzverordnung.....	15
5 Entwicklung der Planungsüberlegung .....	15
II. Planinhalt und Abwägung .....	16
1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt.....	16
1.1 Planungsziele .....	16
Generelle Zielvorstellungen .....	16
Auswirkungen der neuen Planung auf die planungsrechtliche Situation .....	16
1.2 Beschreibung der Planung .....	17

Städtebauliches Konzept und Beschreibung der geplanten Bebauung.....	17
Freiflächen- und Gartenplanung .....	17
Verkehrerschließung.....	17
Ruhender Verkehr .....	18
Belange der Feuerwehr .....	18
Nebenanlagen (§ 14 BauNVO).....	18
Ver- und Entsorgung.....	18
Heiz- und Energiekonzept .....	19
2.    Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan und LaPro .....	19
2.1    Flächennutzungsplan.....	19
2.2    Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm und Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) .....	19
3.    Begründung der Festsetzungen .....	19
3.1    Art der baulichen Nutzung .....	19
3.2    Maß der baulichen Nutzung.....	20
Grundflächenzahl GRZ .....	20
Anzahl der Vollgeschosse / Zulässige Gebäudehöhe .....	20
3.3    Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	21
Bauweise .....	21
Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen.....	21
3.4    Verkehrsflächen .....	22
3.5    Grünfestsetzungen .....	22
4.    Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sowie der Belange von Natur und Landschaft.....	24
III. Auswirkungen des Bebauungsplans.....	25
1.    Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur.....	25
2.    Auswirkungen auf die Umwelt .....	25
3.    Auswirkungen auf den Immissionsschutz.....	25
4.    Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten .....	25
5.    Auswirkungen auf die Verkehrsentwicklung .....	25
6.    Auswirkungen auf die Zentrenstruktur und Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung. ....	26
7.    Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung.....	26
8.    Weitere Auswirkungen.....	26
IV. Verfahren. ....	27
1.    Aufstellungsbeschluss .....	27
2.    Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange .....	27
Rechtsgrundlagen .....	28

# **I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen**

## **1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung**

Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Sicherung der Entwicklungsfähigkeit für einen bestehenden Gewerbebetrieb in der Gemeinde Schorfheide, Ortsteil Finowfurt.

Planungsrechtliche Grundlage für den Betrieb war bisher ein Vorhaben- und Erschließungsplan aus den 1990er Jahren. Weder inhaltlich noch formal kann dieser den inzwischen geltenden Anforderungen entsprechen.

Das Vorhaben ist vollständig entwickelt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist somit erfüllt. Es sind zwar aktuell keine weiteren baulichen Maßnahmen vorgesehen, aber für eine langfristige Planungssicherheit kann der alte Vorhaben- und Erschließungsplan keine Gewähr mehr bedeuten. Es soll daher ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden, der künftige Entwicklungsmöglichkeiten für den Betrieb sichert, aber auch heutigen Belangen des Umwelt- und Naturschutzes, des Städtebaus und des Immissionsschutzes gerecht wird.

## **2. Beschreibung des Plangebietes**

### **2.1 Räumliche Einbindung / Gebietsentwicklung**

Das Plangebiet liegt innerhalb von Finowfurt, das heute ein Ortsteil der Gemeinde Schorfheide im brandenburgischen Landkreis Barnim ist. Bis zur Bildung der Gemeinde Schorfheide war Finowfurt eine eigenständige Gemeinde. Heute ist Finowfurt Amtssitz und von der Einwohnerzahl her größter Ortsteil der Gemeinde.

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des zusammenhängenden Siedlungsgebietes des Ortsteils Finowfurt und wird von diesem durch die Trasse der Autobahn A 11 getrennt.

#### *Historische Entwicklung*

Das Plangebiet und die benachbarten Flächen waren seit den 1930er Jahren bis zur Betriebsaufgabe Teil einer agrarindustriellen Geflügelzucht.

### **2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

#### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Nach Norden durch den Fichtenweg
- Nach Osten durch das Nachbargrundstück Fichtenweg 3
- Nach Süden durch einen toten Seitenarm der Finow sowie Waldgebiete

- Nach Westen durch das Nachbargrundstück Fichtenweg 11

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 1 ha.

Der Geltungsbereich beinhaltet die nachfolgenden Flurstücke:

- 117/1, Flur 5
- 117/2, Flur 5

Alle genannten Flurstücke liegen in der Gemarkung Finowfurt.

### **Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum.

## **3.3 Städtebauliche Situation und Bestand**

### **Realnutzung**

Das Grundstück Fichtenweg 7 wird als Wohngrundstück mit ausgedehntem Gartenland genutzt. Die Gartenflächen sind vormals gewerblich genutzt worden. Hier befand sich das ursprüngliche Betriebsgelände der Firma Retschlag.

Das Grundstück Fichtenweg 9 wurde Mitte der 1990er Jahre auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplan als neuer Standort der Firma Retschlag baulich entwickelt. Die zuvor dort befindlichen Gebäude wurden damals beseitigt bzw. grundlegend umgebaut. Heute wird das Grundstück sowohl gewerblich als auch für Wohnen genutzt.

Der südliche Teilabschnitt des Grundstücks Fichtenweg 9 mit seinem alten Baumbestand war nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan überwiegend als Teil des Baugebietes festgesetzt und wurde teilweise zu Lagerzwecken genutzt. In jüngster Vergangenheit wurden die Ablagerungen beseitigt und Flächen renaturiert.

### **Bebauung**

Das Grundstück Fichtenweg 7 ist mit einem Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut sowie mehreren Nebengebäuden (Garagen, Gartenhaus, Unterstände für Geräte).

Die Bebauung auf dem Grundstück Fichtenweg 9 entstand nach 1994 auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans. Das straßenseitig gelegene Hauptgebäude umfasst zwei Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich Werkstatträume und Büros der Firma Retschlag. Im 1.OG und Dachgeschoss befinden sich mehrere Wohnungen, von de-

nen zwei zunächst als Fremdenwohnungen genutzt wurden. Diese Nutzung ist inzwischen obsolet geworden und es ist vorgesehen, diese Räume einer Dauerwohnnutzung zuzuführen.

Die übrigen Gebäude auf dem Grundstück werden durch den Betrieb genutzt. Es handelt sich im Einzelnen um

- eine größere Fahrzeugabstellhalle,
- eine massiv gebaute Doppelgarage sowie
- mehrere Unterstände sowie Carports

Die durch Hauptgebäude überbaute Grundfläche beträgt ca. 800 m<sup>2</sup>. Nebengebäude überbauen insgesamt ca. 250 m<sup>2</sup>. Die BGF (Hauptgebäude) beträgt insgesamt ca. 1.400 m<sup>2</sup>. Davon werden für Wohnzwecke (einschl. Gästewohnungen) ca. 750 m<sup>2</sup> genutzt, für Gewerbe ca. 650 m<sup>2</sup>.

Die rechnerische GRZ beträgt für beide Grundstücke zusammen genommen rd. 0,1 (mit Neben-GRZ rd. 0,15). Die GFZ beträgt derzeit knapp 0,15. Dieser Berechnung wurde allerdings das im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 von 1994 dargestellte Baugebiet zugrunde gelegt, das auch die Garten- und Vegetationsflächen im südlichen Teil der Grundstücke umfasst. Der vorliegende Bebauungsplan setzt diese Garten- und Vegetationsflächen künftig nicht mehr als Baugebiet fest. Die rechnerische GRZ und GFZ erhöht sich somit.

## **Städtebauliche Umgebung**

Die übrige Bebauung entlang des Fichtenweges setzt sich überwiegend aus jüngeren Einfamilienhäusern zusammen. Vereinzelt sind Gewerbe und gewerbeähnliche Nutzungen eingestreut. Am westlichen Ende dieses Siedlungsbandes jenseits der Hausnummer 35 befinden sich weiterhin Freizeitgebäude und Lauben.

Auf der gegenüberliegenden Seite des Finowkanal befindet sich das Gelände der Hubertusmühle. Auf der ca. 12 ha großen Fläche befand sich ehemals das Holz-Imprägnierwerk Finowfurt. Diese Anlage bestand seit Anfang des 20. Jahrhunderts. Durch die Arbeit mit gefährlichen Stoffen wie schwermetallhaltiger Salze, Steinkohleteeröle und phenolhaltigen Lösungen war die Fläche erheblich mit Altlasten belastet. Seit 2013 fand eine umfassende Sanierung statt. Auf einer Teilfläche sollte eine Photovoltaikanlage angelegt werden. Diese Pläne werden aber aktuell nicht mehr weiterverfolgt. Realisiert wurde hingegen eine Hafenanlage für Freizeitboote, die „Marina Eisvogel“, im früheren Hafenbecken des Imprägnierwerks.

Nördlich des Fichtenweges befinden sich Waldgebiete, darin eingebettet die Autobahnmeisterei. Jenseits der Autobahn A 11 liegt das geschlossene Siedlungsgebiet von Finowfurt, das bis zum ca. 1,5 km entfernten Ortskern überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt ist.

## **3.4 Umweltsituation**

### **Geologische und hydrologische Verhältnisse**

#### *Topografie*

Die Fläche ist relativ eben. Das Gelände fällt von Nordwest nach Südost leicht von rd. 33 m ü DHHN auf rd. 30 m ü DHHN ab. Die niedrigsten Geländepunkte finden sich im Bereich des Teiches.

Das Plangebiet befindet sich im Eberswalder Urstromtal.

#### *Baugrund / Bodenanalyse*

Das Plangebiet liegt am Südrand des Thorn-Schorfheider Urstromtals, das von Sanden mit einer Mächtigkeit von bis zu 20 m aufgebaut ist. Die Hauptterrasse des Urstromtals ist vor dem ansteigenden Barnim in West-Ost Richtung mit einer Höhe bei 36 m ü DHHN 2016 ausgebildet. In dieses ältere Tal sind zwei deutliche und erheblich jüngere Täler sowie einige kleine Wasser- und Wiesenrinnen eingeschnitten. Die beiden Täler (Finowtal und Schwärzetal) vereinigen sich im Gemeindegebiet Schorfheide.

In der vegetationsarmen nacheiszeitlichen Landschaft bildeten sich lokal Dünen aus. Die Dünen- oder Flugsande schließen sich meist an die großen Flächen der Talsande an und bilden hier mehr oder weniger langgestreckte Kämmen und Hügelketten mit einer westöstlichen Haupttrichtung. Die Dünnkuppen erheben sich i.d.R. bis 5 m, zuweilen 10 m bis 12 m. So entsteht ein formenreiches Relief.

#### *Grundwasser*

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

#### *Entwässerung*

Für die Behandlung des Niederschlagswassers gelten folgende Zielsetzungen:

- Niederschlagswasser sollte soweit wie möglich im Plangebiet versickert werden, sofern die Versickerungsfähigkeit des Bodens und eine Kontaminationsfreiheit gegeben sind.
- Grundsätzlich ist eine breitflächige Versickerung mit Passage der belebten Bodenzone zu bevorzugen. Die Rückhaltung von Niederschlagswasser z.B. durch die Anlage von Gründächern sollte berücksichtigt werden.
- Bei allen künftigen Vorhaben wird eine frühzeitige Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde zum Entwässerungskonzept empfohlen, um die Erlaubnispflicht bzw. -fähigkeit gemäß §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz prüfen zu können.

### **Vegetationsbestand und Fauna**

Im Plangebiet können im Wesentlichen fünf unterschiedlich ausgeprägte Bereiche unterschieden werden. Die nördlichen Flächen, entlang des Fichtenweges sowie der mittlere Teil der westlichen Hälfte sind durch Wohn- und Gewerbebebauung

geprägt. Südlich des Wohngebäudes Fichtenweg 7 findet eine Nutzung als Obst- und Gemüsegarten sowie die Haltung von Geflügel und Kaninchen statt. Diese reicht in etwa bis auf Höhe des Beginns des Teiches und des Wäldchens in der südwestlichen Plangebietsfläche.

Der Teich ist ein künstliches Gewässer, der sich nördlich eines Finowaltarmes, der außerhalb des Plangebietes liegt, befindet. Eine Verbindung zum Altarm besteht nicht. Das Ufer des Teiches ist mit Spundwänden bzw. Metallplatten befestigt und weist nur punktuell naturnahe Vegetationsbestände auf.

Östlich schließt sich an den Teich ein Wäldchen aus älteren Laub- und Nadelbäumen an. Dominierende Baumarten sind Stieleiche und Birke. Daneben kommen Schwarzerle, Kiefer, Fichte und Pappel vor. Eine Bodenvegetation im Wäldchen fehlt weitgehend (nördlicher und mittlerer Teil) oder ist nur locker aus wenigen Arten aufgebaut (südlicher Teil).

Östlich an das Wäldchen, südlich des Nutzgartens des Grundstückes Fichtenweg 7, stellt sich das Plangebiet als Mähwiese mit lockerem Bestand von jungen und mittelalten Obstbäumen dar.

Das Plangebiet ist vollständig umzäunt, so dass größere Wildtiere die Fläche nicht queren können. Aufgrund des reichen Baumbestandes ist in erster Linie eine Nutzung durch Brutvögel zu erwarten. Da im Wäldchen auch ältere bzw. stärkerstämmige Bäume vorkommen, ist bei einem Vorkommen geeigneter Höhlungen oder Spalten auch eine Quartiernutzung durch Fledermäuse möglich.

Die Gebäude im Plangebiet sind in sehr gutem baulichen Zustand und bieten keine Einflugmöglichkeiten für Vögel oder Fledermäuse. Denkbar ist jedoch die Nutzung der offenen Fahrzeugunterstände durch Nischenbrüter. An der südlichen Fahrzeughalle sind an der nördlichen und östlichen Fassade zahlreiche Nisthöhlen für Sperlinge angebracht, die laut Aussage des Eigentümers von zahlreichen Brutpaaren genutzt werden.

Der Teich kann Lebensstätte von Fischen sein. Aufgrund der geringen Größe sind in erster Linie Weißfische und Barsche denkbar. Durch den Eigentümer ist das Vorkommen von Amphibien bestätigt. Aufgrund der Beschattung des Teiches und dem Fehlen flacher Uferzonen sowie dem vermuteten Vorkommen von Fischen, wird davon ausgegangen, dass nur konkurrenzstarke und anpassungsfähige Amphibienarten, wie Teichfrosch und Erdkröte vorkommen. Seltener und empfindlichere Arten, wie Rotbauchunke oder Laubfrosch können angesichts der Habitatbedingungen ausgeschlossen werden.

Angesichts der beschriebenen Strukturen ist das Vorkommen der Reptilienarten Blindschleiche und Ringelnatter im südlichen Plangebiet wahrscheinlich. Die stärker auf Strukturen zur Thermoregulation angewiesenen Arten Zauneidechse, Schlingnatter und Kreuzotter finden im Plangebiet keine geeigneten Lebensräume.

## **Altlasten**

Das Plangebiet wird nicht als Altlastenverdachtsfläche geführt. In der Bodenkarte des Landschaftsrahmenplans mit Darstellung der Beeinträchtigungen und Gefährdungen (Entwurfsstand 2018) sind für das Plangebiet keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen verzeichnet.

### *Kampfmittel*

Das Plangebiet liegt nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht in einer Kampfmittelverdachtsfläche.

## **Klima, Luftimmissionen**

Das Umfeld des Plangebietes stellt sich als Waldsiedlung dar. Nach dem Landschaftsprogramm Brandenburg besitzt das Gebiet keine besondere klimatische Bedeutung. Die natürlichen klimatischen Bedingungen werden durch die Bebauung verändert. Durch die starke Durchgrünung und den insgesamt geringen Versiegelungsgrad sind diese Veränderungen jedoch begrenzt. Günstig wirkt sich zudem das Vorhandensein von Gewässern im Süden des Plangebietes sowie auf den südlich angrenzenden Flächen auf. Gewässer und Wälder sind Frischluftproduzenten.

Die gewerbliche Nutzung des Grundstückes Fichtenweg 9 ruft nur in geringem Maße Emissionen hervor. Dies sind in erster Linie Abgase aus den Fahrzeugen sowie Geräusche. Beide Wirkungen gehen jedoch über einen siedlungstypischen Umfang nicht hinaus. Erheblich stärkeren Einfluss übt die Bundesautobahn 11 aus, die in lediglich 50 m bis 100 m Entfernung zum Geltungsbereich verläuft. Die Lärmemissionen, die von der Autobahn ausgehen, sind deutlich im Plangebiet wahrnehmbar.

Konkrete Aussagen zur Luftqualität können nicht gemacht werden, es ist jedoch aufgrund des geringen Abstandes zwischen Plangebiet und Autobahn davon auszugehen, dass das Schutzgut Klima/Luft im weiteren Umfeld der Autobahn nachteilige Veränderungen hinsichtlich der Luftqualität erfährt.

## **3.5 Geltendes Planungsrecht**

### **Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 (Neubau einer Werkstatt mit Wohnung und Fremdenzimmern Finowfurt)**

Planungsrechtliche Grundlage für die heutige Nutzung und Bebauung der Grundstücke ist der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 von 1994. Dieser setzt das Plangebiet mit Ausnahme einer Fläche für Wald sowie kleineren Grün- und Gewässerflächen als Allgemeines Wohngebiet fest. Die Gebäude, die Gegenstand des Vorhabens waren, sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Darstellung der damals geplanten sowie der vorhandenen Bebauung entspricht nicht dem heutigen Zustand. Es sind in der Zwischenzeit Abrisse und Umbauten vorgenommen worden sowie weitere Gebäude und Gebäudeteile angefügt

worden. Generell ist festzustellen, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 hinsichtlich der Plangrafik, Plangrundlage und den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen nicht den heute geltenden Anforderungen an Bauleitpläne entspricht.

Der dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 beigefügte Grünordnungsplan des Institut Gehölze in der Landschaft GbR wurde ebenfalls nur teilweise umgesetzt bzw. entspricht nicht mehr dem heutigen Zustand. Die plangrafische Darstellung basiert augenscheinlich nicht auf einer vermessenen Grundlage und ist eher schematisch.

### **3.6 Verkehrserschließung**

#### **Erschließung des Plangebiets**

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über den Fichtenweg, der nach Westen in ca. 1,2 km Entfernung direkt an die B 167 anbindet. Von dort beträgt die Entfernung zu Anschlussstelle Finowfurt an die A 11 rd. 400 m. Nach Osten verlängert sich der Fichtenweg in die Kastanienallee und erreicht in ca. 1,4 km Entfernung die Ortsmitte von Finowfurt.

Der Fichtenweg ist westlich der Brücke über die A 11 unbefestigt, aber auch für LKW befahrbar. Die Kastanienallee ist eine befestigte Haupterschließungsstraße.

Auf den Straßen gibt es kaum Durchgangsverkehr und die Verkehrsbelastung ist gering. Insofern ist die Erschließung trotz des teilweise schlechten Ausbaustandes für die aktuelle Nutzung als ausreichend zu bewerten.

### **3.7 Technische Infrastruktur**

Die Grundstücke am Fichtenweg verfügen über Strom-, Trinkwasser- sowie Gasanschluss.

### **3.8 Denkmalschutz**

#### *Bau- und Bodendenkmale*

Im Plangebiet sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Da bei den Arbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, sind die Regelungen nach dem "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004" (GVBI Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff) zu beachten.

## **4 Planerische Ausgangssituation**

### **4.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

#### **Landesentwicklungsprogramm 2007 LEPro 2007**

Die Grundsätze der Raumordnung sehen bei der Siedlungsentwicklung den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung vor. Priorität hat dabei u.a. die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bzw. der Erhalt und die Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen (§ 5 LEPro 2007 (GVBl. S. 692)).

Entsprechend dem Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007 soll die Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Finowfurt gehört zwar zur Gemeinde Schorfheide, ist aber praktisch zusammengewachsen mit der Stadt Eberswalde. Diese zählt als zentraler Ort zu diesen Bereichen. G 5.1 LEPro besagt, dass die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden soll. Nach Z 5.2. sollen neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete angeschlossen werden.

Die Planung bezieht sich nur auf bereits genutzte Flächen und qualifiziert diese für eine nachhaltige gewerbliche Entwicklung im bestehenden Siedlungsgefüge, ohne Erweiterung auf bisher nicht baulich entwickelte Flächen. Das Vorhaben kommt somit den Grundsätzen der Raumordnung entgegen.

#### **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)**

Der Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II 2019 Nr. 35, 13.05.2019) ist seit dem 1. Juli 2019 in Kraft getreten und löst den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ab. Die Ziele und Grundsätze des LEP HR sind damit im Rahmen der Abwägung zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Im **LEP HR** sind die Grundsätze und Ziele der Landesplanung und Raumordnung konkretisiert, die in den nachfolgenden raumbedeutsamen Planungen berücksichtigt werden müssen bzw. an die sich die weiteren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen anpassen müssen. Der LEP HR berücksichtigt dabei die gesamte Hauptstadtregion.

Die anhaltende Wachstumsdynamik in Berlin wirkt sich zunehmend auch auf das Umland aus. Dabei treten jene Brandenburger Städte in den Vordergrund, die innerhalb von einer Stunde mit dem schienengebundenen ÖPNV zu erreichen sind, die "Städte der zweiten Reihe", zu denen auch das unmittelbar an Finowfurt angrenzende Eberswalde zählt. Diese Städte können von der Nachfrage in der Hauptstadt für ihre eigene Entwicklung profitieren und im Gegenzug zur Entlastung Berlins beitragen.

## **Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim**

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim hat auf ihrer 42. Sitzung am 21. Mai 2024 die Satzung über den integrierten Regionalplan Uckermark-Barnim der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim beschlossen.

Mit Bescheid vom 24. September 2024 wurde die Satzung einschließlich ihrer Anlagen (Text und Festlegungskarte) von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, als der für Raumordnung zuständigen obersten Landesbehörde, genehmigt (§ 2 Absatz 4 Satz 2 und 3 RegBkPIG). Nach amtlicher Bekanntmachung (Amtsblatt für Brandenburg – Nr. 42 vom 23. Oktober 2024) ist der Plan am 23. Oktober 2024 in Kraft getreten und enthält somit rechtswirksame Ziele der Raumordnung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nah des Schnittpunktes zweier bedeutsamer Verkehrsverbindungen (G 5.2.), der Bundesautobahn A 11 und der Bundesstraße B 167. Er liegt innerhalb des Vorranggebietes Tourismus (G 3.1) sowie in der Nähe, jedoch nicht innerhalb, des Vorranggebietes Freiraumverbund (Z 6.1).

Die Planung entspricht damit den Festlegungen des integrierten Regionalplans.

## **4.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorfheide vom September 2008 ist mit der Bekanntmachung vom 27.02.2009 wirksam geworden. Seitdem wurden acht Änderungsverfahren durchgeführt. Die Gemeinde Schorfheide hat mit Beschluss vom 13.02.2019 die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet eingeleitet. Für diese liegt ein Vorentwurf mit Stand vom Februar 2024 vor.

Ein Gegenstand des Vorentwurfs für die Fortschreibung ist eine geänderte Darstellung für das Plangebiet dieses Bebauungsplans und die umgebenden Siedlungsflächen. Gegenwärtig sind die Flächen südlich des Fichtenwegs als Wald dargestellt, teilweise auch als landwirtschaftliche Fläche sowie Fläche für Wochenendhäuser.

## **Innenbereichssatzung Finowfurt**

Der Ortsteil Finowfurt verfügt über eine rechtskräftige Innenbereichssatzung (Klarstellungs- und Abrundungssatzung) aus dem Jahr 1996. Eine Änderung der Satzung wurde in der Vergangenheit nicht vorgenommen. Die Bereiche entlang des Fichtenweges sind entsprechend der Innenbereichssatzung dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Das Plangebiet stellt hier insofern eine Ausnahme dar, da dieses aufgrund der erfolgten Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 5 bauplanungsrechtlich nach § 30 BauGB zu beurteilen ist.

Gemäß Abstimmung mit dem Landkreis Barnim aus dem Jahr 2022 werden jedoch auch die angrenzenden bebauten Grundstücke als Innenbereich behandelt. Seitdem gilt für neue Planungsvorhaben, dass eine Bebauung mit Gewicht bereits vorhanden ist und die Abgrenzung des Innenbereiches der Innenbereichssatzung an dieser Stelle nicht mehr der Realität entspricht und somit die Satzung überholt ist.

Die südlich der Bebauung befindlichen Gartenbereiche sind davon ausgenommen. Sie sind in der Regel als Außenbereich anzusehen.

#### **4.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne**

Das **Landschaftsprogramm Brandenburg** wurde im Jahr 2001 aufgestellt. Es enthält die Leitlinien, Entwicklungsziele, schutzgutbezogene Zielkonzepte und die Ziele für die naturräumlichen Regionen Brandenburgs.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 147 zählt nicht zu den im Landschaftsprogramm ausgewiesenen Handlungsschwerpunkten zur nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und ist nicht Bestandteil der von Kernflächen des Naturschutzes oder der großräumigen, störungsarmen Landschaftsräume.

Der Entwurf des **Landschaftsrahmenplan Barnim (2018)** als Instrument des Naturschutzes soll Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen der Landschaftsplanung konkretisieren (§§9 und 10 BNatSchG). Der Landschaftsrahmenplan stellt als wichtiges Instrument der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim die wesentliche Grundlage dar für die Umsetzung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege und die Beurteilung der Umweltverträglichkeit von aktuellen Nutzungen, geplanten Nutzungsveränderungen sowie baulichen Vorhaben.

Die Übernahme von Inhalten in die Regionalplanung schafft eine rechtliche Verbindlichkeit, der im Landschaftsrahmenplan formulierten Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege“ (Landschaftsrahmenplan Barnim 2018, Teil 1: Einleitung und Methodik, Seite I–1). Die in den thematischen Karten des Landschaftsrahmenplans Barnim dargelegten Naturschutzbelange werden im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 147 berücksichtigt.

#### **4.4 Sonstige Planungen und Konzepte der Gemeinde Schorfheide**

Die Überprüfung der Innenbereichssatzung von 1996 ist ein Gegenstand der in der Erarbeitung befindlichen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Finowfurt (Stand Entwurf 23.04.2025). Danach ist im Rahmen der geänderten Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils vorgesehen, die Flächen südlich des Fichtenweges künftig als Innenbereich zu definieren.

#### **4.5 Angrenzende rechtswirksame und im Verfahren befindliche Bebauungspläne und andere Satzungen**

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind bisher keine Bebauungspläne aufgestellt worden. Die nächstgelegenen, durch verbindliche Bauleitpläne

beplanten Bereiche befinden sich östlich der Autobahn an der Kastanienallee. Hier wurden durch die VE-Pläne „Wohnbebauung Lehnschulzenstraße“, „Wohnbebauung Walther“ (VE-Plan 07) und den B-Plan „Mischgebiet Kastanienallee“ Baurecht für Wohnungsbau und Mischgebiete geschaffen.

#### **4.6 Planfeststellungen**

Das Plangebiet wird von aktuellen Planfeststellungsverfahren nicht unmittelbar berührt. Der planfestgestellte Ausbaubereich für den Oder-Havel-Kanal betrifft das Plangebiet nicht. Das laufende Planfeststellungsverfahren zu Bundesstraße B 167 neu (Umgehung Eberswalde) betrifft das Plangebiet insofern mittelbar, als dass möglicherweise die Anschlussstelle Finowfurt an die BAB A 11 perspektivisch entfallen wird.

#### **4.7 Schutzausweisungen**

##### **Naturschutz**

Das Plangebiet liegt außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten. Etwa 1 km nördlich beginnt jenseits des Oder-Havel-Kanals das **Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin**.

Der südliche Teil des Plangebietes befindet sich im Naturpark Barnim. Dieser Bereich ist jedoch nicht als Landschaftsschutzgebiet oder Naturschutzgebiet unter Schutz gestellt.

##### **Denkmalschutz**

Im Plangebiet befinden sich keine Bodendenkmale. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

##### **Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von ausgewiesenen Wasserschutzgebieten.

### **Hochwassergefährdung**

Das Plangebiet befindet sich in keinem Hochwassergefährdungs- oder Überschwemmungsbereich.

### **Baumschutzverordnung**

Für den Bebauungsplan gilt die Baumschutzverordnung des Landkreises Barnim (BarBaumSchV) mit Stand vom 12.02.2014.

## **5 Entwicklung der Planungsüberlegung**

Der Bebauungsplan gibt im Wesentlichen die heutige baulich-räumliche Situation wieder. Konkrete Planungen für eine Weiterentwicklung bestehen zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht. Es geht vielmehr darum, eine gesicherte Basis für eine Sicherung und nachhaltige qualitative Entwicklung des Bestandes zu schaffen.

## **II. Planinhalt und Abwägung**

### **1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt**

#### **1.1 Planungsziele**

##### **Generelle Zielvorstellungen**

Ziel der Planung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung in dem Bereich. Dabei wird besonderes Augenmerk auf die zu erwartende Entwicklung auf benachbarten Flächen gelegt.

Das Ziel bezogen auf das Plangebiet selber ist, die Standortbedingungen für den bestehenden und gut integrierten Gewerbebetrieb zu klären, abzuwägen und eine sichere Entwicklungsperspektive zu sichern. Aktuell gibt es keine konkreten Vorhaben. Es geht vielmehr darum, Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen, damit der Betrieb, wie auch die bestehende Wohnnutzung in Hinblick auf sich ändernde ökonomisch, technisch und ökologische Entwicklungen weitergeführt werden können.

Eine bauliche Erweiterungsoption soll für die Wohnnutzung gesichert werden. Das bestehende Wohnhaus Fichtenweg 7 ist für heutige Wohnansprüche zu klein. Der Bebauungsplan soll hier den Rahmen für einen Neu- oder Umbau setzen.

Der südliche Abschnitt des Plangebietes mit dem alten Baumbestand und dem Teich bleibt unbebaut. Hier bewirkt der neue B-Plan praktisch keine Änderung der jetzigen Situation. Der Umweltbericht wird aber überprüfen, welche ökologischen Qualitäten hier bestehen und wie damit künftig umzugehen sein soll, um diese Qualitäten zu wahren und weiter zu entwickeln.

##### **Auswirkungen der neuen Planung auf die planungsrechtliche Situation**

Der bisherige Vorhaben- und Erschließungsplan hat mit der erfolgten Umsetzung des damals definierten Vorhabens seine Relevanz für weitere Entwicklungen verloren. Die jetzige Nutzung genießt Bestandsschutz, weitere bauliche Maßnahmen sind nach § 34 BauGB zu beurteilen. Diese Grundlage lässt aber keine weitere Entwicklung des Gewerbebetriebes zu, da eine solche nicht der Eigenart der städtebaulichen Entwicklung entsprechen würde. Diese hat sich zwar seit den 1990er Jahren ebenfalls verfestigt und verdichtet, wird aber weiterhin durch Wohnhäuser mit allenfalls eingestreuter gewerblicher Nutzung bestimmt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 147 soll das gewachsene Nebeneinander von Wohnen und nicht erheblich störendem Gewerbe in einem wenig verdichtetem und prägnant durchgrüntem Siedlungsbereich in einer Art und Weise stabilisiert werden, dass gegenseitige Störungen vermieden werden, das Landschaftsbild gewahrt bleibt, aber in diesem Rahmen auch vertretbare und angemessene Entwicklungsspielräume für das vorhandene Gewerbe gesichert werden.

## 1.2 Beschreibung der Planung

### **Städtebauliches Konzept und Beschreibung der geplanten Bebauung**

Der Bebauungsplan geht davon aus, dass im Plangebiet keine wesentliche weitere bauliche Verdichtung erfolgt. Die Weiterentwicklung innerhalb der gewerblichen Nutzung soll bestandsorientiert und behutsam erfolgen. Es geht eher um Sanierungen und Umbauten bestehender Strukturen.

Im Bereich der Wohnnutzung sind geringfügige Erweiterungen vorgesehen, da das bestehende Wohnhaus Fichtenweg 7 aufgrund seiner geringen Größe heutigen Wohnansprüchen nicht mehr gerecht wird.

Konkrete Bauplanungen bestehen aber zum Zeitpunkt der Planaufstellung weder für den Gewerbebetrieb noch für die Wohnbebauung.

### **Freiflächen- und Gartenplanung**

Etwa die Hälfte des Plangebietes ist Grün-, Garten- oder Waldfläche. Damit fügt sich das Gebiet sehr gut in das Landschaftsbild ein. Der Bestand soll erhalten und hinsichtlich seiner Wertigkeit für Umwelt und Natur weiterentwickelt werden.

Entlang der Grundstücksgrenzen soll eine dichte Bepflanzung weiterentwickelt werden, um insbesondere den Gewerbebetrieb zur benachbarten Wohnnutzung hin abzuschirmen. Die heckenartige Struktur wurde bereits entsprechend der Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans angelegt.

Ebenfalls den Vorgaben aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechen die vorgartenartigen Eingrünungen. Auch diese sollen erhalten und weiterentwickelt werden.

Ein besonderes Augenmerk wird auf den Baumstand gelegt, der zwischen den gärtnerisch genutzten Hintergrundstück des Wohnhauses Fichtenweg 7 und dem Teich ein kleines Wäldchen bildet.

### **Verkehrerschließung**

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt von zwei Seiten: einerseits von der Ortsmitte Finowfurt über die Kastanienallee, andererseits von Westen über den Fichtenweg von der B 167 aus. Der Fichtenweg ist nicht befestigt, aber auch für LKW problemlos ganzjährig befahrbar. Der Ausbaustand ist nicht optimal, aber angesichts des geringen Verkehrsaufkommens vertretbar.

Beide Zufahrtsstecken werden, wenn auch in geringem Umfang, auch von LKW befahren. Der LKW wird dabei nicht nur von dem Gewerbebetrieb im Plangebiet generiert, sondern auch durch andere gewerbliche Nutzungen. Es handelt sich jedoch um lokale Ziel- und Quellverkehre, nicht um Durchgangsverkehre. Hinweise auf Störungen und Konflikte sind in der Vergangenheit nicht bekannt geworden.

## **Ruhender Verkehr**

Für den ruhenden Verkehr stehen ausreichend Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen zur Verfügung. Die Planung hat hierauf keinen direkten Einfluss.

## **Belange der Feuerwehr**

Das Plangebiet ist vom Fichtenweg gut erreichbar. Die Befahrbarkeit mit Fahrzeugen ist auf dem Gelände gewährleistet. Die Versorgung mit ausreichend Löschwasser ist über die TW-Leitung im Fichtenweg und den bestehenden Teich auf dem hinteren Grundstücksteil gewährleistet. Löschwasserhydranten befinden sich im Fichtenweg jeweils unter 100 m westlich bzw. östlich des Grundstücks. Der Teich beinhaltet ganzjährig auch in Trockenperioden einen ausreichenden Wasservorrat. Die Einhaltung der Brandschutzbestimmungen für den Gewerbebetrieb wird fortlaufend mit dem für den Brandschutz zuständigen Amt abgestimmt.

## **Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Die notwendigen Nebenanlagen, z.B. Carports sind bereits vorhanden. Wesentliche Veränderungen oder Erweiterungen sind nicht geplant.

## **Ver- und Entsorgung**

### *Schmutzwasser*

Das anfallende Schmutzwasser wird einer eigenen Kleinkläranlage zugeführt und dort den geltenden Erfordernissen entsprechend behandelt.

### *Entwässerungskonzept / Niederschlagswasser*

Der hohe Anteil unversiegelter und für eine Versickerung geeigneter Flächen im Plangebiet gewährleistet, dass Niederschlagswasser von Dachflächen, Gehwegen, Terrassen und ähnlichen Flächen auf dem Grundstück versickert werden kann. Dies soll auch künftig unverändert bleiben.

Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen der straßenseitigen Gebäude und Gärten wird im vorderen Grundstücksteil über Rigolen versickert. Stellplätze sind befestigt und mit Ölscheidern ausgestattet, die den geltenden technischen Anforderungen entsprechen. Abstellflächen für E-Kraftfahrzeuge sind mit Auffangwannen versehen. Die aufgefangenen Wasser werden gesondert entsorgt. Eine Verunreinigung des Grundwassers kann ausgeschlossen werden.

### *Trinkwasserversorgung:*

Der Anschluss des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über die vorhandene kommunale Trinkwasserversorgungsleitung im Fichtenweg.

## **Heiz- und Energiekonzept**

Die Beheizung der Wohngebäude und der gewerblich genutzten baulichen Anlagen erfolgt über eine Ölheizung. Der bestehende Gasanschluss im Fichtenweg wird gegenwärtig nicht genutzt.

## **2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan und LaPro**

### **2.1 Flächennutzungsplan**

Aus dem bisherigen Flächennutzungsplan von 2008 ist das vorgesehene Baugebiet nicht unmittelbar entwickelbar. Allerdings ist das bestehende Baurecht aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 nicht in die Darstellung des FNP eingeflossen. Nach dem gegenwärtigen Wissensstand und aufgrund der Aussagen des Entwurfs zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Finowfurt ist davon auszugehen, dass das Plangebiet künftig in die Siedlungskulisse einbezogen wird und damit das Entwicklungsgebot eingehalten wird.

Es ist davon auszugehen, dass der neue Flächennutzungsplan noch vor dem Bebauungsplan Nr. 147 Rechtskraft erlangen wird.

### **2.2 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm und Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)**

Die Planung ist aus den Inhalten und Vorgaben des Landschaftsprogramms und nachgeordneter Planungen entwickelbar.

## **3. Begründung der Festsetzungen**

Nachfolgend werden die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans wiedergegeben und begründet. Dabei wird zwischen den zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen unterschieden.

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet wird als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Diese Festsetzung entspricht der gegenwärtigen Realnutzung, die auch künftig bestehen bleiben soll. Von der Summe der Flächen in den Hauptgebäuden (ca. 1.400 m<sup>2</sup> GF) entfallen derzeit ca. 55% auf Gewerbe und 45% auf Wohnen. Bezogen auf die Grundstücksflächen ist die Relation ähnlich. Dabei ist das Grundstück Finkenweg 7 aktuell ausschließlich für Wohnen und Gartennutzung einschl. Nutztierhaltung genutzt, das Grundstück Finkenweg 9 überwiegend für Gewerbe sowie 3 Wohneinheiten.

Die benachbarten Grundstücke sind überwiegend mit Wohnhäusern und Wochenendhäusern. Eingestreut finden sich aber auch gewerbliche Nutzungen, die meist mit Wohnen gemischt sind.

Je näher die Grundstücke zur Autobahn hin gelegen sind, desto deutlicher wird die Belastung mit Verkehrslärm. Auch dieser Sachverhalt spricht dafür, zumindest im Nahbereich der Autobahn keine reine oder allgemeine Wohnnutzung festzusetzen.

Das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen ist im Plangebiet historisch gewachsen. Bevor die Umgebung sukzessive für Wohnnutzungen entwickelt wurde, bestanden hier agrarindustrielle Strukturen. Der heutige Gewerbebetrieb im Plangebiet wurde unmittelbar nach der Wende gegründet und diente zunächst als Kfz-Werkstatt. Später wurde der Tätigkeitsschwerpunkt auf die Bergung von Pannenfahrzeugen verlagert, was eine Verringerung der betrieblich bedingten Immissionen bedeute. Die Tätigkeiten finden überwiegend im Gebäudeinneren statt. Nutzungskonflikte mit benachbarter Wohnnutzung sind nicht dokumentiert.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **Grundflächenzahl GRZ**

Die maximal zulässige GRZ wird durch Einzeichnung auf 0,3 festgesetzt.

Begründung:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 hatte für das Plangebiet eine GRZ von 0,4 festgesetzt, die allerdings nicht im Einklang mit dem beschriebenen Vorhaben stand, sondern lediglich aus der BauNVO abgeleitet worden war.

Die im heutigen Bestand vorgefundene GR beträgt rd. 800 m<sup>2</sup> (Hauptanlagen). Hinzu kommen rd. 250 m<sup>2</sup> bauliche Nebenanlagen, wie Schuppen, Garagen, Car-Ports und Lagercontainer. Unter Zugrundelegung des im vorliegenden Bebauungsplanentwurf definierte Baugebietes mit einer Fläche von rd. 6.140 m<sup>2</sup> errechnet sich für den Bestand eine Haupt-GRZ von 0,13. Bezogen auf die einzelnen Grundstücke betragen sie 0,05 (Fichtenweg 7) bzw. 0,18 (Fichtenweg 9).

Um einen gewissen Spielraum für geringfügige bauliche Arrondierungen (Fichtenweg 9) bzw. eine standortentsprechende Neubebauung (Fichtenweg 7) zu ermöglichen, wird die GRZ einheitlich auf 0,3 festgesetzt. Dieser Wert entspricht auch den auf den angrenzenden Grundstücken vorgefundenen baulichen Dichten.

#### **Anzahl der Vollgeschosse / Zulässige Gebäudehöhe**

Entsprechend des Bestandes wird die Zahl der zulässigen Geschosse im straßenseitigen Teilbereich des Mischgebietes mit drei festgesetzt. Für die rückwärtigen Teilbereiche wird eine maximal eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Im alten Vorhaben- und Erschließungsplan war diese differenziert nicht enthalten. Sie ergab sich aber sinngemäß aus der Darstellung des Vorhabens.

Da im Plangebiet auch gewerbliche Gebäude zulässig sind, wird neben der Geschossigkeit auch eine maximal Gebäudehöhe festgesetzt. Diese wird - in Anlehnung an den alten Vorhaben- und Erschließungsplan auf maximal 14 m Gebäudehöhe sowie eine Traufhöhe (TH) von maximal 8,50 über OK Fahrbahndecke festgesetzt.

Die im Vergleich zur ansonsten im Gebiet vorherrschenden Bauweise mit einem oder zwei Vollgeschossen etwas höhere zulässige Bauhöhe ist städtebaulich, auch nachbarschaftlichen Belangen wie auch im Sinne des Landschaftsbildes unkritisch.

### **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

#### **Bauweise**

Textliche Festsetzung Nr. 1

*„Im Baugebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Nebenanlagen und Garagen dürfen an der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.“*

Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Begründung:

Die vorhandenen Garagen und andere bauliche Nebenanlagen sind vielfach direkt an der Grundstücksgrenze errichtet worden und grenzen hier an Nachbargebäude, die ihrerseits auf der Grundstücksgrenze errichtet sind. Dieses Prinzip findet sich auch auf benachbarten Grundstücken wieder und ergibt sich aus den häufig schmalen und tiefen Grundstückszuschnitten. Es erlaubt eine flächensparende Grundstücksnutzung ohne Beeinträchtigung nachbarschaftlicher Belange und soll auch weiterhin zulässig bleiben.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan enthielt Vorgaben zur Stellung der baulichen Anlagen, die sich aber aus der Definition des diesem Plan zugrundeliegenden Vorhabens begründeten. Städtebauliche Belange, die derartige Festsetzungen begründen würden, sind nicht erkennbar.

#### **Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen**

Im Plan werden Baugrenzen als zeichnerische Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche getroffen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

Begründung:

Im Baugebiet wird die überbaubare Fläche nur durch die Festsetzung einer Vorgartenzone zur Straßenseite und zur Abgrenzung zum rückwärtigen, nicht überbaubaren Bereich eingeschränkt. Dadurch wird ein hohes Maß an Flexibilität bei der Bebauung gewährleistet. Für verbindlichere Vorgaben sind keine stadträumlichen Notwendigkeiten erkennbar.

### **3.4 Verkehrsflächen**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden keine Verkehrsflächen festgesetzt.

### **3.5 Grünfestsetzungen**

Die Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB dient u.a. auch der Bestimmung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB. Der Umweltbericht ist dementsprechend auch für den vorliegenden Bebauungsplan noch nicht abgeschlossen. Grünfestsetzungen, deren Erfordernis sich aus den Ergebnissen des Umweltberichts und im Besonderen aus der naturschutzfachlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ergeben werden, sind in der vorliegenden Vorentwurfsfassung noch nicht enthalten.

Die nachfolgend aufgeführten Grünfestsetzungen begründen sich im Wesentlichen aus städtebaulichen Erwägungen, können darüber hinaus aber auch dem Ausgleich eines ggf. sich ergebenden Bilanzdefizit dienen. Sie waren sinngemäß bereits im Grünordnungsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 dargestellt.

Textliche Festsetzung Nr. 2:

*„Zur Abschirmung der gewerblichen Nutzung ist entlang der westlichen Begrenzung des Baugebietes eine freiwachsende Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen wie Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Haselnuss, Pfaffenhütchen, Gemeiner Schneeball und Wilde Stachelbeere zu pflanzen bzw. zu erhalten und weiter zu entwickeln. Ausgenommen sind Abschnitte, in denen geschlossene bauliche Anlagen auf der Grundstücksgrenze errichtet sind.“*

Rechtsgrundlage. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Begründung:

Sinngemäß war diese Festsetzung bereits im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 (dort TF Nr. 1.7) enthalten. Sie wurde in weiten Teilen im Zuge der Umsetzung des Vorhabens bereits umgesetzt. Die Heckenstruktur weist derzeit aber Lücken auf, die geschlossen werden sollen.

Die Anlage einer Hecke dient primär der optischen Abschirmung der gewerblich genutzten Teilflächen im Plangebiet gegen die benachbarte Wohnnutzung. Eine

akustische Abschirmung oder ein Schutz vor sonstigen Immissionen ist angesichts des geringen Maßes der hier entstehenden Emissionen nicht erforderlich.

Textliche Festsetzung Nr. 3:

*„Der Teich (Teilfläche A) ist zu erhalten.“*

Rechtsgrundlage. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Begründung:

Der Teich erfüllt eine wichtige ökologische Funktion als Lebensraum für Kleintiere. Der Teich weist deutlich sichtbare künstliche Uferbefestigungen auf. Die Uferbefestigungen sind nur stellenweise von Vegetation überzogen, die nicht ausreicht, um den Eindruck eines natürlichen Ufers entstehen zu lassen. Eine zumindest teilweise Entfernung der Befestigungen würde die ökologische Wertigkeit erhöhen. Sie wäre zumindest am östlichen Ufer auch in Hinblick auf die nötige Abflachung möglich, am westlichen Ufer hingegen wäre der Abstand zur Grundstücksgrenze vielfach zu gering.

Eine Festsetzung zum Teich und dessen Ufervegetation war bereits im Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten und wurde sinngemäß in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

Textliche Festsetzung Nr. 4:

*„Der Baumbestand im vorhandenen Wäldchen (Teilfläche B) ist zu erhalten. Eine Nutzung als Lagerfläche und ähnlichem ist nicht zulässig.“*

Rechtsgrundlage. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Begründung:

Der geschlossene Baumbestand auf einem Teil der festgesetzten privaten Grünfläche ist ein landschaftsbildprägendes Element, auch wenn der funktionale Anschluss an andere Waldbestände kaum besteht. Er erfüllt vielfältige ökologische Funktionen, z.B. als Lebensraum für Vögel und andere Tiere und hat positive Auswirkungen auf das Lokalklima. Das Wäldchen ist daher zu erhalten, wobei eine natürliche Sukzession möglich ist. Eine Lagernutzung, wie sie in der Vergangenheit stattgefunden hatte, inzwischen aber durch den Eigentümer beseitigt wurde, ist künftig ausgeschlossen.

Pflegemaßnahmen an dem Wäldchen waren bereits im Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten und wurde sinngemäß in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

Weitere Inhalte des Grünordnungsplans von 1991 wurden bei der Realisierung des Vorhabens und in der Folgezeit umgesetzt. Sie bezogen sich im Wesentlichen auf

die Beseitigung von Missständen (z.B. Beseitigung wilder Lagerflächen). Sie bedürfen keiner erneuten Festsetzung, da die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche eine ausreichende rechtliche Verhinderung derartiger negativer Entwicklungen beinhaltet.

#### **4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sowie der Belange von Natur und Landschaft**

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans sind die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

##### *Belange von Natur und Landschaft*

Gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation bedeuten die Festsetzungen dieses Bebauungsplans keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft.

##### *Private Belange*

Die Firma Retschlag ist seit über 30 Jahren am Standort ansässig und ein verlässlicher Arbeitgeber in der Gemeinde. Der Erhalt des Betriebes und die Sicherstellung einer angemessenen Entwicklungsfähigkeit liegt sowohl im öffentlichen, wie auch im privaten Interesse gleichermaßen.

Es sind in der Vergangenheit keine Nutzungskonflikte bekannt geworden. Das Nebeneinander zwischen nicht erheblich störendem Gewerbe und Wohnen ist an diesem Standort über einen langen Zeitraum entstanden und soll in der heutigen Art und Weise erhalten bleiben.

### **III. Auswirkungen des Bebauungsplans**

#### **1. Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur**

Auswirkungen der Planung auf die Siedlungsstruktur sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet wurde bereits bisher als Siedlungsfläche genutzt, ist baulich vorgeprägt und an vorhandene gewerbliche Bau- und Siedlungsstrukturen angeschlossen.

#### **2. Auswirkungen auf die Umwelt**

Die im B-Plan als Baugebiete dargestellten Flächen sind bereits im Bestand baulich genutzt. Der Bebauungsplan schafft keine zusätzlichen Eingriffsrechte in die Umwelt, sondern konkretisiert die diesbezüglichen Rahmenbedingungen.

##### *Altlasten*

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann ausgeschlossen werden, dass durch die Umsetzung der Planung Schadstoffe freigesetzt oder mobilisiert werden. Sollten dennoch im Zuge künftiger Maßnahmen Altlasten festgestellt werden, so sind diese zu sanieren, so dass Schadstoffeintragungen in den Boden und damit Gefährdungen des Grundwassers ausgeschlossen werden.

#### **3. Auswirkungen auf den Immissionsschutz**

Die Festsetzung als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO erlaubt die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der ansässige Gewerbebetrieb erfüllt die damit verbundenen Anforderungen. Die emittierenden gewerblichen Tätigkeiten finden in geschlossenen Gebäuden (Werkstatt und Lagerhalle) statt und beschränken sich auf die üblichen werktäglichen Arbeitszeiten.

#### **4. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten**

Der Bebauungsplan zielt auf die Sicherung bestehender Nutzungen ab. Es ergeben sich daraus keine direkten Auswirkungen auf Wohnbedürfnisse und Arbeitsplätze.

#### **5. Auswirkungen auf die Verkehrsentwicklung**

Der Bebauungsplan stellt hinsichtlich der Verkehrsentwicklung lediglich den Status Quo fest. Veränderungen in Art und Umfang des erzeugten Verkehrs werden nicht bewirkt.

**6. Auswirkungen auf die Zentrenstruktur und Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung.**

Da Einzelhandel im Geltungsbereich nicht Gegenstand der Planung ist, sind Auswirkungen auf die Zentrenstruktur und die Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung auszuschließen.

**7. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung**

Durch die Planung ergeben sich keine Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt. Die Kosten der Planung und erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung werden durch den Grundstückseigentümer getragen.

**8. Weitere Auswirkungen**

Keine

## **IV. Verfahren**

### **1. Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schorfheide hat in ihrer Sitzung am 15.10.2025 die Einleitung des Verfahrens über den Bebauungsplan Nr. 147 "Gewerbebetrieb Fichtenweg" gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen (Beschluss-Nr. BA(0084/25).

Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 09/2025 vom 24.10.2025).

### **2. Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligungsschritte nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB werden im März / April 2026 durchgeführt.

## Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I S. 323)

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung vom 16. Oktober 2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])

**Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)** In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17])

**Waldgesetz des Landes Brandenburg (LaLWaldG)** vom 20. April 2004 (GVBl. I/04 Nr. 06, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl. I/24, Nr. 24).

**Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG)** vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13 Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25 Nr. 17)

**Richtlinie 92/43/EWG des Rates** vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen - zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 anlässlich des Beitritts Kroatiens zur Europäischen Union

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 25. November 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 282) geändert worden ist.

Aufgestellt: Gemeinde Schorfheide, den