

## **Bebauungsplan Nr. 622 „Sperlingsau“**

### **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)**

#### **Anlass und Ziel der Planung**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 622 „Sperlingsau“ umfasst eine Bauschuttrecycling- und Kompostierungsanlage im Ortsteil Groß Schönebeck der Gemeinde Schorfheide. Der Geltungsbereich umgreift eine Fläche von ca. 3,8 ha und erstreckt sich über die Flurstücke 96 - 102, 117 (teilw.), 118 (teilw.), 119 (teilw.), 121 und 124 (teilw.) der Flur 8, Gemarkung Groß Schönebeck. Die Anbindung an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz erfolgt über eine Zufahrtsstraße zur L 100.

Aufgrund der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB wurde für die Bauschuttrecyclinganlage eine nur befristete Betriebsgenehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) erteilt. Auf Antrag des Anlagenbetreibers hat die Gemeinde Schorfheide daher ein auf sein Vorhaben abgestimmtes vorhabenbezogenes Bauleitplanverfahren eingeleitet. Im Vorfeld des formellen Beteiligungsverfahrens wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgrund nicht zu klärender Eigentumsverhältnisse in einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 BauGB umgewandelt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die Bauschuttrecyclinganlage langfristig gesichert und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen wirtschaftlich tragfähigen Betrieb der Kompostierungsanlage geschaffen werden. Beide Anlagen ergänzen sich gegenseitig. So wird z.B. der in der Kompostierungsanlage separierte Bauschutt in der benachbarten Bauschuttrecyclinganlage zu Recyclingmaterial für die Bauwirtschaft weiterverarbeitet.

Eine wesentliche gemeindliche Intention der Planung liegt in der Sicherung des ortsansässigen Gewerbes. Außerdem sollen mit dem Bebauungsplan die landschaftliche Einbindung der Anlage gewährleistet und der Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft geregelt werden.

#### **Wesentliche Planinhalte**

Zur Sicherung der beabsichtigten Nutzungen des Gewerbebetriebs werden ein Sondergebiet „Bauschuttverarbeitung“ und ein Sondergebiet „Kompostierung“ des Plangebiets festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung orientieren 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.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzungen erfolgt in Anlehnung an die bestehende Nutzungsintensität und entspricht den üblichen Anforderungen an die hier zu sichernde gewerbliche Nutzung. Die überbaubaren Grundstücksflächen umfassen typischer Weise einen hohen Anteil an Aufschüttungsflächen. Durch eine Beschränkung der Bau- bzw. Aufschüttungshöhe sowie der wird eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vermieden.

#### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde 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 wurden insbesondere die Folgen des Vorhabens für die abiotischen Schutzgüter (Boden, Wasser, Klimaschutzfunktion), für die biotischen Funktionen und für das Landschaftsbild.

Laut Umweltprüfung sind mit dem vorliegenden Vorhaben eine Beeinträchtigung des Schutzguts Boden (durch zusätzliche Flächenversiegelung) und Landschaftsbildbeeinträchtigungen verbunden. Zur Gewährleistung eines Ausgleichs dieser naturschutzrechtlichen Eingriffe macht der Umweltbericht begründete Vorschläge für Kompensationsmaßnahmen, die nach ihrer städtebaulichen Abwägung als grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB in den Bauleitplan integriert worden sind.

So wird neben verschiedenen Vermeidungsmaßnahmen zur Maximierung der Grundwasseranreicherung und zum Erhalt von Bäumen und Bepflanzungen die Eingrünung der Anlage mittels Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt. Hierdurch wird die Anlage mittelfristig in die umgebende Landschaftsstruktur eingebunden und es wird gleichzeitig die Kompensation der zusätzlichen Bodenversiegelung gewährleistet. Eine Entsiegelungsmaßnahme wurde im Umweltbericht sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets als nicht praktikabel eingestuft. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass regionales Pflanzgut zu verwenden ist. Die Festsetzungen zur Sicherung der Pflanzqualität fördern die schnelle Eingrünung der Anlage.

Im Ergebnis der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz wird festgehalten, dass die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft mittels der festgesetzten naturschutzrechtlichen Maßnahmen kompensiert werden.

Gemeinde Schorfheide, Ortsteil Groß Schönebeck  
**Bebauungsplan Nr. 622 „Sperlingsau“**  
Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Weiterhin werden immissionsschutzrechtliche Maßgaben hinsichtlich der zulässigen Lärmemissionen in den B-Plan integriert, indem Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt werden. Dies betrifft die Anlage eines Lärmschutzwalls und die Einhaltung eines max. zulässigen Lärmstörgrads.

#### **Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung**

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet, da die Unterrichtung und Erörterung bereits im Rahmen des früheren, aber nicht zu Ende geführten Bauleitplanverfahrens zum VEP Nr. 13 "Sperlingsau" (Aufstellungsbeschluss 1999) erfolgt ist und sich der Planinhalt vom Grundsatz her nicht geändert hat. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfs im Zeitraum vom 17.08.2009 bis einschließlich 6.09.2009. Es sind keine Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit eingegangen.

#### **Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 02.05.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf der Planung aufgefordert. Hierbei wurden auch Hinweise zur Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades bei der Ermittlung der Belange des Umweltschutzes gem. § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB eingeholt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans erfolgte mit Schreiben vom 17.07.2009.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden eine Reihe nachrichtlicher Übernahmen, Hinweise, Korrekturen und Klarstellungen ohne Auswirkungen auf die Planinhalte in die Planung aufgenommen. Folgende planinhaltliche Anregungen wurden in die Abwägung eingestellt:

Die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Barnim regte an, die Berücksichtigung einer im Plangebiet genehmigten Holzshredderanlage und eines Holzlagerplatzes im Bebauungsplan zu prüfen. Im Ergebnis der Abwägung wurden diese Anlagen unter Verwendung von Begrifflichkeiten im Sinne der BImSchV als zulässige Nutzungen im Sondergebiet „Kompostierung“ aufgenommen.

Aufgrund des Hinweises der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim wurden Mindestpflanzqualitäten für die festgesetzten Anpflanzungsmaßnahmen festgesetzt.

Weitere inhaltliche Änderungen an der Planung ergaben sich im Zuge der Erarbeitung der Entwurfsfassung nur aufgrund veränderter Planungsziele und Nutzungsvorstellungen der Gemeinde und des Anlagenbetreibers.

Im Rahmen der formellen Behördenbeteiligung wurden keine planinhaltlichen Stellungnahmen vorgebracht. Es ergaben sich nur Klarstellungen und Hinweise ohne Auswirkungen auf die Planinhalte.

#### **Darlegung der grundsätzlichen Abwägungsentscheidung**

Die Bauschuttrecyclinganlage und Kompostierungsanlage in Groß Schönebeck sichert derzeit fünf direkte und weitere fünfzehn indirekte Arbeitsplätze. So ist es nicht nur das Bestreben des Anlagenbetreibers selbst, sondern auch der Gemeinde Schorfheide, diesen Gewerbebetrieb langfristig zu sichern.

Durch den Bebauungsplan werden klare Regelungen der möglichen Nutzungen und der Erschließung getroffen. Mit den erweiterten Bestandteilen der Kompostierungsanlage kann der zeit- und platzaufwendige Kompostierungsvorgang langfristig und in einem wirtschaftlich tragfähigen Rahmen betrieben werden. Die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen stellen aus städtebaulicher Sicht einen Kompromiss zwischen den Anforderungen an die gewerbliche Nutzung und einer für das Orts- und Landschaftsbild verträglichen Gebietsentwicklung dar.

Angesichts des Ziels der Sicherung des ortsansässigen Gewerbes, der bestandsorientierten Herangehensweise und der Berücksichtigung der Umweltbelange sind im Zuge des Verfahrens keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgebracht worden.

Gemeinde Schorfheide, den 09.08.2010

Bauamt



Manuela Brandt