

Gemeinde Hoppegarten
Kreis Märkisch - Oderland

Bebauungsplan

Recyclinganlage Alter Feldweg

Satzung



Bebauungsplan
"Recyclinganlage Alter Feldweg"

Gliederung

1. Grundlagen	2
1.1. Der Geltungsbereich und seine Umgebung	2
1.2. Planungsziele	2
1.3. Verfahrensverlauf	2
1.4. Planungsrechtliche Situation, Verfahrensart	3
1.5. Planungsgrundlage.....	4
2. Begründung der Festsetzungen	5
3. Sonstiges	7
3.1. Hinweis	7
3.2. Technische Infrastruktur	7
3.3. Behandlung von Niederschlagswasser	7
3.4. Kommunale Kosten	8
 Anlage 1: Textliche Festsetzungen sowie Pflanzenliste dieses Bebauungsplanes (1 Seite).....	9

1. Grundlagen

1.1. Der Geltungsbereich und seine Umgebung

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1077 und 1122 der Flur 6 mit einer Gesamtgröße von 10.200 m² am Alten Feldweg (postalische Adresse Nr.10) im Ortsteil Dahlwitz-Hoppegarten der Gemeinde Hoppegarten (siehe Lageplan).

Auf dem südlichen Grundstück 1077 befindet sich ein Recyclingbetrieb mit Gebäuden sowie befestigten Lagerflächen.

Beide Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum.

Begrenzt wird der Geltungsbereich

- im Norden und Westen durch das Flurstück 1123, einer Brachfläche,
- im Osten durch den Alten Feldweg,
- im Süden durch das Flurstück 26/2, welches gewerblich genutzt wird.

Der Geltungsbereich liegt im unbeplanten Bereich des Gewerbegebietes Hoppegarten sowie im Umfeld der rechtskräftigen Bebauungspläne "Gewerbegebiet 1" und "Gewerbegebiet Neuer Hönower Weg / Alter Feldweg".

1.2. Planungsziele

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Zulässigkeit der bereits bestehenden Recyclinganlage auf dem Flurstück 1077 gesichert und auf das Flurstück 1122 erweitert werden. Eine über die Festsetzungen des westlich gelegenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet I" hinausgehende Baumas-
se ist nicht vorgesehen. Vielmehr sollen sich die Festsetzungen am Bestand des Flurstücks 1077 orientieren.

Auf dem Flurstück 1122 sind Vollversiegelungen geplant, die die Abstellmöglich-
keiten für Container des Recycling-Betriebes erweitern.

Im Plangebiet sind umgebende Pflanzstreifen vorgesehen, die die Anlage nach Außen einfassen. Über die Bepflanzung trifft der Bebauungsplan Festsetzungen.

1.3. Verfahrensverlauf

Die Planungsanzeige erfolgte mit Anschreiben vom 09.01.2014.

Der Aufstellungsbeschluss und Beschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde am 01.12.2014 gefasst (DS 048/2014/14-19).

Das Anschreiben an die Träger öffentlicher Belange datiert vom 17.12.2014.

Von den angeschriebenen 17 Adressaten antworteten fünf nicht. Weitere neun äußerten keine Anregungen bzw. Bedenken oder äußerten sich ohne Abwägungs-
bedarf.

Drei weitere Stellungnahmen wurden im Rahmen der Abwägung abgewogen (siehe Abwägungsprotokoll).

Während der Offenlage vom 05.01.2015 – 06.02.2015 gingen keine Äußerungen von Bürgern oder Bürgerinnen ein.

Der Satzungsbeschluss soll in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 06. Juli 2015 gefasst werden.

1.4. Planungsrechtliche Situation, Verfahrensart

Im Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP B-B) vom März 2009 ist der Geltungsbereich als potentieller Siedlungsbereich dargestellt.

Mit Schreiben vom 02.04.2015 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung die kommunalen Gebietskörperschaften informiert, dass die Beschwerde des Landes Brandenburg gegen die Nichtzulassung der Revision vom Bundesverwaltungsbericht mit Beschluss vom 17.03.2015 abgewiesen wurde. Der LEP B-B vom März 2009 ist damit für den Bereich des Landes Brandenburg unwirksam und kann derzeit keine Anwendung mehr finden. Im Gegenzug leben die Vorgängerplanungen wieder auf und bilden im Land Brandenburg die Grundlage für die Beurteilung von raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen gemäß §4 ROG sowie zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gemäß §1 Abs.4 BauGB.

Zwischenzeitlich hat die Landesregierung Brandenburg am 28.04.2015 die Verordnung über die rückwirkende Wiederinkraftsetzung des LEP B-B auf der Grundlage des Raumordnungsgesetzes beschlossen. Dieser Beschluss ist jedoch noch nicht veröffentlicht worden, was allerdings in Kürze geschehen soll. Damit wäre die Anwendbarkeit des LEP B-B wiederhergestellt.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung, Potsdam, stimmte der Planung in ihrer Antwort auf die Planungsanzeige mit Schreiben vom 13. Januar 2014 zu:
"Im Rahmen unserer Zuständigkeit für die Raumordnung (Artikel 12 Landesplanungsvertrag) teilen wir Ihnen die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung für die beabsichtigte Planung mit.

1. Planungsabsicht

Planungsrechtliche Sicherung einer bereits bestehenden Recyclinganlage einschließlich Festsetzungen zur Erweiterung der Betriebs- und Abstellflächen für Fahrzeuge und Container; Größe des Plangebietes: ca. 1 ha

2. Beurteilung der Planung

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planung:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235),
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. 11 S. 186).

Ziele und Grundsätze der Raumordnung bezogen auf die Planungsabsicht:

Lage des Plangebietes innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung gemäß Festlegungskarte 1 des LEP B-B

- Ziel 4.5 Abs. 1 Zif. 2 LEP B-B (*Entwicklung von (Wohn-) Siedlungsflächen im Gestaltungsraum Siedlung möglich; auch die Entwicklung gewerblicher Bauflächen wird hier nicht begrenzt*)
- Grundsatz § 5 Abs. 1 LEPro 2007 (*Konzentration der Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche*)
- Grundsätze § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 sowie 4.1 LEP B-B (*vorrangige Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung; Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen; Entwicklung verkehrsvermeidender Siedlungsstrukturen durch Funktionsbündelung und Nutzungsmischung*)

Beurteilung

Die dargelegte Planungsabsicht lässt derzeit keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

Die Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden.

Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung.

Die künftige Siedlungsentwicklung soll auf diesen Raum gelenkt werden. Innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung haben die Kommunen große Spielräume; Festsetzungen zur Sicherung und Erweiterung eines Gewerbebetriebes sind hier grundsätzlich möglich.

Auch werden mit der Planung die Grundsätze der Raumordnung zum Vorrang der Innenentwicklung gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 sowie 4.1 LEP B-B angemessen berücksichtigt.

Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden."

Der beschlossene, aber noch nicht rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar.

Das Flurstück 1077 befindet sich im planungsrechtlichen Innenbereich und ist nach §34 BauGB zu beurteilen. Es ist gewerbebaulich genutzt und im Osten sowie Westen von Flächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen mit Bauflächen umgeben. Südlich schließt sich ein unbeplanter Innenbereich mit einem Lager- und Distributionsbetrieb an.

Nur die nördlich gelegene Freifläche zwischen der Straße "Alter Feldweg" und dem Geltungsbereichsrand des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet I" kann planungsrechtlich als Außenbereich nach §35 BauGB eingestuft werden. Zu diesem Bereich zählt auch das Flurstück 1022, das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt.

Für die Beantwortung der Frage, ob für diesen hier vorliegenden Bebauungsplan ein beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB in Frage kommt, ist entscheidend, dass das Flurstück 1077 im planungsrechtlichen Innenbereich nach §34 BauGB liegt und diese Fläche sich in den planungsrechtlichen Außenbereich des Flurstücks 1122 ausdehnt.

Das Planverfahren soll daher nach §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Berücksichtigung des §13a Abs.2 Nr.1 BauGB durchgeführt werden (nach §13 Abs.3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. §2 Abs.4 BauGB oder eines Umweltberichtes gem. §2a BauGB).

Die Voraussetzungen dazu liegen vor:

- im Geltungsbereich von 10.200 qm werden weniger als 20.000 qm versiegelter Fläche zu gelassen, weitere Bebauungspläne in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang sind nicht vorhanden,
- etwa zwei Drittel des Geltungsbereiches sind bereits nach §34 BauGB bebaut. Damit stellt sich die Frage nach der planungsrechtlichen Zulässigkeit auf dem Flurstück 1122 nicht mehr, da auch das Hineinwachsen in den Außenbereich als Innenentwicklung im Sinne des §13a BauGB definiert wird.
- eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird durch die in den Planungszielen genannten Punkte nicht bestehen,
- in oder am Geltungsbereich bestehen keine Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, die durch die Planung beeinträchtigt werden könnten.

Das Planverfahren wird aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht als Vorhaben- und Erschließungsplan im Sinne des §12 BauGB geführt.

Sollte sich die Notwendigkeit zu Vereinbarungen über die Möglichkeiten des Bebauungsplanes hinaus ergeben, können diese über einen städtebaulichen Vertrag nach §11 BauGB gebunden werden.

1.5. Planungsgrundlage

Als digitale Planungsgrundlage wurde eine Vermessung des Vermessungsbüros Junge, Schöneiche, vom Juli 2012 verwendet.

2. Begründung der Festsetzungen

Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §8 BauNVO)

Wie im Kapitel "1.2. Planungsziele" beschrieben, besteht auf dem südlichen Flurstück 1077 eine gewerbliche Nutzung durch einen Recyclingbetrieb. Dieser plant eine Erweiterung auf das Flurstück 1122, dort derzeit insbesondere für Lagerflächen sowie Abstellflächen für Container und LKWs. Diese Nutzungen entsprechen den Möglichkeiten des § 8 BauNVO als Gewerbegebiet.

Der vorhandene Betrieb erhielt seine Genehmigungen bisher aufgrund seiner Atypik, war also auch in einem Gewerbegebiet zulässig. Da die Gemeinde zur Vermeidung von Konflikten zu Nachbarnutzungen kein Industriegebiet ausweisen möchte, bleibt es hier bei der Festsetzung eines Gewerbegebietes.

Ein allgemeiner Ausschluss von Betriebswohnungen, die gemäß §8 Abs.3 BauNVO zu den nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gehören, ist nicht vorgesehen. Sie unterliegen einer Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren. Sollten hier die gesunden Wohnverhältnisse nachweisbar nicht gesichert sein, so kann die Genehmigung entsprechend versagt werden.

Andernfalls kann die Betriebswohnnutzung genehmigt werden. Dies unterliegt der Einzelfallprüfung.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden von Randbereichen unterschiedlicher Breite zwischen 3 und 6 m umgeben, die überwiegend bereits im Bestand vorhanden sind.

In der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu den bereits gepflanzten etwa 100 Strauchweiden sowie 15 Kugelhornen mindestens folgende Pflanzungen nach Pflanzenliste durchzuführen und dauerhaft zu erhalten:

- 50 Sträucher (Höhe 60 - 100 cm)
- 5 Bäume mit einem Stammumfang von mind. 12 cm in 1 m Höhe.

Pflanzenliste

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Schwed. Mehlbeere	Sorbus intermedia
Winter-Linde	Tilia cordata
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
Eingriffl. Weißdorn	Crataegus monogyna
Sand-Birke	Betula pendula
Feld-Ulme	Ulmus carpinifolia
Gewöhnl. Schneeball	Viburnum opulus
Liguster	Ligustrum i.S.
Gewöhnl. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina

Diese Pflanzungen dienen der Einbindung des Geltungsbereiches in die örtlichen Strukturen sowie der Staubbildung.

Gemäß §13a Abs.2 Nr.4 BauGB gelten im vorliegenden planungsrechtlichen Kontext Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es erfolgt also keine Umweltprüfung und keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz.

Dennoch sei erwähnt, dass mit der Ergänzung der Betriebsflächen auf dem Flurstück 1122 um Abstellflächen für Fahrzeuge und Container auf etwa 2.400 m² (70% der Erweiterungsfläche) und um Pflanz- und Grünflächen von ca. 1.000 m² (30% der Erweiterungsfläche) sicherlich Einwirkungen auf die Umweltschutzgüter auftreten.

Das Verhältnis von 70/30 entspricht einer für Gewerbegebiete zulässigen Grundfläche, die auf dem Baugrundstück die Zuordnung von Pflanzflächen für eine wirksame Eingrünung ermöglicht.

Die mit der potentiellen Bebauung verbundenen Eingriffe betreffen vor allem das Schutzgut Boden. Durch die Herstellung der Oberflächenbefestigung wird die Bodenoberfläche versiegelt und der Luft- und Wasseraustausch unterbunden. Die elementaren Bodenfunktionen gehen im Naturhaushalt verloren.

Die Vornutzungen des Bodens durch Intensivlandwirtschaft und auch sichtbare Befahrung der Flächen lassen bereits vorhandene Beeinträchtigungen der erfassten Bodenflächen erkennen. Für den Artenschutz ist diese erfasste Teilfläche von untergeordneter Bedeutung.

Von Vorteil ist in der örtlichen Situation auch, dass der rückwärtig (westlich) benachbarte Bebauungsplan Gewerbegebiet 1 „Gewerbe- und Logistikpark“, die geplanten Pflanzflächen mit einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft übergreifend fortsetzt. Dadurch kann eine zusammenhängende größere Grünverbindung mit Vorteilen für das Standortklima und den Biotopverbund entstehen.

Auch dazu werden die seitlichen Grünstreifen und die rückwärtige Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen kann auf den Pflanzflächen zur Versickerung gebracht werden.

Grundflächenzahl, weitere Versiegelungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §19 BauNVO)

Der bestehenden Betriebsstruktur sowie den geplanten Betriebserweiterungen entsprechend kann die Grundflächenzahl auf 0,4 beschränkt werden. Dies ist für ein Gewerbegebiet ein recht geringer Wert.

Entsprechend der Planungsziele kann allerdings nach textlicher Festsetzung 1 für Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs.4 BauNVO (Stellplätze, Wege und Zufahrten; Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO; bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) sowie Lagerflächen die GRZ bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

Die sonst übliche Forderung, die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten teilversiegelt sowie in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, kann hier nicht angewendet werden, da es sich bei der momentanen Betriebsart um eine Recyclinganlage handelt, bei der die Niederschlagswasser gesammelt und der Reinigung zuzuführen sind.

Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die vordere Baugrenze liegt 5 m von der Grundstücksgrenze zum Alten Feldweg entfernt. Die seitlichen Mindestabstände betragen 3 m, die rückwärtigen mindestens 6 m bei einer erheblichen Aufweitung im nordwestlichen Bereich. Außerhalb der Baugrenzen bestehen weitestgehend Pflanzbindungen.

Maximale Firsthöhen, Planerische Bezugshöhe

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die planerische Bezugshöhe liegt etwa im Mittel der gegenwärtigen Geländehöhen (zwischen 53,73m und 54,23m) bei 54,0 m üNNH (im DHHN92).

Die derzeitige Firsthöhe des Gebäudebestandes liegt bei 8,40 m. Die zulässige max. Firsthöhe wird auf 10 m festgesetzt. Sie ist damit für die geplanten Nutzungen ausreichend.

3. Sonstiges

3.1. Hinweis

- **Stellplatzsatzung**

Satzung der Gemeinde Hoppegarten über die Festsetzung der Anzahl der notwendigen Stellplätze vom 14.02.2005.

Die Satzung ist auf der Internetseite "www.gemeinde-hoppegarten.de" einsehbar.

3.2. Technische Infrastruktur

Die Versorgung des Geltungsbereichs mit Elektrizität, Gas und Trinkwasser wird bereits heute durch Leitungen unter der Straße "Alter Feldweg" gesichert.

Im Zuge des Ausbaus des Alten Feldwegs nach Beendigung der Bauarbeiten im Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Neuer Hönowener Weg / Alter Feldweg" wird auch eine neue Abwasserleitung gelegt. Bisher wird das Schmutzwasser zwischengespeichert und abgefahren.

Alle für das Vorhaben erforderlichen Medien der technischen Ver- und Entsorgung liegen am Alten Feldweg an.

3.3. Behandlung von Niederschlagswasser

Die im Geltungsbereich anfallenden Niederschläge der Dachflächen sind vor Ort zu versickern (§ 54 Wasserhaushaltsgesetz). Dazu stehen in den unversiegelten Bereichen ausreichend Flächen zur Verfügung.

Je nach Nutzung (und gesetzlicher Vorgaben bzw. Genehmigungen) sind z.B. Niederschlagswasser der Stell- und Lagerflächen über ein ausreichend bemessene Sedimentationsanlage mit Tauchwand vorzureinigen, bevor es in den Regenwasserkanal oder in Versickerungs- bzw. Rückhalteanlagen eingeleitet wird.

3.4. Kommunale Kosten

Der Gemeinde Hoppegarten entstehen durch diesen Bebauungsplan keine Kosten. Die Planungsleistungen werden durch den Nutzer des Geltungsbereiches getragen.

Anlage 1:

Textliche Festsetzungen

1. Die Grundflächenzahl darf für bauliche Anlagen im Sinne des §19 Abs.4 BauNVO sowie für Lagerflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
2. Die planerische Bezugshöhe liegt bei 54,0 m üNNH (im DHHN92).
3. In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens folgende Pflanzungen nach Pflanzenliste durchzuführen und dauerhaft zu erhalten:
 - 50 Sträucher (Höhe 60 - 100 cm)
 - 5 Bäume mit einem Stammumfang von mind. 12 cm in 1m Höhe.

Pflanzenliste

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Schwed. Mehlbeere	Sorbus intermedia
Winter-Linde	Tilia cordata
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
Eingriffl. Weißdorn	Crataegus monogyna
Sand-Birke	Betula pendula
Feld-Ulme	Ulmus carpiniifolia
Gewöhnl. Schneeball	Viburnum opulus
Liguster	Lingustrum i.S.
Gewöhnl. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina