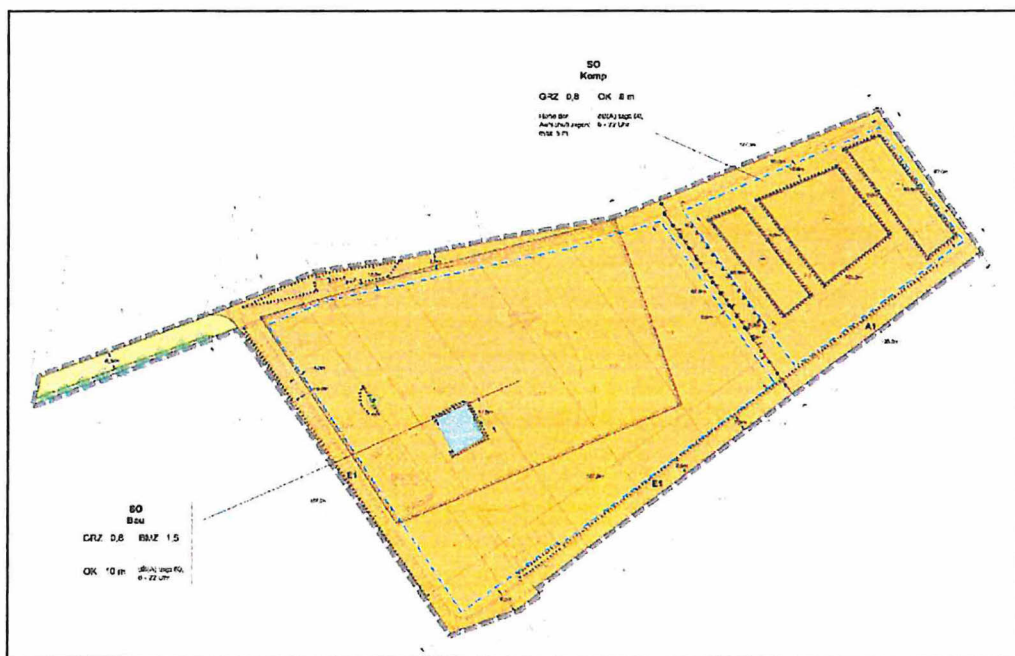


Gemeinde Schorfheide  
Ortsteil Groß Schönebeck

**Bebauungsplan  
Nr. 622 „Sperlingsau“  
Satzung 22.09.2010**

**Begründung**



Gemeinde Schorfheide  
Bauamt  
Erzberger Platz 1  
16244 Schorfheide OT Finowfurt

Knieper + Partner  
Büro für Stadtplanung und Projektsteuerung  
Kaiserin-Augusta-Allee 101  
10553 Berlin

**Gemeinde Schorfheide  
Ortsteil Groß Schönebeck**

**Bebauungsplan  
Nr. 622 „Sperlingsau“  
Satzung 22.09.2010**

**Begründung**

**Auftraggeber:**

Gemeinde Schorfheide  
Bauamt  
Erzbergerplatz 1  
16244 Schorfheide OT Finowfurt  
Fax: 03335 / 4534 - 37

*Ansprechpartner:*

Frau Brandt, Leiterin des Bauamtes  
Tel.: 03335 / 45 34 - 20

Frau Kreuzfeldt, Sachbearbeiterin  
Tel.: 03335 / 45 34 - 17

**in Kooperation mit:**

Horst Maaß  
Horst Maaß Recycling GmbH  
Liebenwalder Straße 18  
16244 Schorfheide OT Groß Schönebeck  
Tel.: 033393 / 276

**Auftragnehmer:**

Knieper + Partner  
Büro für Stadtplanung  
und Projektsteuerung  
Kaiserin-Augusta-Allee 101  
10553 Berlin

Tel.: 030 / 4216213  
Fax: 030 / 4216215

*Bearbeiter:*

Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung  
Dirka Kuhlmann

Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Lutz Sepke

Berlin, im September 2010

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Beschreibung der Planungsabsicht .....</b>	<b>2</b>
1.1	Anlass und Erfordernis .....	2
1.2	Ziel .....	3
1.3	Verfahren .....	3
<b>2</b>	<b>Räumliche Situation .....</b>	<b>8</b>
2.1	Lage im Siedlungskontext .....	8
2.2	Übersichtskarte .....	9
2.3	Wirtschaftliche Bedeutung .....	10
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>10</b>
3.1	Landes- und regionalplanerische Einordnung .....	10
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplans .....	11
<b>4</b>	<b>Beschreibung des Vorhabens .....</b>	<b>12</b>
4.1	Abgrenzung des Plangebiets .....	12
4.2	Eigentumsverhältnisse .....	12
4.3	Erschließungssituation .....	13
4.4	Entwicklung der Planungsüberlegungen .....	13
4.5	Wesentliche Planinhalte .....	13
4.6	Umweltbelange .....	14
<b>5</b>	<b>Festsetzungen und ihre Begründung .....</b>	<b>15</b>
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	15
5.2	Festsetzungen zum Lärmschutz .....	20
5.3	Grünordnerische Festsetzungen .....	21
<b>6</b>	<b>Nachrichtliche Kennzeichnungen, Hinweise .....</b>	<b>24</b>
<b>7</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplanes .....</b>	<b>27</b>
	<b>Anlagen .....</b>	<b>28</b>
	Anlage 1: Gesetzliche Grundlagen .....	28
	Anlage 2: Planzeichnung und Textteil .....	29
	Anlage 3: Datenübersicht .....	31

## **1 Beschreibung der Planungsabsicht**

### **1.1 Anlass und Erfordernis**

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 622 „Sperlingsau“ liegt etwa 2 km südlich vom Ortszentrum des Ortsteils Groß Schönebeck entfernt (siehe Übersichtskarte). Die Fläche liegt planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Sie wurde jahrzehntelang gewerblich-landwirtschaftlich (Stallanlage) genutzt. Der Vorhabenträger betreibt auf dieser Fläche eine Bauschuttrecyclinganlage und eine Kompostierungsanlage.

Der Betrieb der Bauschuttrecyclinganlage wurde vom ehemaligen Amt für Immissionsschutz Schwedt (Oder) 1996 zunächst befristet bis zum 31.12.1998 genehmigt. Für die anschließend durch den Vorhabenträger beantragte unbefristete Betriebsgenehmigung wurde die Auflage erteilt, einen verbindlichen Bauleitplan aufzustellen, um die planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen des Vorhabens zu gewährleisten.

Durch die daraufhin im Mai 1999 von der ehemaligen Gemeinde Groß Schönebeck (Schorfheide) beschlossene Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) Nr. 13 „Sperlingsaue“ sollten der Betrieb der Bauschuttrecyclinganlage planungsrechtlich gesichert und gleichzeitig die Voraussetzungen für die Erweiterung der Fläche für die Kompostierungsanlage geschaffen werden, um den zeit- und platzaufwendigen Kompostierungsvorgang langfristig und wirtschaftlich betreiben zu können. Parallel wurde die Änderung des Flächennutzungsplans der ehemaligen Gemeinde Groß Schönebeck (Schorfheide) eingeleitet, dessen Darstellungen im Widerspruch zum geplanten Vorhaben standen.

Nach Erreichen der sog. Planreife des VEP im Sinne des § 33 Absatz 1 BauGB konnte dem Vorhabenträger die Betriebsgenehmigung für die Bauschuttrecyclinganlage nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) unbefristet erteilt werden. Die für die Kompostierung genutzte Fläche ist entsprechend der Planungsvorgaben erweitert und als „Rotteplatz“ angezeigt worden.

Der VEP Nr. 13 „Sperlingsaue“ ist seitdem nicht als Satzung beschlossen und folglich nicht zur Genehmigung eingereicht worden, weil der Durchführungsvertrag nicht rechtswirksam zustande kam. Am 26.10.2003 wurde der Verwaltungswechsel der ehemaligen Gemeinde Groß Schönebeck (Schorfheide) aus der aufgelösten Amtsverwaltung Groß Schönebeck zur neu gebildeten Gemeinde Schorfheide vollzogen.

Heute fordern die zuständigen Behörden auch für die Kompostierungsanlage eine Betriebsgenehmigung, der ein differenziertes Antragsverfahren – u.a. mit Nachweis der planungsrechtlichen Zulässigkeit – vorausgeht. Um den aktuellen gesetzlichen Anforderungen an das Vorhaben Rechnung zu tragen und die aktuellen Planungsabsichten des Vorhabenträgers zu sichern, ist es erforderlich, ein neues Bauleitplanverfahren einzuleiten.

## 1.2 Ziel

Durch die von der Gemeinde Schorfheide beschlossene neue Einleitung eines Satzungsverfahrens sollen sowohl die bestehende Bauschuttrecyclinganlage abschließend gesichert als auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Betrieb der bestehenden Kompostierungsanlage mit erweiterten Bestandteilen (Anlage zur Bodenaufbereitung und Holzrecycling) in einem wirtschaftlich tragfähigen Rahmen geschaffen werden.

Eine wesentliche Intention liegt in der Sicherung des ortsansässigen Gewerbes. Durch das Unternehmen werden derzeit direkt 5 und indirekt weitere 15 Arbeitsplätze gesichert.

Ein weiteres wichtiges Ziel der Planung ist, mittels der Umweltprüfung die landschaftliche Einbindung der Anlage zu gewährleisten und den Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft zu regeln.

Schlussendlich dient die Planung der Sicherung einer ortsüblichen Erschließung des Gebiets.

## 1.3 Verfahren

Der Betreiber der Bauschuttrecyclinganlage Horst Maaß von der „Horst Maaß Recycling GmbH“ beantragte mit Schreiben vom 02. Februar 2007 bei der Gemeinde Schorfheide die Einleitung eines Satzungsverfahrens für ein auf sein Vorhaben abgestimmtes vorhabenbezogenes Bauleitplanverfahren. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens war beabsichtigt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufzustellen, dessen Inhalte zwischen der Gemeinde und dem o.g. Vorhabenträger abgestimmt werden.

Am 14. März 2007 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Schorfheide – dem Bauausschuss vom 06. März folgend – den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) Nr. 22 „Sperlingsau“ gefasst.

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind gemäß § 2 Absatz 4 BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet worden. Das Ergebnis wurde im Vorentwurf des VBP berücksichtigt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB mit Schreiben vom 02. Mai 2007 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf des VBP Nr. 22 „Sperlingsau“ aufgefordert. Hierbei wurden auch Hinweise zur Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades bei der Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung gemäß § 2 Absatz 4 Satz 2 BauGB eingeholt.

Parallel wurde die Gemeinsame Landesplanungsabteilung gemäß Artikel 12 Landesplanungsvertrag beteiligt, die mit Schreiben vom 12. Juni 2007 die Vereinbarkeit der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung bestätigte.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB wurde verzichtet, da die Unterrichtung und Erörterung bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum VEP Nr. 13 "Sperlingsaue" der ehemaligen Gemeinde Groß Schönebeck (Schorfheide) erfolgt ist und sich der Planinhalt vom Grundsatz her nicht geändert hat.

In der Gemeindevertretersitzung am 15.07.2009 wurde über die Abwägung der frühzeitig zum Vorentwurf vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden entschieden. An der Planung wurden folgende Änderungen vorgenommen:

**a) Änderungen auf Anregung der Behörden**

1.) Festsetzung von Mindestpflanzqualitäten für Anpflanzungsmaßnahmen

Zur Gewährleistung der planerisch angestrebten Funktion der festgesetzten Anpflanzungsmaßnahmen werden folgende Mindestpflanzqualitäten festgesetzt:

- Baumpflanzungen (allgemein): mind. 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
- straßenbegleitende Baumpflanzungen: mind. 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm
- Sträucher: mind. 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm.

2.) Planerische Sicherung genehmigter / beantragter baulicher Anlagen

Die von der Unteren Bauaufsichtsbehörde genehmigte mobile Holzshredderanlage sowie der beantragte Holzlagerplatz werden planerisch gesichert, da diese Anlagen der Absicht des Anlagenbetreibers zum Betrieb einer Holzrecyclinganlage entsprechen.

**b) Änderungen aufgrund veränderter Planungsziele und Nutzungsvorstellungen**

3.) Umwandlung von der Sonderform „vorhabenbezogener“ in (normalen) Bebauungsplan

Da die Eigentumsverhältnisse für das gepachtete Flurstück 102 nach wie vor nicht geklärt werden können, ist es dem Vorhabenträger nicht möglich, eine langfristige Verfügungsberechtigung für das Grundstück zu erlangen. Hierdurch ist die Durchführung eines vorhabenbezogenen B-Planverfahrens nicht möglich. Angesichts des von der Gemeinde mitgetragenen Ziels, den Gewerbebetrieb langfristig zu sichern, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan in einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 BauGB umgewandelt. Die Verfügung über sämtliche Grundstücke durch den Vorhabenträger ist damit nicht mehr Voraussetzung für das Verfahren. Die Inhalte der Planung werden weiterhin mit dem Vorhabenträger abgestimmt. Die Durchführung und Kostenübernahme der mit der Planung verbundenen Leistungen und Maßnahmen durch den Vorhabenträger werden weiterhin in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

- 4.) Verzicht auf festgesetzte Teilflächen mit Pflanzbindungen  
Da die Option bestehen soll, entlang der nördlichen Grenze im Plangebiet eine Durchfahrt für Lkw zur ehemaligen Deponie Klandorf zu ermöglichen, wird auf den hiervon betroffenen Teilflächen des Flurstücks 96 die festgesetzte „Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ entfernt. Aufgrund des geringen Biotopwertes der Pflanzungen bedarf es hierfür laut Umweltprüfung keiner weiteren naturschutzrechtlichen Kompensation.

- 5.) Konkretisierung der zulässigen Nutzungen im Sondergebiet „Bauschuttverarbeitung“

In Anlehnung an die aktuellen Planungsabsichten des Vorhabenträgers wird im SO „Bau“ als allgemein zulässige Nutzungen festgesetzt:

- Anlagen zur temporären Lagerung und Behandlung von Bauabfällen und Altholz durch Sortieren, Sichten, Brechen und Sieben
- Anlagen zur temporären Lagerung von Recyclingprodukten.

Die Formulierungen orientieren sich an der Begrifflichkeit der entsprechenden Genehmigungstatbestände laut Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV).

- 6.) Anhebung der Baumassenzahl im SO „Bau“ von 1,0 auf 1,5

In Anlehnung an die bestehende Nutzungsintensität der Bauschuttrecyclinganlage wird die Baumassenzahl im SO „Bau“ von 1,0 auf 1,5 angehoben und damit an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Die Festsetzung ist damit immer noch verhältnismäßig gering (festgelegte Oberkante beträgt 10,0). Sie erfolgt unter dem Gesichtspunkt, dass (unter Berücksichtigung einer Bauschuttdichte von 1,5 t / m<sup>3</sup>) eine maximale Bauschuttmasse von 50.000 t gelagert wird und ein erforderlicher Spielraum für weitere zweckgemäße Baukörper bleibt.

- 7.) Konkretisierung der allgemein zulässigen Nutzungen im Sondergebiet „Kompostierung“

In Anlehnung an die aktuellen Planungsabsichten des Vorhabenträgers zum Betrieb der vorhandenen Kompostierungsanlage sowie der geplanten Anlage zur Bodenaufbereitung und Holzrecycling werden im SO „Komp“ als zulässige Nutzungen festgesetzt:

- Anlagen zur zeitweiligen Lagerung und zur Erzeugung von Kompost aus organischen Abfällen
- Anlagen zur zeitweiligen Lagerung und zur Behandlung von Böden durch Sieben und Mischen
- Anlagen zur zeitweiligen Lagerung und zur Behandlung von Altholz durch Sortieren, Zerkleinern und Sieben
- Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Kompost, Böden und Holzschnitzeln.

Mit diesen Festsetzungen sind über die Aufschüttungsflächen hinaus gehende bauliche Anlagen zulässig. Die Formulierungen orientieren sich an der Begrifflichkeit der entsprechenden Genehmigungstatbestände laut Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV).

8.) Festsetzung einer Baugrenze im Sondergebiet „Kompostierung“

Aufgrund der veränderten Planungsabsichten im SO „Komp“ (jetzt auch bauliche Anlagen vorgesehen) wird der Bereich festgelegt, in dem bauliche Hauptanlagen zulässig sind. Hiervon ausgenommen sind die Flächen mit einer erhaltenswerten Bepflanzung bzw. mit Anpflanzungsmaßnahmen, der geplante Lärmschutzwall sowie der Bereich, auf dem die Option für eine Lkw-Durchfahrt vorgehalten werden soll.

9.) Anhebung der GRZ im Sondergebiet „Kompostierung“ von 0,2 auf 0,8

Im SO „Komp“ wird die GRZ von 0,2 auf 0,8 angehoben. Dies entspricht dem Betriebskonzept des Vorhabenträgers, wonach der überwiegende Teil der Sondergebietsflächen von Kompost-, Holz- und Bodenlagerflächen eingenommen werden. Die recht erhebliche Anhebung der GRZ resultiert allerdings weniger aus einer zusätzlich zum Bestand eingeplanten Neuversiegelung, sondern orientiert sich an dem bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrad, welcher im überarbeiteten Umweltbericht jedoch mit einer veränderten Kalkulationsmethode ermittelt worden ist (vgl. nachfolgende Klarstellungen in Punkt c).

Aufgrund der veränderten Planungsabsichten Im SO „Komp“ erhöht sich die Bodenneuversiegelung von bisher 300 m<sup>2</sup> auf 805 m<sup>2</sup>. Die nun zusätzlich eingeplanten 505 m<sup>2</sup> Bodenneuversiegelung werden mittels der neu geordneten naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen kompensiert (vgl. Änderung Nr. 16).

10.) Konkretisierung der Flächen für Aufschüttungen im SO „Komp“

Die Fläche für Aufschüttungen im SO „Komp“ wird in Anlehnung an das Betriebskonzept des Vorhabenträgers unter Beachtung der Regelungen der BImSchV hinsichtlich Mengengrößen und Abstandsflächen konkretisiert und in der Summe verkleinert.

11.) Reduzierung der maximal zulässigen Höhe der Aufschüttungen im SO „Komp“

Die maximal zulässige Höhe der Aufschüttungen im SO „Komp“ wird in Anlehnung an das vom Vorhabenträger ausgearbeitete Betriebskonzept von 6 m auf 5 m reduziert.

12.) Zulassung von Stellplätzen im SO „Komp“

Da das Betriebskonzept des Vorhabenträgers zwei Stellplätze vorsieht, wird auf den expliziten Ausschluss von Stellplätzen im SO „Komp“, welche in Baugebieten gemäß BauNVO ansonsten generell zulässig sind, nun verzichtet.

13.) Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe im SO „Komp“

Aus städtebaulicher Sicht ist es geboten, die Höhe der baulichen Anlagen im SO „Komp“ zu begrenzen. Die festgesetzte Gebäudehöhe von max. 8 m (Oberkante) entspricht dem maximal möglichen Ausmaß der vorgesehenen bauli-



chen Anlagen.

14.) Veränderter Lärmschutzwall

Auf den bisher festgesetzten Lärmschutzwall südlich und westlich des Plangebiets wird verzichtet, da dieser nicht als zweckmäßig erscheint. Bestehen bleibt die in diesem „Streifen“ festgesetzte grünordnerische Anpflanzungsmaßnahme. Ein mind. 3 m hoher Lärmschutzwall wird zur Abschirmung des nordwestlich des Plangebiets vorhandenen Wohnhauses von den Behandlungsflächen im SO „Komp“ entlang der Grenze zwischen den Flurstücken 97 und 98 festgesetzt. Aufgrund der Verkleinerung des Lärmschutzwalls reduzieren sich die entsprechenden naturschutzrechtlichen Eingriffe in den Boden, was sich in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz positiv niederschlägt (vgl. Änderung Nr. 16).

15.) Festsetzung „öffentliche“ Straßenverkehrsfläche

Die Zufahrt zum Vorhabengebiet wird als „öffentliche“ Straßenverkehrsfläche (zuvor einfach „Straßenverkehrsfläche“) festgesetzt, da es sich hierbei gleichzeitig auch um eine Anbindung des öffentlichen Verbindungsweges von und nach Klandorf an die L 100 handelt.

16.) Neuordnung der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen

In Anlehnung an die o.g. veränderten Festsetzungen zu Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung im Plangebiet wird die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz im Umweltbericht überarbeitet. Es werden nun 805 m<sup>2</sup> (statt zuvor nur 300 m<sup>2</sup>) zusätzliche Bodenversiegelung ermöglicht. Die im Umweltbericht neu geordneten naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen werden wie folgt in den Bebauungsplan integriert:

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (zuvor A1) wird zweigeteilt in A1 und E1: Die Ausgleichsmaßnahme A1 umfasst nur den südöstlich an das SO Komp angrenzenden Pflanzstreifen, auf dem eine Baum- und Strauchpflanzung zur grünordnerischen Einbindung der Betriebsanlagen in die Landschaftsstruktur festgesetzt wird. Die Ersatzmaßnahme E1 umfasst den übrigen Pflanzstreifen, auf dem eine weniger dichte Baum- und Strauchpflanzung zur Kompensation von Bodenneuversiegelung zu erfolgen hat. Auf dem gesamten Pflanzstreifen ist der Boden um 50 cm aufzuschütten, um eine klare Grenze zur angrenzenden Ackerfläche zu schaffen und die Mikro-Standortbedingungen zu verbessern. (Die festgesetzten straßenbegleitenden Baumpflanzungen werden nun als „E2“ geführt und dienen nach wie vor ebenfalls der Kompensation von Bodenneuversiegelung.)

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die neu geordneten naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen kompensiert.

### **c) Klarstellungen**

Im Umweltbericht wird eine im Vergleich zum Vorentwurf veränderte Kalkulationsmethode der im Plangebiet bestehenden sowie geplanten versiegelten Flächen angewendet: In der aktuellen Berechnung werden die Aufschüttungsflächen (Bauabfälle, Kompost, Boden- und Holz) der Nutzfläche zugerechnet, zuvor galten sie als unversiegelt. Hierdurch erhöhen sich in der Bilanz sowohl die bestehende als auch die geplante Versiegelung, so dass die zusätzlich geplante Neuversiegelung mäßig ausfällt. Die Planung ist nach wie vor bestandsorientiert.

Darüber hinaus wurden allgemeine Hinweise, Korrekturen und nachrichtliche Übernahmen eingearbeitet, die keine Auswirkungen auf die Planinhalte haben.

Der entsprechend dem Abwägungsergebnis erarbeitete vorliegende Entwurf des Bebauungsplans Nr. 622 „Sperlingsau“ wurde in derselben Sitzung zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom 17.08.2009 bis einschließlich 6.09.2009 statt. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 17.07.2009.

In der Gemeindevertretersitzung am 22.09.2010 wurde über die Abwägung der zum Entwurf vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden entschieden. Es sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

In die Begründung zum Bebauungsplan wurden allgemeine Hinweise eingearbeitet, die keine Auswirkungen auf die Planinhalte haben. Der entsprechend überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans Nr. 622 „Sperlingsau“ wurde in derselben Sitzung von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

## **2 Räumliche Situation**

### **2.1 Lage im Siedlungskontext**

Die Gemeinde Schorfheide mit rund 10.400 Einwohnern liegt ca. 40 km nordöstlich von Berlin. Der Ortsteil Groß Schönebeck liegt 6 km nördlich des Oder-Havel-Kanals an Bundesstraße L 100. Über die L 100 ist Groß Schönebeck an das Bundesfernstraßennetz angeschlossen. Von der Autobahn A 11 (AS Finowfurt) liegt die Ortslage etwa 10 km entfernt.

In Groß Schönebeck endet die Regionalbahnlinie NE 27 („Heidekrautbahn“), die im Zweistundentakt nach Berlin-Karow verkehrt. Größere Orte in der Umgebung sind Bernau (28 km) sowie die Kreisstadt Eberswalde (20 km) (s. Übersichtskarte).

## 2.2 Übersichtskarte

Zum Einblick in die Unterlagen mit den vollständigen Kartenauszügen wenden Sie sich bitte an das Sachgebiet Bauplanung und Bauordnung im Bauamt der Gemeindeverwaltung Schorfheide.

### **2.3 Wirtschaftliche Bedeutung**

Die Eröffnung der „Heidekrautbahn“ im Jahr 1901, die Groß Schönebeck seitdem mit Berlin verbindet, begünstigte den wirtschaftlichen Aufschwung in Groß Schönebeck, insbesondere durch den expandierenden Holzhandel. Darüber hinaus belebte die Bahnlinie den Ausflugsverkehr von und nach Berlin.

Die wichtigsten Gewerbezweige in Groß Schönebeck sind heute die Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Holzverarbeitung, Handwerk, Einzelhandel/ Dienstleistung und das an Bedeutung gewinnende Tourismusgewerbe.

Das Plangebiet, in der Nähe der Siedlung "Sperlingsau" gelegen, wurde seit Mitte der 50er Jahre als gewerblich-landwirtschaftlicher Produktionsstandort genutzt, wobei großflächige Stallanlagen das Gebiet prägten.

## **3 Planungsrechtliche Situation**

### **3.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung**

Die örtliche Bauleitplanung ist an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB). Es wird zwischen den „Grundsätzen“ und „Zielen“ unterschieden. Bei der kommunalen Bauleitplanung sind die Ziele – ohne Abwägungsspielraum – zu beachten und die Grundsätze in der Abwägung zu berücksichtigen.

Am 15. Mai 2009 ist der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) in Kraft getreten<sup>1</sup>. Damit werden u.a.

- der Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I – Zentralörtliche Gliederung,
- der gemeinsame Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV) und der
- der Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg (LEP GR) – ergänzende raumordnerische Festlegungen für den äußeren Entwicklungsraum – abgelöst.

Die Regionalplanung ist wesentliches Instrument für die Umsetzung der hochstufigen landesplanerischen Festlegungen auf Ebene der Planungsregionen. Der sachliche Teilplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim zur zentralörtlichen Gliederung wird jedoch mit Inkrafttreten des LEP B-B von diesem verdrängt und ist daher nicht mehr anwendbar.

Mit Relevanz auf die vorliegende Planung trifft der LEP B-B Festlegungen zu den Punkten

- Zentrale-Orte-System
- und
- Siedlungsentwicklung.

<sup>1</sup> Brandenburg: GVBl. II Nr. 13 vom 14. Mai 2009

Das **Zentrale-Orte-System** ist ein flächendeckendes hierarchisches System von Orten, die Funktionen für ihr Umland erfüllen. Die Zentralen Orte sind Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens. Sie übernehmen entsprechend ihrer Funktion und Einstufung im zentralörtlichen System Aufgaben für die Gemeinden ihres jeweiligen übergemeindlichen Verflechtungsbereiches. Das Zentrale-Orte-System im Gesamt- raum Berlin-Brandenburg besteht aus den Elementen Metropole, Oberzentrum, Mittelzentrum und Mittelzentrum.

Die amtsfreie Gemeinde Schorfheide verfügt laut Festlegungen des LEP B-B über keine zentralörtliche Funktion und wird dem Mittelzentrum Eberswalde zugeordnet. Laut Grundsatz 2.4 des LEP B-B soll die Grundversorgung in den amtsfreien Gemeinden in der Fläche abgesichert werden und nicht allein innerhalb der Gemeinden mit zentralörtlichen Funktionen. Damit wird auch in vorwiegend ländlich geprägten Regionen, wozu auch der Standort Sperlingsau gehört, ein wichtiger Beitrag zur Daseinsvorsorge geleistet.

Eine Konkurrenzsituation zwischen dem geplanten Gewerbestandort in Sperlingsau und den entsprechenden Potentialen im Mittelzentrum ist nicht zu befürchten, denn durch die Festsetzung als Sondergebiet mit konkreter Zweckbestimmung ist eine Umwandlung in eine weitere allgemeine Gewerbefläche in der Gemeinde nicht möglich.

Laut Ziel 4.3 des LEP B-B zur **Siedlungsentwicklung** ist die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen zu vermeiden.

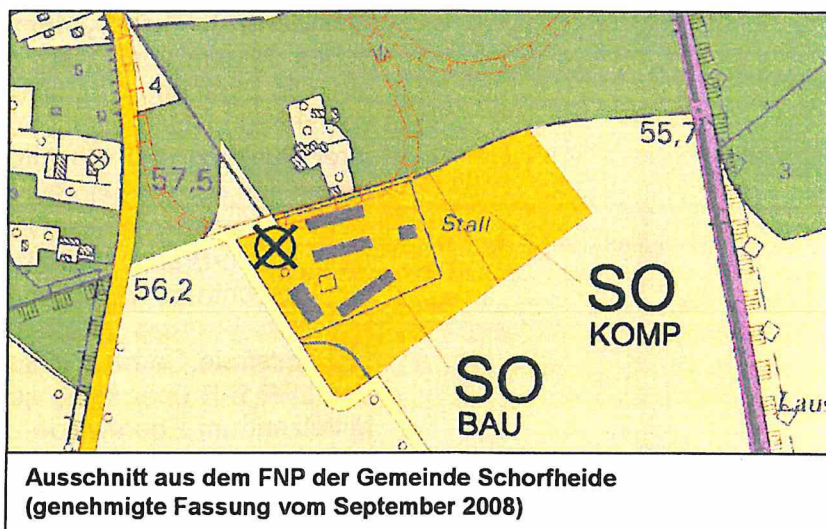
Das geplante Vorhaben entspricht diesem Ziel, da es sich um die Sicherung eines bestehenden gewerblichen Standorts handelt, der eine sinnvolle Nachnutzung eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebs darstellt. Eine Inanspruchnahme von Freiflächen wird insofern vermieden.

Die vorliegende Planungsabsicht ist somit mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

### **3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans**

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Schorfheide entwickelt. Dieser stellt die Flächen im Plangebiet in Bezugnahme auf die zu sichernde bzw. geplante Nutzung als Sondergebiet „Bauschuttverarbeitung“ (BAU) bzw. Sondergebiet „Kompostierung“ (KOMP) dar.

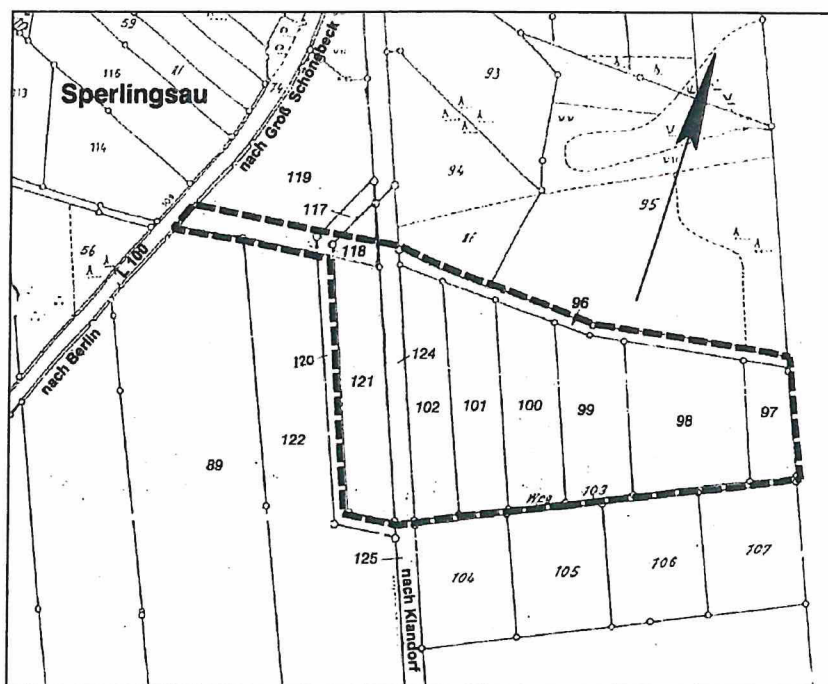
Weiterhin wird die neue Erschließung des Vorhabengebiets an die L 100 dargestellt und die frühere Wegeverbindung im nördlichen spitzen Winkel an die Landesstraße herausgenommen.



#### 4 Beschreibung des Vorhabens

##### 4.1 Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 622 „Sperlingsau“ befindet sich im Ortsteil Groß Schönebeck der Gemeinde Schorfheide. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,8 ha. Er erstreckt sich über die Flurstücke 96 - 102, 117 (teilw.), 118 (teilw.), 119 (teilw.), 121 und 124 (teilw.) der Flur 8, Gemarkung Groß Schönebeck.



Abgrenzung des Plangebiets

##### 4.2 Eigentumsverhältnisse

Um die für das Vorhaben benötigten Flächen zu erwerben und den ehemals durch das Betriebsgelände verlaufenden historischen Weg außerhalb des Plangebiets nach Westen zu verlegen, wurde vor Jahren ein Flächentausch mit der ehemaligen Gemeinde Groß Schönebeck vorgenommen, so dass seitdem der gemeindeeigene Weg über die Flurstücke 125, 120 und 117 verläuft.

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich seitdem mit Ausnahme des Flurstücks 117 (Verkehrsfläche im Gemeindeeigentum) und des Flurstücks 102 (Eigentum des Landes Brandenburg) im Eigentum der Familie des Vorhabenträgers.

#### **4.3 Erschließungssituation**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz wird über eine Zufahrtsstraße zur L 100 gewährleistet.

Zur Energie- und Medienversorgung dienen die vorhandenen Netze der Versorgungsträger. Im Plangebiet befinden sich Leitungen der E.ON edis AG und der Telekom AG.

Die Wasserver- und -entsorgung wird im Plangebiet über eigene Anlagen (Brunnen und Sammelgruben) des Grundstückseigentümers unter Einhaltung der vorgeschriebenen Normen gewährleistet. Laut Aussage des zuständigen Trink- und Abwasserverbands Liebenwalde ist ein Anschluss des Gebiets an das zentrale Netz vorerst nicht geplant.

#### **4.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Die Haupt-Intention des Bebauungsplans liegt in der Sicherung des ortsansässigen Gewerbes.

Die vorhandene Bauschuttrecyclinganlage wäre allgemein nur in Industriegebieten i.S.d. § 9 BauNVO zulässig. Aufgrund der überschaubaren Größe des Plangebiets und der konkreten Nutzungsabsichten des Vorhabenträgers ist für das Plangebiet anstelle einer pauschalen Festsetzung als Gewerbegebiet bzw. Industriegebiet eine konkretisierende Festsetzung geboten. Es empfiehlt sich daher die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit konkretisierender Zweckbestimmung.

#### **4.5 Wesentliche Planinhalte**

Die Festsetzung eines Sondergebiets „Bauschuttverarbeitung“ (ca. 2,7 ha) im südwestlichen Teil des Plangebiets entspricht der gegenwärtigen Nutzung und spiegelt die Interessen der Gemeinde Schorfheide am langfristigen Erhalt des Gewerbebetriebs wider.

Die Flächen im nordöstlichen Teil des Plangebiets, die als Sondergebiet „Kompostierung“ festgesetzt werden (ca. 0,9 ha), sollen zur Kompostierung verschiedener biologisch abbaubarer Abfälle, zur Bodenaufbereitung (Sieben und Mischen) sowie zum Holzrecycling (Shreddern von Altholz) genutzt werden.

Der erzeugte Kompost und verschiedene Böden werden gärtnerisch und in der Landwirtschaft sowie im Garten- und Landschaftsbau eingesetzt und der separierte Bauschutt kann direkt in der benachbarten Bauschuttrecyclinganlage zu Recyclingmaterial für den Einsatz in der Bauwirtschaft weiterverarbeitet wer-

den. Im Zuge des Holzrecyclings werden aus Altholz Holzschnitzel erzeugt, die für die thermische Verwertung verwendet werden.

Durch die beabsichtigte Spezifizierung der zulässigen Nutzungen in den Sondergebieten sollen die Einflussmöglichkeiten der Gemeinde bei Nutzungsänderungen gewahrt und von dem geplanten Vorhaben abweichende Entwicklungen auch langfristig vermieden werden. Zudem werden die erteilten Auflagen hinsichtlich der zulässigen Lärmemissionen als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Die Anbindung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz („äußere Erschließung“) erfolgt im Bebauungsplan mittels der Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche als Zufahrt zur L 100.

#### **4.6 Umweltbelange**

##### **Umweltprüfung**

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Umweltprüfung durchgeführt, die die Belange von Natur und Landschaft zum Gegenstand hat. Der Umweltbericht dient im B-Planverfahren als Gutachten und beleuchtet insbesondere die Eingriffs- und Ausgleichsaspekte. Untersucht werden dabei insbesondere die Folgen des geplanten Vorhabens für die abiotischen Schutzgüter (Boden, Wasser, Klimaschutzfunktion), für die biotischen Funktionen und für das Landschaftsbild.

Der Umweltbericht ist der Begründung zum Bebauungsplan in einem separaten Teil beigelegt.

##### **Eingriff – Ausgleich**

Zur Gewährleistung eines Ausgleichs des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft macht der Umweltbericht begründete Vorschläge zur Vermeidung oder Kompensation des Eingriffs. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in die städtebauliche Abwägung eingestellt.

Nicht zu vermeidende Eingriffe sind vom Verursacher grundsätzlich in geeigneter Weise auszugleichen oder zu ersetzen. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen haben vorzugsweise in unmittelbarem räumlichen Bezug zum Ort des Eingriffs zu erfolgen.

Durch die Integration der Untersuchungsergebnisse aus dem Umweltbericht als grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan erhalten die vorgeschlagenen Maßnahmen einen rechtsverbindlichen Charakter. Damit wird dem § 1a BauGB entsprochen, wonach umweltschützende Belange in der Planung zu berücksichtigen sind.



## **5 Festsetzungen und ihre Begründung**

### **5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

##### Sondergebiet „Bauschuttverarbeitung“

Die im Plangebiet befindlichen Flächen der Flurstücke 96 teilweise, 99 - 102, 121, 124, 117 teilweise und 118 teilweise werden in Anlehnung an § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet „Bauschuttverarbeitung“ festgesetzt.

Im Sondergebiet „Bauschuttverarbeitung“ sind zulässig:

- Anlagen zur temporären Lagerung und Behandlung von Bauabfällen und Altholz durch Sortieren, Sichten, Brechen und Sieben
- Anlagen zur temporären Lagerung von Recyclingprodukten.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche untergeordnet sind,
- Anlagen zur Lagerung von Betriebsstoffen,
- Tankstellen für die auf dem Betriebsgelände eingesetzten Fahrzeuge.

##### *Begründung:*

Durch diese Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird der Betrieb der bestehenden Bauschuttrecyclinganlage planungsrechtlich gesichert. Die Formulierung der allgemein zulässigen Nutzungen orientiert sich an der Begrifflichkeit der entsprechenden Genehmigungstatbestände laut Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV). Es wird eine klare Regelung der möglichen Nutzungen getroffen und hiervon abweichende Entwicklungen werden verhindert.

##### Sondergebiet „Kompostierung“

Die Flächen der Flurstücke 96 teilweise, 97 und 98 werden in Anlehnung an § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet „Kompostierung“ festgesetzt.

Im Sondergebiet „Kompostierung“ sind zulässig:

- Anlagen zur zeitweiligen Lagerung und zur Erzeugung von Kompost aus organischen Abfällen
- Anlagen zur zeitweiligen Lagerung und zur Behandlung von Böden durch Sieben und Mischen
- Anlagen zur zeitweiligen Lagerung und zur Behandlung von Altholz durch Sortieren, Zerkleinern und Sieben
- Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Kompost, Böden und Holzschnitzeln.

*Begründung:*

Durch diese Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Betrieb der bestehenden Kompostierungsanlage mit erweiterten Bestandteilen geschaffen. Geplante Nutzungen sind die Kompostierung verschiedener biologisch abbaubarer Abfälle, die Bodenaufbereitung (Sieben und Mischen) sowie das Holzrecycling (Shreddern von Altholz).

Die Formulierung der allgemein zulässigen Nutzungen orientiert sich an der Begrifflichkeit der entsprechenden Genehmigungstatbestände laut BImSchV. Es wird eine klare Regelung der möglichen Nutzungen getroffen und hiervon abweichende Entwicklungen werden verhindert.

**5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16-21a BauNVO)**

Sondergebiet „Bauschuttverarbeitung“

Im Sondergebiet „Bauschuttverarbeitung“ wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzungskombination der Grundflächenzahl GRZ in Verbindung mit der Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen bis zur Oberkante (OK) sowie einer Baumassenzahl (BMZ) bestimmt:

GRZ = 0,8

*Begründung:*

Mit der Festsetzung der GRZ wird die Nutzungsintensität der bestehenden Bauschuttrecyclinganlage gesichert. Ein hoher Anteil der überbaubaren Grundstücksflächen wird durch Aufschüttungsflächen eingenommen, die sich auf unbefestigtem Boden befinden.

Die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in sonstigen Baugebieten zulässige Obergrenze wird mit der festgesetzten GRZ 0,8 ausgeschöpft, was angesichts der hier bestehenden Nutzungsintensität und der zulässigen Nutzungen angemessen ist.

OK = 10 m

*Begründung:*

Während die Festsetzung einer max. zulässigen Zahl der Vollgeschosse bei gewerblich genutzten Gebäuden aufgrund der unüblichen Geschosshöhen nicht zweckmäßig erscheint, kann durch die Festsetzung der max. zulässigen Gebäudehöhe eine genaue, einfach zu handhabende Maßbestimmung erreicht werden. Die Festsetzung zur Beschränkung der Bauhöhe dient der Vermeidung einer unverhältnismäßigen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Die für den Betrachter wirksam werdende Oberkante der Gebäude ist ein entscheidendes Merkmal für die städtebauliche Wirkung.

BMZ = 1,5

*Begründung:*

Da das Erscheinungsbild des Baugebiets aufgrund der gewerblichen Nutzung durch größere Gebäudekörper als z.B. in Wohngebieten geprägt ist, wird zur Begrenzung des Ausmaßes der baulichen Anlagen zusätzlich zur GRZ und zur Gebäudehöhe auch die maximal zulässige Baumassenzahl festgesetzt (die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind). Die Baumassenzahl ist mit 1,5 angesichts der gemäß BauNVO erlaubten Obergrenze von 10,0 verhältnismäßig niedrig festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt in Anlehnung an die bestehende Nutzungsintensität und insofern unter dem Gesichtspunkt, dass (unter Berücksichtigung einer Bauschuttdichte von  $1,5 \text{ t} / \text{m}^3$ ) eine maximale Bauschuttmasse von 50.000 t gelagert wird und ein erforderlicher Spielraum für weitere Baukörper bleibt.

Die getroffenen Festsetzungen stellen aus städtebaulicher Sicht einen Kompromiss zwischen den Anforderungen der Bauwerke an gewerblich genutzte Flächen und einer für das Orts- und Landschaftsbild verträglichen Höhenentwicklung dar.

Sondergebiet „Kompostierung“

Im Sondergebiet „Kompostierung“ wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzungskombination einer Grundflächenzahl GRZ in Verbindung mit der Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen bis zur Oberkante (OK) und einer maximalen Höhe der Aufschüttungen für die Holz- und Bodenlagerflächen bestimmt.

GRZ = 0,8

*Begründung:*

Die festgesetzte GRZ basiert auf einem vom Vorhabenträger ausgearbeiteten Betriebskonzept, das sich an der aktuellen Nutzungsintensität orientiert. Der überwiegende Teil der Sondergebietsflächen wird nach wie vor von Aufschüttungsflächen eingenommen, die sich auf unbefestigtem Boden befinden.

OK = 8 m

*Begründung:*

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe entspricht dem maximal zu erwartenden Ausmaß der im Sondergebiet „Komp“ vorgesehenen baulichen Anlagen, die neben den Aufschüttungsflächen zur Erfüllung des beabsichtigten Nutzungszwecks zulässig sind. Die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen dient der Vermeidung einer unverhältnismäßigen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes.

Höhe der Aufschüttungen = max. 5 m.

*Begründung:*

Die Festsetzung zur Beschränkung der Höhe der Aufschüttungen im SO „Komp“ entspricht dem Betriebskonzept des Anlagenbetreibers und dient der Vermeidung einer unverhältnismäßigen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes.

#### Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen ist im gesamten Plangebiet der Höhenbezugspunkt 56,5 m NHN (Höhe über Normalhöhennull im System des DHHN92), der der durchschnittlichen Höhenlage des Plangebiets entspricht. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlagen.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen durch technische Anlagen und Schornsteine ist um bis zu 1,5 m zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO). Zu diesen Anlagen gehören z.B. auch Antennen und Lüftungsanlagen.

#### *Begründung:*

Die Festlegung des unteren Höhenbezugspunktes dient der einheitlichen Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen.

#### **5.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Mit einer Baugrenze wird in beiden Sondergebieten der Bereich eingegrenzt, in dem bauliche Anlagen (Hauptanlagen) zulässig sind.

#### *Begründung:*

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so pauschal wie möglich festgesetzt, um dem Vorhabenträger eine weitgehende Gestaltungsmöglichkeit für die Bebauung einzuräumen. Hiervon ausgenommen sind die Flächen, auf denen sich eine erhaltenswerte Bepflanzung befindet und auf denen Anpflanzungsmaßnahmen festgesetzt sind, der Bereich des geplanten Lärmschutzwalls sowie der nördliche Bereich des Plangebiets, auf dem die Option für die Herstellung einer Lkw-Durchfahrt über das Plangebiet zur ehemaligen Deponie Klandorf bestehen bleiben soll.

#### **5.1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Der in der Planzeichnung zum Bebauungsplan farblich entsprechend dargestellte Teil des Flurstücks 119 wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 8,5 m festgesetzt.

#### *Begründung:*

Über diese Zufahrtsstraße wird das Plangebiet an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz – an die Bundesstraße L 100 – angebunden. An den Kurven der Straße sind die notwendigen Bewegungsflächen für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug berücksichtigt.

Diese vorhandene Zufahrt entstand im Zusammenhang mit der Errichtung der landwirtschaftlichen Produktionsanlagen und wurde mit der Umnutzung der Stallanlage zur Recyclinganlage 1996 ausgebaut. Sie diente als Ersatz des "historischen" Weges, der nördlich der Bauschuttrecyclinganlage im spitzen Winkel auf die Bundesstraße L 100 trifft und als Lkw-Zufahrt für das Vorhabengebiet ungeeignet ist. Beabsichtigt ist, den nördlich des Plangebiets verlaufenden historischen Weg zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 100 zugunsten der neu geplanten Zufahrtsstraße von seiner

Erschließungsfunktion zu entlasten. Damit wird die geplante Zufahrt ein Teilabschnitt der öffentlichen Verbindungsstraße von und nach Klandorf mit Anbindung an die L 100.

Die innere Aufteilung der festgesetzten Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans, sondern der entsprechenden Fachplanungen.

Die innere verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist ebenfalls nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans, da die innerbetriebliche Erschließung nicht über öffentliche Verkehrsflächen zu sichern ist, sondern dem Grundstückseigentümer selbst obliegt und ihm entsprechende Gestaltungsmöglichkeiten nach seinen eigenen Bedürfnissen offen gehalten werden sollen.

#### **5.1.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Der in der Planzeichnung zum Bebauungsplan farblich entsprechend dargestellte Teil des Flurstücks 119 wird als private Grünfläche festgesetzt.

##### *Begründung:*

An dieser Stelle soll ein straßenbegleitender Grünstreifen angelegt werden.

#### **5.1.6 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Der in der Planzeichnung zum Bebauungsplan farblich entsprechend dargestellte Teil des Flurstücks 102 wird als Wasserfläche festgesetzt.

##### *Begründung:*

Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung des vorhandenen Feuerlöschteichs.

#### **5.1.7 Flächen für Aufschüttungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die mit entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Teilflächen der Flurstücke 97 und 98 im Sondergebiet „Kompostierung“ werden als Flächen für Aufschüttungen festgesetzt. Die Höhe der Aufschüttungen wird auf maximal 5 m beschränkt (s. Kapitel 5.1.2 „Maß der baulichen Nutzung“).

##### *Begründung:*

Innerhalb dieser Flächen ist die zeitweilige Lagerung von biologisch abbaubaren Abfällen, Kompost, Boden und Steinen, Fertigboden, Altholz und / oder Holzschnitzeln vorgesehen.

Die Festsetzung der Aufschüttungsflächen entspricht dem Betriebskonzept des Anlagenbetreibers, in welchem u.a. die Regelungen zu den Mengengrößen und Abstandflächen gemäß BImSchV beachtet sind. Die Flächen sind auch so angeordnet, dass bauliche Anlagen, von denen Lärmemissionen zu erwarten sind, in möglichst großer Entfernung vom nordwestlich des Plangebiets befindlichen Wohngebäude errichtet werden.

## **5.2 Festsetzungen zum Lärmschutz**

### **5.2.1 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Die in der Planzeichnung zum Bebauungsplan mit entsprechendem Planzeichen gekennzeichnete Fläche wird als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG festgesetzt.

Innerhalb dieser Fläche ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 3 m herzustellen.

#### *Begründung:*

Diese Festsetzung dient zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG. Durch den Lärmschutzwall wird das nordwestlich des Plangebiets befindliche Wohnhaus von den Lärmbeeinträchtigungen abgeschirmt, die von den Maschinenflächen im SO „Komp“ ausgehen.

### **5.2.2 Maximal zulässiger Störgrad (Lärm)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird festgesetzt:

maximal zulässiger Störgrad Lärm: dB(A) tags 60, 6 - 22 Uhr

#### *Hinweise:*

Die von der Anlage verursachten Geräusche – gemessen und berechnet nach der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) (in Orientierung an den Immissionsrichtwerten in Kern-, Dorf- und Mischgebieten) – dürfen im gesamten Einwirkungsbereich der vom Genehmigungsumfang erfassten Anlagen bei keinem Betriebszustand zu einer Überschreitung der Immissionsbegrenzung tags 60 dB(A) führen.

Als Beurteilungszeit (tags) gilt montags bis freitags in der Zeit von 6 bis 22 Uhr.

Der betriebsbezogene Fahrzeugverkehr auf dem Firmengelände ist zu berücksichtigen. Zu messen ist jeweils 0,5 m vor dem vom Lärm am stärksten betroffenen und geöffneten Fenster in zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen außerhalb des Planungsgebietes.

Die Immissionsbegrenzung wird auch dann überschritten, wenn durch Einzelergebnisse ein Maximalpegel erreicht wird, der tags 30 dB(A) über dem gebietsbezogenen Richtwert der in dieser Nebenbestimmung genannten schutzbedürftigen Wohnbebauung liegt.

#### *Begründung:*

Diese Festsetzung dient zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Hierdurch werden die in den bisherigen Genehmigung erteilten Auflagen hinsichtlich der zulässigen Lärmemissionen in den Bebauungsplan übernommen.

### 5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Mit der vorliegenden Planung sind laut Ergebnisse der Umweltprüfung bei Ausnutzung des festgesetzten zulässigen Maßes der baulichen Nutzung folgende Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden:

- Beeinträchtigung allgemeiner Funktionen des Schutzguts Boden durch eine zusätzliche Versiegelung von 805 m<sup>2</sup> Fläche
- Landschaftsbildbeeinträchtigungen.

Zur Kompensation dieser Eingriffe und zur vorsorglichen Vermeidung darüber hinaus gehender Eingriffe werden unter Abwägung mit anderen öffentlichen und privaten Belangen die im Rahmen der Umweltprüfung empfohlenen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Durch diese Maßnahmen werden die unvermeidlichen Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert (s. Kap. 9 im Umweltbericht „Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz“).

#### **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

##### **a) Vermeidungsmaßnahmen**

###### V1: Versickerung von Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist direkt auf den Grundstücken oder in straßenbegleitenden Mulden zu versickern.

###### V2: Wasserdurchlässiger Aufbau von Flächen

Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche sowie die in den Baugebieten notwendigen Wege und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszubilden.

###### *Begründung:*

Ziel der Maßnahmen V1 und V2 ist die Maximierung der Grundwasseranreicherung im Plangebiet.

###### V3: Erhaltung von Bepflanzungen

In der Planzeichnung zum Bebauungsplan werden mit entsprechender Umgrenzung Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

###### V4: Einzelbaumschutz

Die in der Planzeichnung entsprechend symbolhaft gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten.

###### *Begründung:*

Ziel der Maßnahmen V3 und V4 ist der Erhalt der vorhandenen Bäume und weiteren Gehölz- und Biotopstrukturen mit landschaftsästhetischen Funktionen sowie der nach Brandenburgischer Baumschutzverordnung geschützten Einzelbäume im Plangebiet.

## **b) Ausgleichsmaßnahmen**

### **A1: Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

Auf der mit A1 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine 50 cm dicke Schicht Oberboden aufzutragen. Anschließend sind 10 Bäume mit Baumarten der Pflanzliste 1, mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm, anzupflanzen. Zusätzlich sind pro m<sup>2</sup> Pflanzfläche 0,5 Sträucher der Pflanzliste 2, mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm, zu pflanzen.

#### *Begründung:*

Ziel der Maßnahme ist die Kompensation der mit der Erweiterung der vorhandenen Kompostierungsanlage verbundenen Landschaftsbildbeeinträchtigungen mittels Eingrünung der Anlage zur mittelfristigen Einbindung in die Landschaftsstruktur. Die festgelegte Baumdicke ergibt sich aus diesem planerischen Ziel der Maßnahme und ist höher als in der – ansonsten identisch formulierten – Kompensationsmaßnahme E1.

Durch die Anhebung der Grundfläche um 50 cm sollen einerseits die schleichende Integration der Maßnahmenfläche in die angrenzende ackerbauliche Nutzung langfristig verhindert und andererseits die Mikro-Standortbedingungen verbessert werden.

Die Verwendung von Pflanzgut aus den angegebenen Pflanzlisten gewährleistet die regionale Herkunft der Pflanzen. Die Sicherung der Pflanzqualität fördert die schnelle Eingrünung der Anlage und gewährleistet damit die planerisch angestrebte Funktion (siehe auch Empfehlungen zur Maßnahmendurchführung laut Umweltbericht).

## **c) Ersatzmaßnahmen**

### **E1: Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

Auf der mit E1 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine 50 cm dicke Schicht Oberboden aufzutragen. Anschließend sind 18 Bäume mit Baumarten der Pflanzliste 1, mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm, anzupflanzen. Zusätzlich sind pro m<sup>2</sup> Pflanzfläche 0,5 Sträucher der Pflanzliste 2, mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm, zu pflanzen.

#### *Begründung:*

Ziel der Maßnahme ist die Kompensation von rund 500 m<sup>2</sup> zusätzlicher Bodenversiegelung im Plangebiet. Die Bodenneuversiegelung kann nicht durch Entsiegelungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden, da angesichts des geringen Maßnahmeumfanges der administrative Aufwand zur Festsetzung von Entsiegelungsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs unverhältnismäßig hoch wäre.

Die festgelegte Baumdicke ist geringer als in Ausgleichsmaßnahme A1, da sich in diesem Fall der Maßnahmenumfang aus



den angenommenen Kosten für die Wiederherstellung des Versiegelungs-Eingriffs im Verhältnis 1 : 1 ergibt (s. Umweltbericht „Wiederherstellungskosten“).

Durch die Anhebung der Grundfläche um 50 cm sollen die schleichende Integration der Maßnahmenfläche in die angrenzende ackerbauliche Nutzung langfristig verhindert und die Mikro-Standortbedingungen verbessert werden.

Die Verwendung von Pflanzgut aus den angegebenen Pflanzlisten gewährleistet die regionale Herkunft der Pflanzen. Die Sicherung der Pflanzqualität fördert die schnelle Eingrünung der Anlage und gewährleistet damit die planerisch angestrebte Funktion (siehe auch Empfehlungen zur Maßnahmendurchführung laut Umweltbericht).

### **E2: Straßenbegleitende Baumpflanzungen**

In der Planzeichnung wird entlang der festgesetzten Straßenverkehrsfläche mit entsprechendem Symbol das Anpflanzen von 9 Bäumen, Stammumfang 14 - 16 cm, mindestens 3 x verpflanzt, festgesetzt. Diese Baumpflanzungen haben mit Baumarten der Pflanzliste 3 zu erfolgen.

#### *Begründung:*

Ziel der Maßnahme ist die Kompensation von 300 m<sup>2</sup> zusätzlicher Bodenversiegelung im Plangebiet. Die Bodenneuversiegelung kann nicht durch Entsiegelungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden, da angesichts des geringen Maßnahmeumfanges der administrative Aufwand zur Festsetzung von Entsiegelungsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs unverhältnismäßig hoch wäre.

Die Anzahl der (neun) anzupflanzenden Bäume ergibt sich aus den angenommenen Kosten für die Wiederherstellung des Versiegelungs-Eingriffs im Verhältnis 1 : 1 (s. Kap. 5.3 im Umweltbericht „Wiederherstellungskosten“).

Die Verwendung von Pflanzgut aus der angegebenen Pflanzliste gewährleistet die regionale Herkunft der Pflanzen. Die Sicherung der Pflanzqualität fördert die Aufwertung für das Schutzgut Boden, welche nur unter der Baumkrone erfolgen kann, und gewährleistet damit die planerisch angestrebte Funktion (siehe auch Empfehlungen zur Maßnahmendurchführung laut Umweltbericht).

### **Ergebnis**

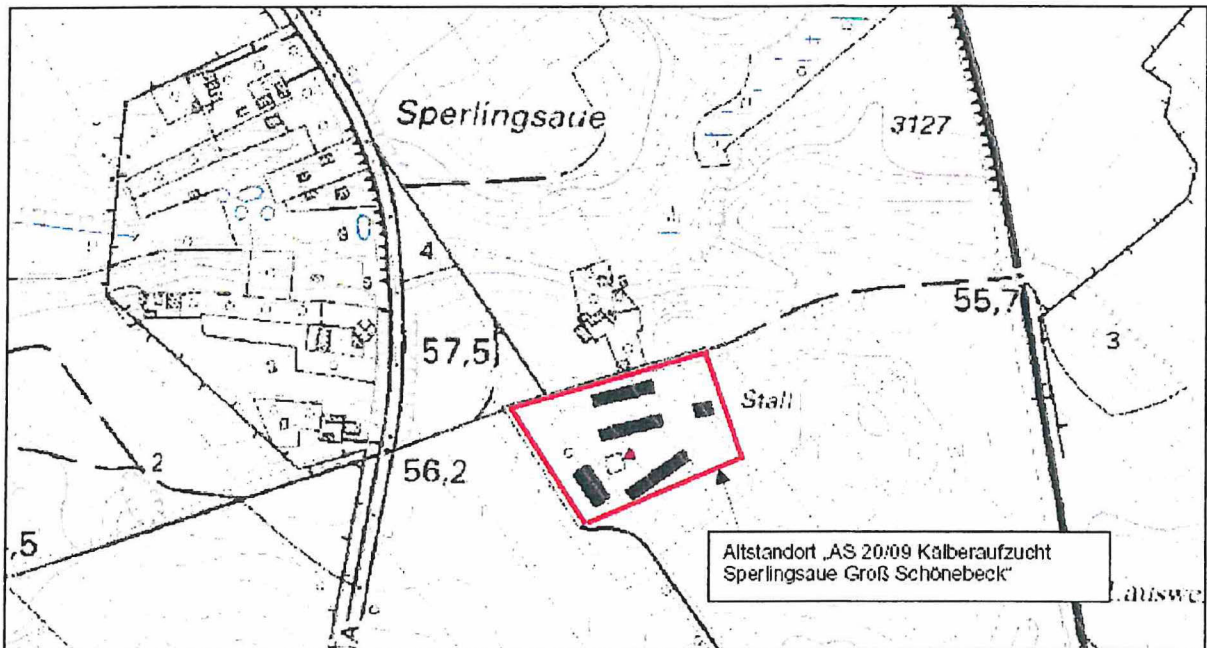
Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die neu geordneten naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen kompensiert.

## 6 Nachrichtliche Kennzeichnungen, Hinweise

### a) Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

#### Altlastenverdacht

Im Plangebiet befindet sich der Altstandort "AS 20/09 Kälberaufzucht Sperlingsaue Groß Schönebeck". Die Fläche wird gemäß § 37 des Brandenburgischen Abfallgesetzes (BbgAbfG) im Altlastenkataster des Landkreises Barnim als altlastverdächtige Fläche im Sinne des § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) geführt.



Quelle: Untere Bodenschutzbehörde der Kreisverwaltung Barnim

Zu dem Altstandort liegen der Unteren Bodenschutzbehörde keine Gutachten vor. Aussagen zum Gefährdungspotential können nach derzeitigem Kenntnisstand nicht getroffen werden. Aber eine Gefährdung der öffentlichen Ordnung oder Sicherheit ist nicht auszuschließen.

### b) Hinweise

#### Bodenschutz / Umgang mit Boden- und Grundwasserverunreinigungen

Nach § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Darüber hinaus ist dem Entstehen schädlicher Bodenveränderungen vorzubeugen, indem Bodeneinwirkungen vermieden oder nach Möglichkeit vermindert werden (§§ 7, 9, 12 BBodSchG).

Augenscheinlich kontaminierter Bodenaushub ist zu separieren, repräsentativ zu beproben und einer Deklarationsanalytik nach den Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) - Technische Regeln) zu unterziehen sowie einer ordnungsgemäßen Verwertung oder Entsorgung zuzuführen. Die Ergebnis-

se der Analytik sind der UB unaufgefordert vorzulegen.

Ggf. vorhandene Boden- und Grundwasserverunreinigungen sind so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen (§ 4 BBodSchG).

Sollten sich im Verlauf des geplanten Vorhabens umweltrelevante, organoleptische Auffälligkeiten hinsichtlich vorhandener Schadstoffe in Boden oder Grundwasser zeigen, so ist umgehend und unaufgefordert die UB zu informieren (§ 31 Absatz 4 BbgAbfG).

#### **Ausführung der Kompostierungsanlage**

Die Kompostierungsanlage ist so zu errichten und zu betreiben, dass das Eindringen von Medien (z.B. Sickerwasser, erhöhte Nährstoff-, Schadstoff- und Salzeinträge) in den Boden verhindert wird.

Negative Beeinträchtigungen durch Geruchsbelästigungen und Lärm aus der Kompostierung auf die umliegende Wohnbebauung sind zu vermeiden. Eine Ansiedlung von Schädlingen ist entsprechend Infektionsschutz zu verhindern.

#### **Ausführung der Lärmschutzwälle und Errichtung von Aufschüttungen aus Abfall- oder Recyclingstoffen**

(Untere Abfallwirtschaftsbehörde/ Untere Bodenschutzbehörde/ öffentlich rechtliche Entsorgung)

Aufschüttungen aus Abfall- oder Recyclingstoffen dürfen nur errichtet werden, wenn sie nachweislich einen Schutz gegen Lärm oder Staub darstellen.

Aufschüttungen (hier Lärmschutzwälle) sind entsprechend der Technischen Regeln der LAGA (in der derzeit gültigen Fassung) auszuführen. Grundsätzlich gelten für die Aufschüttung die Z 1.1 Werte entsprechend LAGA. Bei Einhaltung dieser Werte ist selbst unter ungünstigen hydrogeologischen Voraussetzungen davon auszugehen, dass keine nachteiligen Veränderungen des Grundwassers auftreten.

In definierten Basisschichten der Wälle ist der Einbau von Bodenmaterial der Schadstoffklasse Z 1.2 möglich (Grundwasserflurabstand ausreichend groß und Schutz des Grundwasserleiters durch Dichtungsschicht gegeben), wenn die Lage dieser Bereiche und deren Umfang der UB unmittelbar nach der Errichtung bekannt gegeben werden (Lageplan mit Angaben zur Menge und räumlichen Ausbreitung).

#### **Zufahrt für die Feuerwehr**

Eine Zufahrt sowie Bewegungsflächen auf dem Grundstück für die Feuerwehr (DIN 14090) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

#### **Auffinden von Kampfmitteln**

Es liegen keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der Fläche des betroffenen Plange-

biets vor. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es verboten, diese zu berühren und deren Lage zu verändern (§ 3 Abs. 1 Nr. 1 der Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV). Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die Fundstelle gem. § 2 KampfmV unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder Polizei anzuzeigen.

#### **Auffinden von Bodendenkmalen**

Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt bzw. es werden aufgrund der topographischen Situation Bodendenkmale begründet vermutet.

Zur Kontrolle der Schachtungsarbeiten sind der Unteren Denkmalschutzbehörde die Termine für die Erdarbeiten mindestens 2 Wochen vorher bekannt zu geben. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind die Denkmalfachbehörde sowie die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 Abs. 1 BbgDSchG abgabepflichtig.

Werden archäologische Dokumentationen und Bergungen notwendig, die die Kapazitäten der Denkmalfachbehörde/ Denkmalschutzbehörde überschreiten, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen (§ 3 Abs. 3 und 4 BbgDSchG). Dies ist bei entsprechenden finanziellen und terminlichen Planungen rechtzeitig und ausreichend zu berücksichtigen.

#### **Wasserver- und -entsorgung**

Für eigenständige Anlagen zur Wasserver- und -entsorgung sind die dafür notwendigen wasserrechtlichen Zulassungen einzuholen. Für Anlagen zum Lagern wassergefährdender Stoffe (z. B. Eigentankstelle) besteht eine Anzeigepflicht.

#### **Schutz unterirdischer Telekommunikationsleitungen**

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom AG. Bei der Ausführung von Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an diesen vermieden werden. Daher müssen sich die Bauausführenden vor der Bauausführung unter Beachtung der „Anweisungen zum Schutze unterirdischer Telekommunikationslinien und -anlagen der Deutschen Telekom bei Arbeiten anderer“ in die genaue Lage der Anlagen der Deutschen Telekom einweisen lassen.

#### **Sonstige Hinweise**

Zur Abstimmung hinsichtlich unterirdischer Medien ist vor Realisierung von Maßnahmen mit der e.on edis AG sowie der EWE AG Kontakt aufzunehmen.

Im Rahmen der Bauausführung sind im Plangebiet ggf. vorhandene hydrologische Erkundungspegel und lokale Beobachtungsmessstellen zu beachten. Gem. § 115 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) ist jeder Grundstückseigentümer verpflichtet, Messstellen auf Anordnung durch die zuständige Wasserbehörde zu dulden.

## **7 Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **Auswirkungen auf die Umwelt**

Nachhaltige negative Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, da die Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

### **Auswirkungen auf den Finanzhaushalt**

Durch die Realisierung des Vorhabens ergeben sich für die Gemeinde keine Kosten.

Die Planungskosten werden von dem Vorhabenträger übernommen. Auch die Kosten für die Realisierung der baulichen Maßnahmen inklusive Durchführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie für die Herstellung einer ausreichenden Verkehrserschließung gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Die Pflichten des Vorhabenträgers werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen ihm und der Gemeinde Schorfheide verbindlich geregelt.

## **Anlagen**

### **Anlage 1: Gesetzliche Grundlagen**

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617)

#### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993

#### **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**

vom 18. Dezember 1990

#### **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13. April 2010 (GVBl. I / 10, Nr. 17)

#### **Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz – BbgNatSchG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I/10, [Nr. 28]).

Gemeinde Schorfheide, Ortsteil Groß Schönebeck  
**Bebauungsplan Nr. 622 "Sperlingsau"**

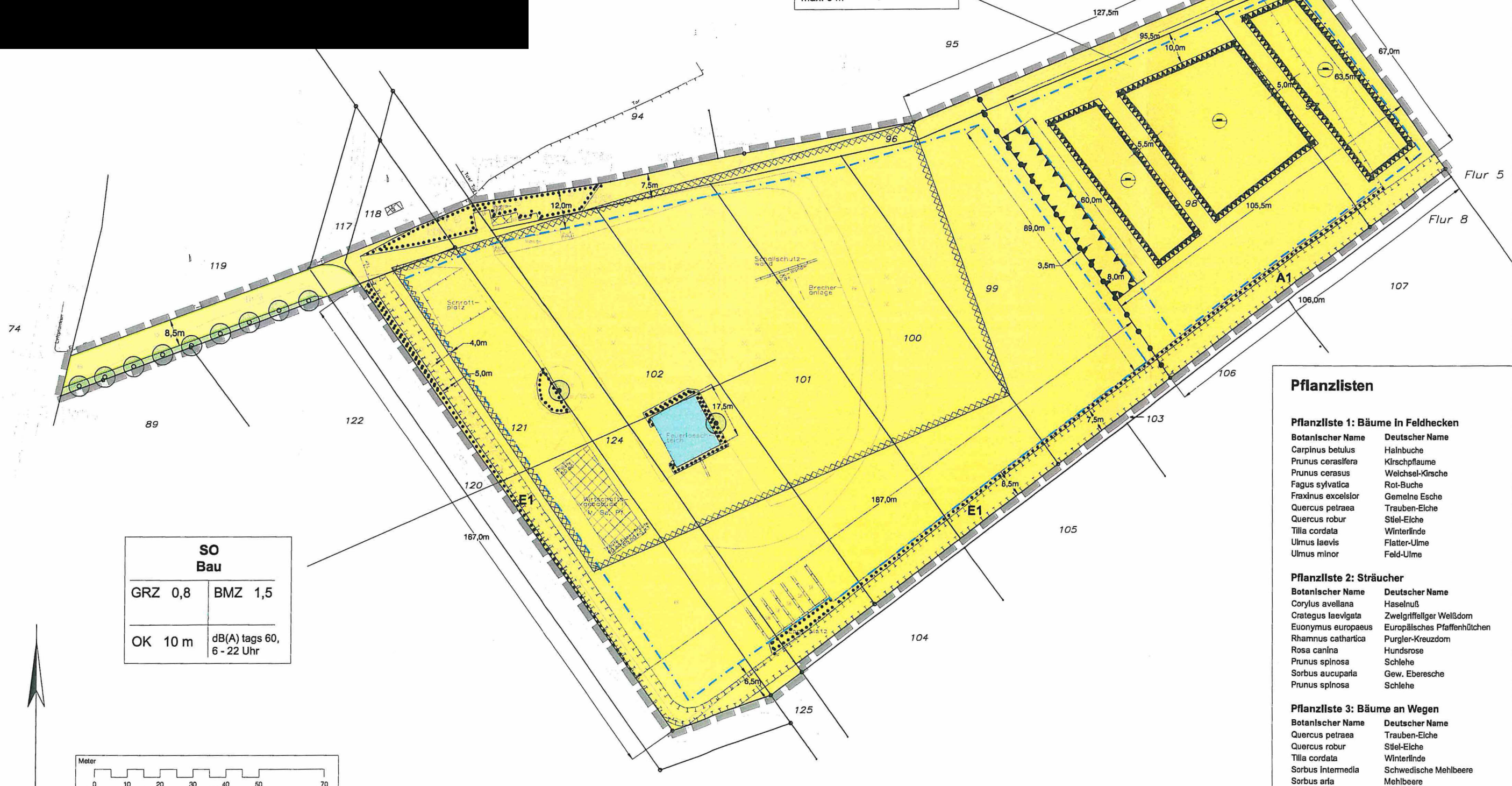
Satzung 22.09.2010

Flur 8, Gemarkung Groß Schönebeck,  
 Flurstücke 96-102, 117 (teilw.), 118 (teilw.), 119 (teilw.), 121 und 124 (teilw.)

Zum Einblick in die Unterlagen mit den vollständigen Kartenausdrügen wenden Sie sich bitte an das Sachgebiet Bauplanung und Bauordnung im Bauamt der Gemeindeverwaltung Schorfheide.

SO Komp	
GRZ 0,8	OK 8 m
Höhe der Aufschüttungen: max. 5 m	dB(A) tags 60, 6 - 22 Uhr

- Teil Planzeichnung -  
 (Textteil separat)



SO Bau	
GRZ 0,8	BMZ 1,5
OK 10 m	dB(A) tags 60, 6 - 22 Uhr

- Pflanzlisten**
- Pflanzliste 1: Bäume in Feldhecken**
- | Botanischer Name   | Deutscher Name   |
|--------------------|------------------|
| Carpinus betulus   | Hainbuche        |
| Prunus cerasifera  | Kirschpflaume    |
| Prunus cerasus     | Welchsel-Kirsche |
| Fagus sylvatica    | Rot-Buche        |
| Fraxinus excelsior | Gemelle Esche    |
| Quercus petraea    | Trauben-Eiche    |
| Quercus robur      | Stiel-Eiche      |
| Tilia cordata      | Winterlinde      |
| Ulmus laevis       | Flatter-Ulme     |
| Ulmus minor        | Feld-Ulme        |
- Pflanzliste 2: Sträucher**
- | Botanischer Name    | Deutscher Name              |
|---------------------|-----------------------------|
| Corylus avellana    | Haselnuß                    |
| Crataegus laevigata | Zweigriffeliger Weißdorn    |
| Euonymus europaeus  | Europäisches Pfaffenhütchen |
| Rhamnus cathartica  | Purgler-Kreuzdorn           |
| Rosa canina         | Hundsrose                   |
| Prunus spinosa      | Schlehe                     |
| Sorbus aucuparia    | Gew. Eberesche              |
| Prunus spinosa      | Schlehe                     |
- Pflanzliste 3: Bäume an Wegen**
- | Botanischer Name  | Deutscher Name        |
|-------------------|-----------------------|
| Quercus petraea   | Trauben-Eiche         |
| Quercus robur     | Stiel-Eiche           |
| Tilia cordata     | Winterlinde           |
| Sorbus intermedia | Schwedische Mehlbeere |
| Sorbus aria       | Mehlbeere             |

Gemeinde Schorfheide, Ortsteil Groß Schönebeck  
**Bebauungsplan Nr. 622 "Sperlingsau"**

Satzung 22.09.2010

Flur 8, Gemarkung Groß Schönebeck,  
Flurstücke 96-102, 117 (teilw.), 118 (teilw.), 119 (teilw.), 121 und 124 (teilw.)

**Zeichenerklärung**

**1. Art und Maß der Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

**SO Bau** Sondergebiet "Bauschuttverarbeitung" (§ 11 BauNVO)

**SO Komp** Sondergebiet "Kompostierung" (§ 11 BauNVO)

**GRZ** Grundflächenzahl

**BMZ** Baumassenzahl

**OK** maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen in Meter

**dB(A)** maximal zulässiger Störgrad (Lärm)

**2. Überbaubare Grundstücksflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

--- Baugrenze

**3. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

**4. Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche

**5. Wasserflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Löschwasserbecken

**6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

zu erhaltener Baum / anzupflanzender Baum

**7. Sonstige Festsetzungen**

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsdichten und -arten (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**8. Inhalte der Planunterlage**

Flurstücksgrenze und -nummer

Bebauung Bestand

Einzelbaum / Waldsignatur

Zaun, Mauer freistehend

Befestigungswechsel (PB = Plattenbeton; SD = Schotter; SB = Beton; BB = Bitumen; VP = Verbundpflaster)

**9. Nachrichtliche Übernahmen**  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Alllastverdachtsfläche

**10. Planzeichen ohne Normcharakter**

10,0m Bemaßung

**Textliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Im Sondergebiet "Bauschuttverarbeitung" sind zulässig:

- Anlagen zur temporären Lagerung und Behandlung von Bauabfällen und Altholz durch Sortieren, Sichten, Brechen und Sieben
- Anlagen zur temporären Lagerung von Recyclingprodukten.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche untergeordnet sind
- Anlagen zur Lagerung von Betriebsstoffen
- Tankstellen für die auf dem Betriebsgelände eingesetzten Fahrzeuge.

Im Sondergebiet "Kompostierung" sind zulässig:

- Anlagen zur zeitweiligen Lagerung und zur Erzeugung von Kompost aus organischen Abfällen
- Anlagen zur zeitweiligen Lagerung und zur Behandlung von Böden durch Sieben und Mischen
- Anlagen zur zeitweiligen Lagerung und zur Behandlung von Altholz durch Sortieren, Zerkleinern und Sieben
- Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Kompost, Böden und Holzschnitzeln.

**2. Höhe baulicher Anlagen** (§ 18 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen ist die durchschnittliche vorhandene Geländehöhe. Diese beträgt im Plangebiet 56,5 m NHN. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlagen.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen durch technische Anlagen und Schornsteine ist um bis zu 1,5 m zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

**3. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 3 m herzustellen.

**4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

**Vermeidungsmaßnahme V1:** Anfallendes Niederschlagswasser ist direkt auf den Grundstücken oder in straßenbegleitenden Mulden zu versickern.

**Vermeidungsmaßnahme V2:** Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche sowie die in den baugebietlichen notwendigen Wege und Zufahrten sind im wasserdurchlässigen Aufbau anzulegen.

**Ausgleichsmaßnahme A1:** Auf der mit A1 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine 50 cm dicke Schicht Oberboden aufzutragen. Anschließend sind 10 Bäume mit Baumarten der Pflanzliste 1, mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm, anzupflanzen. Zusätzlich sind pro m<sup>2</sup> Pflanzfläche 0,5 Sträucher der Pflanzliste 2, mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm, zu pflanzen.

**Ersatzmaßnahme E1:** Auf der mit E1 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine 50 cm dicke Schicht Oberboden aufzutragen. Anschließend sind 18 Bäume mit Baumarten der Pflanzliste 1, mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm, anzupflanzen. Zusätzlich sind pro m<sup>2</sup> Pflanzfläche 0,5 Sträucher der Pflanzliste 2, mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm, zu pflanzen.

**Ersatzmaßnahme E2:** Die entlang der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzten Baumpflanzungen haben in der Pflanzqualität Stammumfang 14 - 16 cm, mindestens 3 x verpflanzt und mit Baumarten der Pflanzliste 3 zu erfolgen.

**Nachrichtliche Übernahmen**  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

**Alllastverdacht**

Im Plangebiet befindet sich der Altstandort "AS 20/09 Kälberaufzucht Sperlingsau Groß Schönebeck". Die Fläche wird gemäß § 37 des Brandenburgischen Abfallgesetzes (BbgAbfG) im Alllastkataster des Landkreises Barmitz als alllastverdächtige Fläche im Sinne des § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) geführt.

**Gesetzliche Grundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**

vom 18. Dezember 1990

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13. April 2010 (GVBl. I / 10, Nr. 17)

**Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I/10, [Nr. 28])

Verfasser:

**Knieper+Partner**  
Büro für Stadtplanung und Projektsteuerung  
Kaiserin-Augusta-Allee 101, 10553 Berlin

Datum: September 2010

Maßstab: 1 : 1.000 (Im Original)  
(siehe Maßstabsleiste)



## Datenübersicht Bebauungsplan

Planbezeichnung	Bebauungsplan Nr. 622 „Sperlingsau“										Reg.-Nr.: LBBW / Landkreis		
Amt		Landkreis	Barnim								Reg.-Nr.: GL		
Gem./ggf. OT	Schorfheide	Schlüssel	1	2	0	6	0	1	9	8		Mitteilung der Ziele vom:	
Geltungsbereich Entwurf (ha)	3,8	Geltungsbereich nach Zielanfrage (ha)							Geltungsbereich nach Bekanntmachung				

(Ziffern gemäß Glossar) (Flächenangaben in ha)		zur Anfrage nach den Zielen der Raumordnung vom:				zur Feststellung der Anpassung an die Ziele im Rahmen TÖB vom:				Bekanntmachung am:
		Bestand	Veränderungen			Bestand	Veränderungen			Planung
			Erweiterung (+)	Abgang (-)	GL		Erweiterung (+)	Abgang (-)	GL	
<b>1.</b>	<b>Siedlungsraum</b>									
<b>1.1</b>	<b>Bruttobauflächen</b>									
<b>1.1.1</b>	<b>Wohnbauflächen</b>	<b>insgesamt</b>								
		Kleinsiedlungsgebiet								
		reines Wohngebiet								
		allgemeines Wohngebiet								
		besonderes Wohngebiet								
		<b>Anzahl WE insgesamt</b>								
<b>1.1.2</b>	<b>gemischte Bauflächen</b>	<b>insgesamt:</b>								
		Dorfgebiet								
		Mischgebiet								
		Kerngebiet								
		<b>Anzahl WE insgesamt</b>								

(Ziffern gemäß Glossar) (Flächenangaben in ha)		zur Anfrage nach den Zielen der Raumordnung vom:				zur Feststellung der Anpassung an die Ziele im Rahmen TÖB vom:				Bekanntmachung am:
		Bestand	Veränderungen			Bestand	Veränderungen			Planung
			Erweiterung (+)	Abgang (-)	GL		Erweiterung (+)	Abgang (-)	GL	
1.1.3 gewerbliche Bauflächen	insgesamt	2,6		- 2,6						
	Gewerbegebiet									
	Industriegebiet	2,5		- 2,5						
1.1.4 Sonderbauflächen	insgesamt:		+ 3,6							
	Zweckbestimmung: Sondergebiet „Bauschuttverarbeitung“		+ 2,7							
	Zweckbestimmung: Sondergebiet „Kompostierung“		+ 0,9							
1.1.5	Flächen für den Gemeinbedarf									
1.2	Verkehrsflächen (außerhalb der Bruttobauflächen)		+ 0,2							
1.3	Grünflächen, Flächen für Sport- und Spielanlagen (außerhalb der Bruttobauflächen)									
1.4	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (außerhalb der Bruttobauflächen)									
2.	Freiraum									
2.1	Flächen für die Landwirtschaft	1,3		- 1,3						
2.2	Flächen für Wald									
2.3	Wasserflächen									
2.4	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen									
2.5	sonstige Flächen									

durch GL / LBBW / Landkreis auszufüllende Felder

durch Gemeinde auszufüllende Felder