

**Begründung zum Entwurf der 1.  
Änderung des Bebauungsplans Nr.  
01 / 2001 der**

**„Recyclinganlage Ferch“  
der Gemeinde Schwielowsee OT Ferch**

**Stand: September 2011**

**Planungsbüro:**

Planungsbüro Lindenau

An der Aue 8 a

14552 Michendorf

Tel: 033205- 25663

Fax: 033205- 25665

Funk: 0172- 4465928

Email: [info@olaf-lindenau.de](mailto:info@olaf-lindenau.de)

web: [www.olaf-lindenau.de](http://www.olaf-lindenau.de)

## Inhalt

1. Gegenstand der Planung .....	3
1.1 Vorbemerkung .....	3
1.2 Anlass und Erforderlichkeit .....	3
1.3 Plangebiet .....	4
Lage, Größe und Eigentums- sowie Rechtsverhältnisse .....	4
Beschaffenheit und aktuelle Nutzung .....	5
Vorhandene Erschließungssituation .....	6
1.4 Planerische Ausgangssituation .....	7
Landes- und Regionalplanung .....	7
Flächennutzungsplan .....	7
Bebauungsplan Nr. 01 / 2001 „Recyclinganlage Ferch“ .....	8
Natur- und Landschaftsschutz .....	8
Denkmalschutz .....	8
Kampfmittelbelastung und Altlasten .....	8
Immissionsschutz .....	9
Umweltbericht und Grünordnungsplan .....	9
Anbauverbotszone nach § 24 Abs. 1 BbgStrG .....	10
2. Planinhalt und Festsetzung .....	10
2.1 Planerische Überlegungen .....	10
2.2 Bebauung .....	10
Art und Maß der baulichen Nutzung .....	10
Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	11
2.3 Grünflächen .....	11
Private Grünfläche .....	11
2.4 Höhe baulicher Anlagen .....	11
2.5 Lärmschutzmaßnahmen .....	11
2.6 Festsetzung von Emissionskontingenten, nach DIN 45691 .....	11
2.7 Flächenbilanz .....	12
3. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung .....	12
4. Übersicht zum Verfahren .....	12
5. Rechtsgrundlagen .....	12
6. Anlagen .....	13

## **1. Gegenstand der Planung**

### **1.1 Vorbemerkung**

Das zu beplanende Betriebsgelände war ehemals Standort einer Fäkalienkläranlage der Nationalen Volksarmee aus Vorwendezeiten. Ab Anfang der 90er Jahre wurde das Grundstück durch mehrere in der Region ansässigen Baubetriebe als Lagerplatz für Bauschutt und Erden genutzt. In Folge wurde das Betriebsgelände durch die Firma Gertner & Fettback GmbH als Bauschuttrecyclinganlage betrieben.

Der Bebauungsplan Nr. 01 / 2001 „Recyclinganlage Ferch“ wurde erstellt, um mit dem anschließenden Genehmigungsverfahren nach Bundes-Immissionsschutzrecht den Standort für die Recyclinganlage bauplanungsrechtlich und immissionsschutzrechtlich zu sichern und einer langfristigen Nutzung zuzuführen. Die Bauschutt-Recyclinganlage wurde 2006 genehmigt.

In Erweiterung des Betriebsstandortes realisierte die Gertner & Fettback GmbH durch Baugenehmigungsverfahren die Betonmischanlage und eine Kompostanlage (2010), bzw. durch die wesentliche Änderung der Genehmigung nach Bundes-Immissionsschutzgesetz eine zusätzliche Möglichkeit gefährliche Abfälle im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (hier: je kleinere Mengen von: teerhaltigen Produkten, künstliche Mineralfaser, asbesthaltige Baustoffe, verunreinigtes Holz) anzunehmen und zwischenzulagern (2010).

Planungsgegenstand ist nun die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 01 / 2001 „Recyclinganlage Ferch“ der Gemeinde Schwielowsee im Ortsteil Ferch. **Die Firma Gertner & Fettback GmbH beabsichtigt den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes im Norden bis zur „Poststraße“, im Osten bis zur Landesstraße 90 und im Westen in den angrenzenden Forst zu erweitern. Eine im Süden des Plangebietes liegende Teilfläche wird zukünftig aus dem Geltungsbereich entlassen. Insgesamt handelt es sich um eine Flächenerweiterung von circa 0,8 ha.**

Die Erweiterung des Betriebes der Recyclinganlage soll am Standort Gemeinde Schwielowsee /OT Ferch/ Poststraße erfolgen, da einerseits der Standort vorgeprägt ist und andererseits um dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Boden gerecht zu werden. Die Entwicklung eines neuen Standortes für die Recyclinganlage würde umfangreichere Eingriffe in Natur und Landschaft nach sich ziehen und wurde somit nicht weiter verfolgt.

### **1.2 Anlass und Erforderlichkeit**

Nach mehrjähriger Betriebszeit der Anlage möchte der Anlagenbetreiber den bestehenden Betrieb erweitern um einerseits eine effektivere Auslastung des Standortes zu erreichen und andererseits der Nachfrage und dem Bedarf vor Ort gerecht zu werden.

Im bestehenden Betriebsablauf der Recyclinganlage mit den vorgenommenen Erweiterungen durch die Betonmischanlage, die Kompostanlage und den Umschlag zusätzlicher gefährlicher Abfälle (gefährliche Abfälle im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: je kleinere Mengen von: teerhaltigen Produkten, künstliche Mineralfaser, asbesthaltige Baustoffe, verunreinigtes Holz) kam und kommt es zu häufigen Nachfragen bzgl. der nun beabsichtigten 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 01 / 2001 „Recyclinganlage Ferch“. Weitere Lager-, Umschlags- und Materialaufbereitungsflächen sollen geschaffen werden, die nachgeordnete Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG durchlaufen müssen um die Nutzung zu realisieren.

Insbesondere die betriebswirtschaftlich notwendigen Erweiterungen des Standortes durch die Kompostanlage und die Betriebseinheit des Umschlages der gefährlichen Abfälle im Jahr 2010 führten der Gertner & Fettback GmbH die Grenzen des rechtskräftigen Bebauungsplanes auf. Bereits hierfür mussten Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt werden. So sind derzeit auf dem Betriebsgelände ca. 2815 qm Grundfläche versiegelt, von denen durch den Bebauungsplan Nr. 01 /2001 „Recyclinganlage Ferch“ ausschließlich 1200 qm Grundfläche festgesetzt waren.

Der Gertner & Fettback GmbH erwarb die benachbarten Flächen des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes, im Norden bis zur „Poststraße“ und im Osten bis zur Landesstraße 90. Der Bebauungsplan gemäß § 8 BauGB ist eine Rechtsgrundlage für die baurechtliche Zulässigkeit baulicher Vorhaben. Die geplanten Erweiterungsflächen des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind derzeit dem planungsrechtlichen Außenbereich (gem. § 35 BauGB) zuzuordnen. Hier besteht Planerfordernis, die entsprechenden Flächen einer städtebaulich geordneten Nutzung im Rahmen der Recyclinganlage zuzuführen.

### **1.3 Plangebiet**

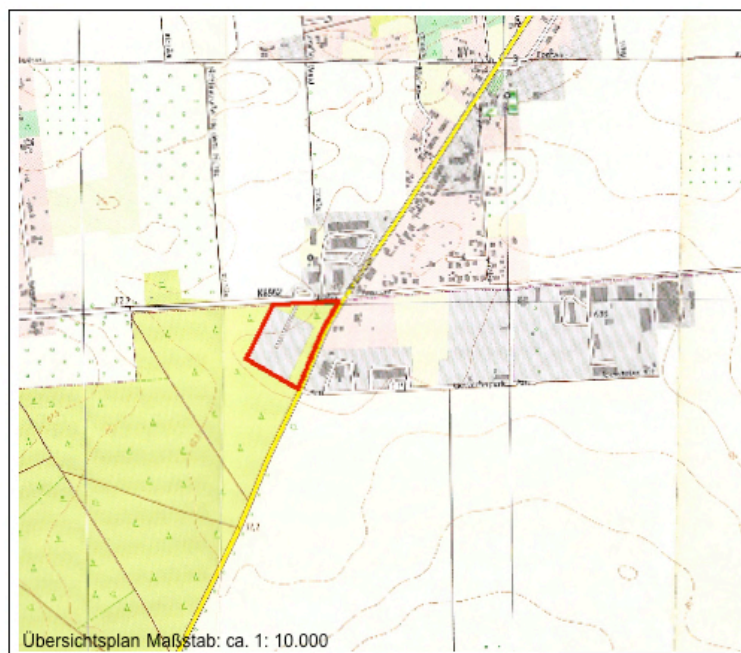
#### ***Lage, Größe und Eigentums- sowie Rechtsverhältnisse***

Der Standort der Bauschuttrecyclinganlage befindet sich in der Gemarkung Ferch, Flur 3, auf den Flurstücken 160/1 tlw., 160/2 tlw., 168/5, 168/6 tlw., 169/1 tlw., 586 tlw..

Das etwa 38.800 qm große Grundstück grenzt:

- Im Osten an die Landesstraße 90 (Glindow – Klairow),
- (östlich der L 90 befindet sich auf Glindower Gemarkung das Gewerbegebiet „An der Petzower Straße“),
- im Norden an die Poststraße
- (nördlich der Poststraße befindet sich, ebenfalls auf Glindower Gemarkung ein Baustoffhandel und eine LKW- Waschanlage),
- im Süden und Westen grenzt das Plangebiet an Forstflächen

Die Umgebung ist im Süden und Westen durch Waldflächen und nördlich und östlich durch Gewerbeansiedlungen im Ortsteil Glindow der Stadt Werder (Havel) geprägt. Nutzungen, die gegenüber der zu erweiternden Nutzung nur geringe Störungsempfindlichkeit aufweisen.

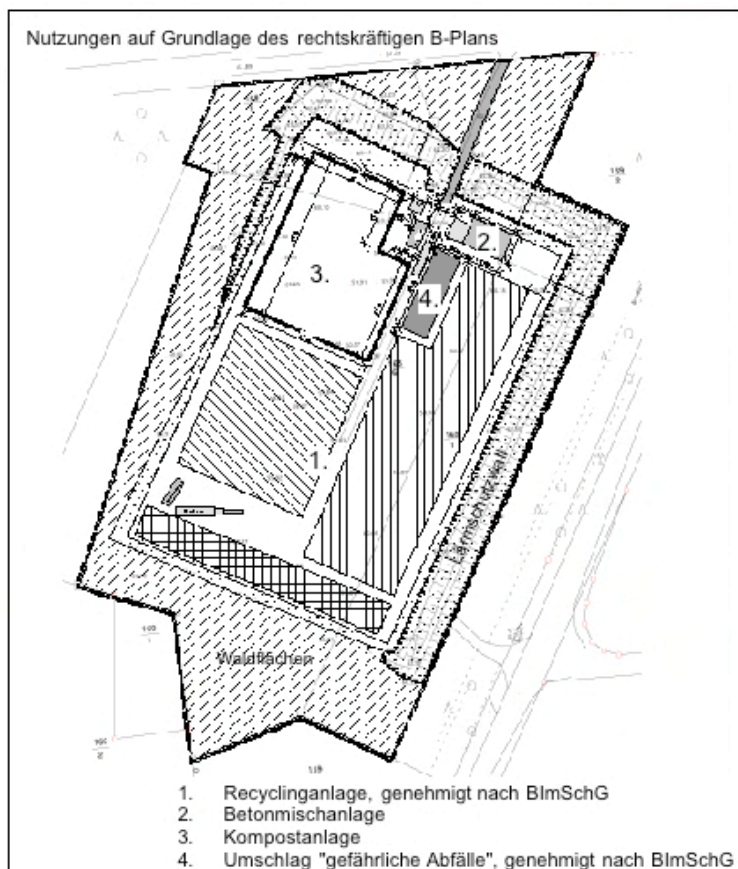


**Gegenstand der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 01 / 2001 „Recyclinganlage Ferch“ ist die Vergrößerung des Geltungsbereiches auf die angrenzenden Erweiterungsflächen. Die Erweiterungsflächen befinden sich zwischen dem vorgeprägten Betriebsstandort der Recyclinganlage und der angrenzenden Kreis- bzw. Landesstraße und den dahinter liegenden gewerblichen Bauflächen. Eine weitere Ergänzungsfläche befindet sich westlich des Plangebietes. Insgesamt handelt es sich um eine Flächenerweiterung von circa 0,8 ha.**

Eigentümer der Fläche ist die G & F Gertner & Fettback GmbH, Geltow.

#### ***Beschaffenheit und aktuelle Nutzung***

Das Betriebsgelände der Bauschutt-Recyclinganlage mit den bereits vorgenommenen Erweiterungen durch die Betonmischanlage, die Kompostanlage und den Umschlag zusätzlicher gefährlicher Abfälle (gefährliche Abfälle im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: je kleinere Mengen von: teerhaltigen Produkten, künstliche Mineralfaser, asbesthaltige Baustoffe, verunreinigtes Holz) prägt den Standort.



Die Erweiterungsfläche der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 01 / 2001 „Recyclinganlage Ferch“ befindet sich zwischen dem vorgeprägten Betriebsstandort der Recyclinganlage und der angrenzenden Kreis- bzw. Landesstraße und den dahinter liegenden gewerblichen Bauflächen. Die Erweiterungsflächen sind derzeit als Waldstreifen ausgeprägt und müssen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Waldumwandlungsverfahren durchlaufen. Vorgespräche mit der Forstbehörde sind hierzu bereits getätigt.

### ***Vorhandene Erschließungssituation***

Die verkehrliche Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über eine ca 4 m breite betonierte vorhandene Zufahrt vom Betriebsgelände auf die Poststraße. Die Poststraße bindet sich in ca. 100 m an einem Kreisverkehr an die Landesstraße 90 an. Von dort aus sind es in südlicher Richtung ca. 3 km bis zur Anschlussstelle Glindow der BAB A 10. In nördlicher Richtung erreicht man nach durchfahren der Ortslage des Ortsteils Glindow der Stadt Werder (Havel) die Bundesstraße 1, welche von Ost nach West (Potsdam – Brandenburg) verläuft. Die verkehrliche Erschließung kann als gut eingeschätzt werden.

Die vorhandene Zufahrt zur Kreisstraße 6952 (Poststraße) entspricht nicht den Anforderungen, die sich aus dem bereits vorhandenen und zu erwartenden LKW-Verkehr ergeben und ist folgendermaßen auszubauen:

1. Die Zufahrt ist rechtwinklig zur Fahrbahnkante anzuschließen.
2. Die Zufahrt ist von der Grundstücksgrenze bis zur Fahrbahnkante zu befestigen. Dabei ist die Zufahrt zur Fahrbahn hin von mind. 4,0 m auf 8,0 m aufzuweiten, um ein gefahrloses Ein- und Ausbiegen zu ermöglichen. Die genaue Breite ist vor Baubeginn mit dem Kreisstraßenbetrieb abzustimmen
3. Der Anschluss an die Fahrbahn hat mit einem Rundbord mit einer Auftrittshöhe von 3 cm zu erfolgen.
4. Eine fachgerechte Durchführung der Arbeiten ist zu gewährleisten. Dabei ist besonders der Kantenschutz an der Fahrbahn (Schneiden und Fuge ausbilden) zu berücksichtigen.
5. Das Oberflächenwasser vom Grundstück darf nicht über die Zufahrt in die Kreisstraße entwässert

- werden.
6. Die Entwässerung der Kreisstraße muss gewährleistet bleiben.
  7. Die Zufahrt ist so anzulegen, dass die erforderliche Sicht zum Ein- und Ausbiegen gegeben ist.
  8. Die bereits an der Fahrbahnkante der Kreisstraße entstandenen Schäden sind auszubessern. Der Deckenaufbau ist dabei in Bauklasse IV herzustellen. Als Deckschicht sind 4 cm Gussasphalt einzubauen.

## 1.4 Planerische Ausgangssituation

### ***Landes- und Regionalplanung***

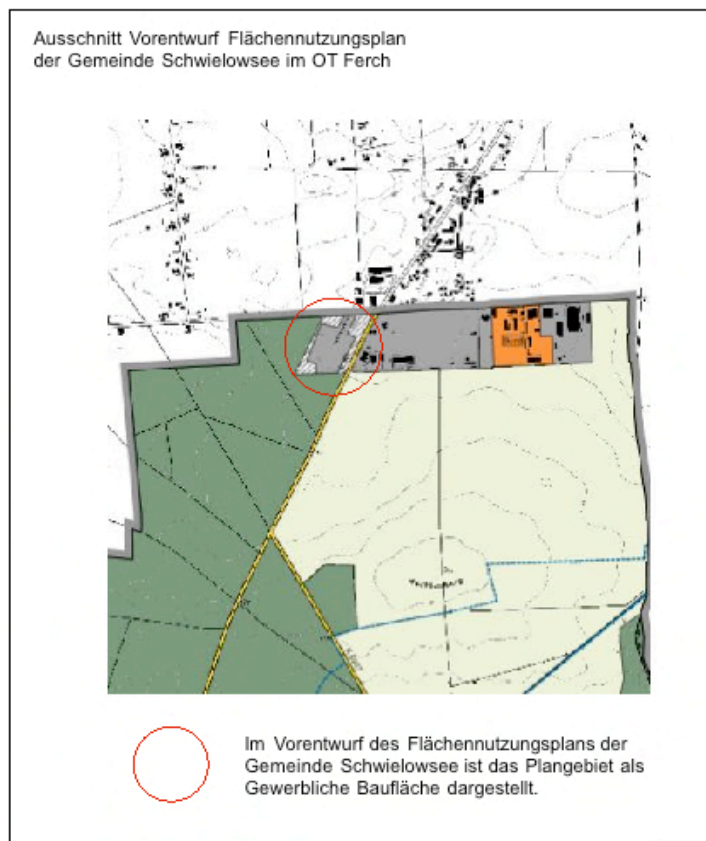
Der Landesentwicklungsplan (LEP BB) stellt den Planbereich in der Hauptkarte ohne spezielle Funktion dar.

Der Regionalplan Havelland- Fläming wurde durch das Oberverwaltungsgericht mit Beschluss vom 09.10.2002 (3D 81/00. NE) für nichtig erklärt. Der Beschluss ist rechtskräftig. Der Regionalplan ist damit als öffentliche Belange formulierender Plan nicht mehr beachtens- bzw. berücksichtigungspflichtig.

Der Sachliche Teilplan „Windenergienutzung“ vom 30.04.2008 (ABI. Bbg. S. 1127) legt für das Plangebiet oder dessen Einzugsbereich keine Eignungsgebiete für die Windenergienutzung fest. Der Sachliche Teilplan „Windenergienutzung“ vom 30.04.2008 wurde durch das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg am 14.09.2010 für unwirksam erklärt.

### ***Flächennutzungsplan***

Im Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schwielowsee ist das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche in Bestand und Planung dargestellt. Die Gemeinde stellt die 1. Änderung zum Bebauungsplan „Recyclinganlage Ferch“ im Parallelverfahren mit dem Flächennutzungsplan auf.



### **Bebauungsplan Nr. 01 / 2001 „Recyclinganlage Ferch“**

Es besteht Planungs- und Baurecht. Der Hauptteil des Plangebietes ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Recyclinganlage Ferch“, der erstellt wurde um mit dem anschließenden Genehmigungsverfahren nach Bundes-Immissionsschutzrecht den Standort für die Recyclinganlage bauplanungsrechtlich und immissionsschutzrechtlich zu sichern und einer langfristigen Nutzung zuzuführen. Wesentlicher Planinhalt des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist die Festsetzung des Geltungsbereiches als eingeschränktes Industriegebiet (§ 9 BauNVO).

### **Natur- und Landschaftsschutz**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Landschaftsschutzgebiet. Es sind direkt keine geschützten Landschaftsbestandteile und Objekte des gesetzlichen Biotopschutzes nach § 32 BbgNatSchG von der Planung betroffen.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes ist es notwendig den im Geltungsbereich vorhandenen Wald durch eine Waldumwandlung nach § 8 LWaldG der neuen Nutzung zuzuführen. Die Kompensation des Waldverlustes in Höhe von 15.300 qm im Plangebiet erfolgt durch eine Aufforstung von 15.300 qm (Anpflanzung und Pflege eines Laubmischwaldes) in der Gemarkung Schenkenhorst, Flur 1, Flurstück 51.

Weiterhin ist eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach Brandenburgischem Naturschutzgesetz durchzuführen.

Mit den Anträgen auf die immissionsschutzrechtliche Genehmigung und die Baugenehmigung ist zugleich seitens des Vorhabensträgers die artenschutzrechtliche Ausnahme mit zu beantragen.

### **Denkmalschutz**

Aus denkmalschutzfachlicher Sicht liegen im Plangebiet keine Nutzungsregelungen vor. Dies betrifft die Darstellung von Baudenkmalen wie die der Bodendenkmale (BD), deren Fundorte andere Bereiche der gemeindlichen Siedlungsfläche berühren.

Nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24.Mai 2004, S. 215 ff.) bestehen folgende Verpflichtungen:

1. 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 Archäologisches 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).
2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren. Für einen Vorhabenträger ist i.d.R. auch die Pflicht verbunden, Bodendenkmale auf eigene Kosten dokumentieren zu lassen.

### **Kampfmittelbelastung und Altlasten**

Eine konkrete Kampfmittelbelastung für das Plangebiet ist nicht bekannt; eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist daher nicht erforderlich.

Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998 verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstücke sind unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum FNP wurde das Gemeindegebiet auf die Vollständigkeit von Altlastenstandorten hin untersucht. Das Plangebiet weist keine Verdachtsflächen auf.

### ***Immissionsschutz***

Das Plangebiet ist durch die bestehende Recyclinganlage vorgeprägt.

2009 wurde eine Staub-Immissionsprognose für die „Recyclinganlage Ferch“ im Rahmen der wesentlichen Änderung zum Genehmigungsverfahren nach Bundes-Immissionsschutzgesetz erstellt. In diesem Rahmen wurde festgestellt, dass die zu erwartende Zusatzbelastung durch die Erweiterung des Betriebes der Recyclinganlage die zutreffenden Immissionsbegrenzungen nicht überschreiten. Im Rahmen der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 01/2001 „Recyclinganlage Ferch“ wurde eine Anpassung der Staub-Immissionsprognose an die neue planerische Situation vorgenommen. Im Ergebnis der Situationsabschätzung lässt sich feststellen (anhand der Ergebnisse der Ausbreitungsberechnungen mit dem Referenzmodell Austral2000), dass der geplante bestimmungsgemäße Betrieb unter Berücksichtigung der in der Immissionsprognose genannten Bedingungen in Verbindung mit der aktuellen Vorbelastungssituation zu keinen unzulässigen Immissionswerten im Sinne der TA Luft führt. Die Herleitungen, die Ergebnisse der Ausbreitungsberechnung und die entsprechenden Beurteilungen sind im immissionstechnischen Gutachten der Firma Uppenkamp und Partner (Nr. 18 0634 11B) zusammenfassend dargestellt.

Das Schalltechnische Gutachten wurde ebenso 2009 im Rahmen der wesentlichen Änderung des Genehmigungsverfahrens nach Bundes-Immissionsschutzrecht der Bauschuttrecyclinganlage Ferch erarbeitet. Im Ergebnis der Lärmimmissionsprognose wurde festgestellt, dass keine Überschreitungen der relevanten Immissionsrichtwerte, ebenso nicht der nach TA Lärm geforderten Berechnung der Spitzenpegel auf dem Betriebsgelände der Bauschutt-Recyclinganlage Ferch vorliegen. Der Standort wird als uneingeschränkt geeignet angesehen.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01 / 2001 „Recyclinganlage Ferch“ der Gemeinde Schwielowsee im Ortsteil Ferch wurde das Schalltechnische Gutachten durch das Akustik Ingenieurbüro Dahms aktualisiert (Stand 29.09.2011). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Standort unter immissionsschutzrechtlichen Aspekten für die geplante Erweiterung geeignet ist. In Folge des Gutachtens wird für den Fall, dass die auf dem Plangebiet ansässigen Firmen die Flächen verlassen, eine Gliederung des Plangebietes in die Teilflächen eGI1 und eGI2 vorgenommen. Der Teilfläche eGI1 ist ein Emissionskontingent LEK<sub>i</sub> von 64 dB(A) für den Beurteilungszeitraum Tag und für die Nacht ein um 15 dB geringeres Emissionskontingent LEK<sub>i</sub> zugewiesen. Der Teilfläche eGI2 ist ein Emissionskontingent LEK<sub>i</sub> von 65 dB(A) für den Beurteilungszeitraum Tag und für die Nacht ein um 15 dB geringeres Emissionskontingent LEK<sub>i</sub> zugewiesen.

### ***Umweltbericht und Grünordnungsplan***

Für das Vorhaben sind ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Der Entwurf des Umweltberichtes mit entsprechendem Grünordnungsplan ist der Begründung im Anhang beigefügt.

### **Anbauverbotszone nach § 24 Abs. 1 BbgStrG**

Gemäß § 24 Abs. 1 BbgStrG besteht außerhalb von Ortsdurchfahrten entlang der Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung von 20 m eine Anbauverbotszone, die in dem Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01 / 2001 „Recyclinganlage Ferch“ nachrichtlich übernommen ist. Nicht zulässig sind innerhalb der Baugrenzen Gebäude entsprechend der Begriffsbestimmung nach dem Bauordnungsrecht und Werbeanlagen entlang der Landesstraße 90 in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand. Für bauliche Anlagen wie z.B. Aufschüttungen, Stützwände u.s.w. ist zudem eine konkrete Höhenfestsetzung zu treffen.

Entlang der Landesstraße 90 ist es perspektivisch durch den Landesbetrieb für Straßenwesen geplant, einen Radweg zwischen Klaistow und Glindow zu realisieren. Hierfür muss eine Fläche von mindestens 8 m freigehalten werden. Die benötigte Fläche ist im Entwurf ausgewiesen als Freihaltefläche für den Bau eines Radweges.

Zufahrten von/zur Landesstraße 90 im Bereich des Plangebietes sind nicht zulässig und im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Zwischen dem Landesbetrieb für Straßenwesen und dem Vorhabensträger wurden Abstimmungen vorgenommen, innerhalb der Anbauverbotszone Bereiche einer Nutzung für die Recyclinganlage zuzuführen. So ist festgelegt, dass mit einem Mindestabstand von 8 m, gemessen von der Fahrbahnkante der Landesstraße, eine für den Betrieb notwendige Lärmschutzwand errichtet werden kann. Weiter wurde abgestimmt, dass bauliche Anlagen wie z.B. Aufschüttungen, Stützwände u.s.w. in der Anbauverbotszone zulässig sind, jedoch eine konkrete Höhenfestsetzung zu treffen ist.

Entlang der Kreisstraße 6952 (Poststraße) bestehen keine Planungen bzw. Planungsabsichten für die entsprechende Anbauverbotszone, sodass dieser Bereich überplant werden kann. § 24 Abs. 8 BbgStrG beinhaltet, dass geplante Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes im Sinne des Baugesetzbuches entsprechen und der Bebauungsplan unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist. Die Mitwirkung an der Erstellung des Bebauungsplanes kann durch die Stellungnahme des Kreisbetriebes Straßenwesen angesehen werden.

## **2. Planinhalt und Festsetzung**

### **2.1 Planerische Überlegungen**

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzung für die immissionsschutzrechtlich zu genehmigende Erweiterung des Betriebsstandortes der Recyclinganlage Ferch schaffen.

Hauptplanungsziel ist die Festsetzung eines eingeschränkten Industriegebietes nach § 9 BauNVO. Das Maß der baulichen Nutzung soll mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 festgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 16,17 und 19 BauNVO).

### **2.2 Bebauung**

#### ***Art und Maß der baulichen Nutzung***

Das Plangebiet wird als eingeschränktes Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Da die geplante Nutzung seitens des Vorhabensträgers relativ gut benannt werden kann, kann auch die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben genauer geregelt werden. So sind die nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen von Tankstellen ausgeschlossen. Des Weiteren sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 ebenfalls ausgeschlossen; d. h.

- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

sind unzulässig. Hier soll das mögliche Konfliktpotenzial zwischen den in einem Industriegebiet unterzubringenden Nutzungen und dem geplanten Betrieb einer Bauschuttrecyclinganlage minimiert werden.

In dem Plangebiet wird eine maximal zulässige GRZ von 0,8 festgesetzt.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal II beschränkt.

### ***Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche***

Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der gewählten Hausform darf hierbei höchstens 50 m betragen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung einer Baugrenze geregelt.

## **2.3 Grünflächen**

### ***Private Grünfläche***

Der Plan setzt eine private Grünfläche fest. Sie dient der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

## **2.4 Höhe baulicher Anlagen**

Als Bezugspunkt zur Ermittlung der in der Planzeichnung maximalen zulässigen Höhe der baulichen Anlage der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (Lärmschutzwand) im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind Höhenpunkte in der Planzeichnung gekennzeichnet worden. Die Höhenlage ist durch lineare Interpolation aus den benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln.

In der Anbauverbotszone gem. § 24 Abs. 1, 2 und 7 BbgStrG ist eine maximale Lagerhöhe von 3,50 m festgesetzt.

## **2.5 Lärmschutzmaßnahmen**

Festgesetzt ist eine Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (Lärmschutzwand) im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Die Höhe der baulichen Anlage der Lärmschutzwand ist festgesetzt auf mindestens 3 m.

## **2.6 Festsetzung von Emissionskontingenten, nach DIN 45691**

In dem Teil des eingeschränkten Industriegebiets mit der Bezeichnung eGI 1 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionskontingente LEK<sub>i</sub> gemäß DIN 45691 tags (6-22 Uhr) 64 dB und nachts (22-6 Uhr) 49 dB nicht überschreitet.

In dem Teil des eingeschränkten Industriegebiets mit der Bezeichnung eGI 2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionskontingente LEK<sub>i</sub> gemäß DIN 45691 tags (6-22 Uhr) 65 dB und nachts (22-6 Uhr) 50 dB nicht überschreitet.

## 2.7 Flächenbilanz

Eingeschränktes Industriegebiet	Circa 37240 qm
Private Grünfläche	Circa 500 qm
Fläche für Lärmschutzmaßnahmen	Circa 220 qm
Geltungsbereich	Circa 38800 qm

## 3. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung sind im Umweltbericht dargestellt, notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind bilanziert.

## 4. Übersicht zum Verfahren

23.06.2010		Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes
12.05.2010		Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung zu der Planungsabsicht der Gemeinde Schwielowsee
15.07.2010 einschließlich 27.08.2010	bis	Beteiligung der Öffentlichkeit
15.07.2010 einschließlich 27.08.2010	bis	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
15.12.2010		Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren
20.01.2011 einschließlich 04.03.2011	bis	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit
20.01.2011 einschließlich 04.03.2011	bis	Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
		Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren
		Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit
		Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
...		Satzungsbeschluss

## 5. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39])

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

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 Art. 3 des Gesetzes vom 29. Oktober 2008 (GVBl. I S. 266, 271)

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. Mai 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 08], S. 175, 184)

## **6. Anlagen**

Umweltbericht mit Grünordnungsplan, Stand April 2011