

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 623

zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan

„Transportunternehmen am Steindamm“



Begründung Satzung

17.03.2016

Planungsträger:



Gemeinde Schorfheide

Erzbergerplatz 1
16244 Schorfheide

Planung:

bandow
Stadt + Landschaftsplanung

Dipl. Ing. (FH) Diana Bandow

OT Wölsickendorf
Hauptstraße 16 (Gutshaus)
16259 Höhenland

Tel.: 033454 304908

info@landschaftsplanung-bandow.de

Vorhabenträger:

NCT-Tours GmbH

Groß Schönebeck
Schluffer Straße 10
16244 Schorfheide

Herr Imre Esztergalyos, Groß Schönebeck,
Berliner Straße 10, 16244 Schorfheide

1. Einführung.....	5
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2. Ausgangssituation.....	6
2.1 Bebauung und Nutzung	6
2.2 Erschließung.....	7
2.3 Ver- und Entsorgung.....	7
2.4 Löschwasserversorgung	8
2.5 Natur, Landschaft, Umwelt	8
2.5.1 Altlasten/ Kampfmittel	8
2.6 Eigentumsverhältnisse	8
3. Planungsbindungen	9
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	9
3.2 Landes- und Regionalplanung	9
3.3 Flächennutzungsplan.....	9
4. Planungskonzept	9
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	9
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	11
5. Planinhalt (Abwägung und Begründung)	12
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	12
5.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO).....	13
5.3 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15).....	13
5.5 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	14
5.6 Ausgleichsmaßnahmen	14
5.7 Flächenbilanz.....	15
6. Umweltbericht	15
6.1 Einleitung.....	15
6.1.1 Inhalte und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	15
6.1.2 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne.....	15
6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	16
6.2.1 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	16
6.2.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 a BauGB.....	16
6.2.2.1 Schutzgut Pflanzen Tiere	16

6.2.2.2 Boden/ Wasser	17
6.2.2.3 Klima Luft.....	17
6.2.2.4 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	18
6.2.2.5 Biologische Vielfalt.....	18
6.2.2.6 Landschaft	18
6.2.3 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt § 1 Absatz 6 Nr. 7 c BauGB	19
6.2.4 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter § 1 Absatz 6 Nr. 7 d BauGB... 22	
6.3 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen	22
6.3.1 Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.....	22
6.3.1 Vermeidungsmaßnahmen	22
6.3.1.1 Boden	22
6.3.1.2 Maßnahmen zur Vermeidung des Verstoßes gegen artenschutzrechtliche Belange ... 23	
6.3.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	23
6.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	24
6.5 Zusätzliche Angaben.....	24
6.5.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren24	
6.5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	25
6.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	25
7. Auswirkungen der Planung	25
7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.....	25
7.2 Verkehr	26
7.3 Ver- und Entsorgung.....	26
7.4 Natur, Landschaft, Umwelt	26
7.5 Kosten und Finanzierung.....	26
8. Verfahren	26
9. Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Beteiligung nach §§ 3 und 4 BauGB	27
9.1 Umweltbelange	27
9.2 Ergebnis der Beteiligungen der Behörden und Öffentlichkeit	28
10. Rechtsgrundlagen	37
11. Verwendete Plangrundlagen.....	37
Anlage 1 - Schallimmissionen im Umfeld des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen	

Bebauungsplans Nr. 623 der Gemeinde Schorfheide, SFI – Sachverständige für
Immissionsschutz GmbH, Berlin 25. Januar 2016

Anlage 2 - Bestandsplan

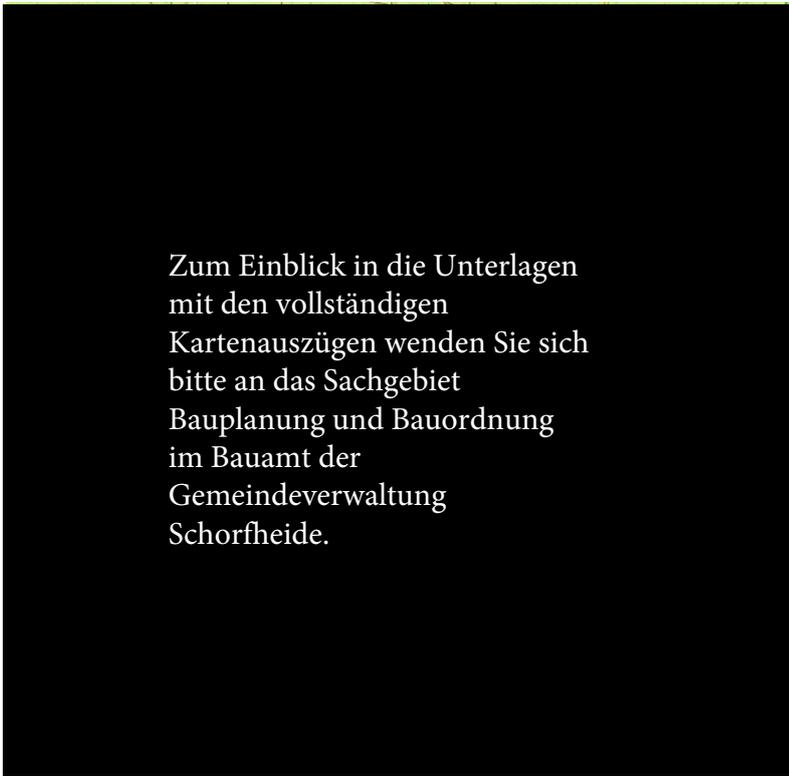
Abkürzungen

BlmSchV	Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
BlmSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz)
BBP oder BP	Bebauungsplan
vBP	vorhabenbezogene Bebauungsplan
VEP	Vorhaben- und Erschließungsplan
FNP	Flächennutzungsplan
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BbgNatSchAG	Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 623 befindet sich in der Gemeinde Schorfheide, im Süden des Ortsteils Groß Schönebeck. Der blaue Punkt in der Abbildung 1 markiert den Standort des Planvorhabens. Das Vorhaben befindet sich nördlich der Kreuzung von Steindamm und Friedensstraße. Im Nordwesten grenzen Gärten und Wohnbebauungen an. Nordöstlich befinden sich großflächig befestigte Bereiche, die dem ehemaligen Staatlichen Forstbetrieb Bernau (StFB) zuzuordnen sind. Südlich des Plangebietes schließen sich offene Ackerflächen an.



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

Abbildung 1: Lage des Planstandortes in Groß Schönebeck

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke: Gemarkung Groß Schönebeck, Flur 7, Flurstücke 629 tlw., 630 tlw., 631 tlw., 860, 861 tlw. und 223

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Mit dem Schreiben vom 28.09.2013 stellte der Vorhabenträger Imre Esztergalyos, Groß Schönebeck, Berliner Straße 10, 16244 Schorfheide bei der Gemeinde Schorfheide den Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Inzwischen ist nunmehr die Trägerschaft des Vorhabens auf die NCT-Tours GmbH mit Sitz in der Schlufte Straße 10 ebenfalls in Groß Schönebeck übergegangen. Geschäftsführerin der NCT-Tours ist die Tochter von Herrn Esztergalyos, Frau Nadine Röhrs.

Die Erforderlichkeit der Planaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der zugleich der Vorhaben- und Erschließungsplan ist, ergibt sich weil die einstmals bestehenden Gebäude in den vergangenen Jahren so verändert, teilweise erweitert und der gegenwärtigen Nutzung angepasst wurden, dass eine baurechtliche Zulässigkeit allein über den Bestandsschutz der Gebäude nicht mehr vertretbar ist. Die Gebäude mit einstmals landwirtschaftlich orientierter Nutzung widersprechen in der gegenwärtigen Nutzungsform der städtebaulichen Ordnung.

Über die Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes soll die Nutzung des Standortes nunmehr städtebaulich neu geordnet und deren Zulässigkeit konkret auf das Vorhaben bestimmt werden.

Nur so kann die Voraussetzung für die Erteilung nachfolgender baurechtlicher Genehmigungen geschaffen werden.

2. Ausgangssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

Der Vorhabenträger nutzt das Grundstück, welches sich aus den Flurstücken 629 tlw., 630 tlw., 631 tlw., 860, 861 tlw. und 223 der Flur 7 zusammensetzt, bereits seit mehreren Jahren als Betriebsstätte für sein Personenbeförderungsunternehmen NCT-Tours GmbH (Bus-Unternehmen). Der Planbereich zählt überwiegend zum ehemaligen Betriebsbereich der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft Abteilung Tierproduktion (LPG-T). Die überwiegend noch aus dieser Nutzungsform stammenden Gebäude (Hallen) werden vom Vorhabenträger als Busgarage und als Einstellmöglichkeit für andere, für den Betriebsablauf notwendige Arbeitsmaschinen (z.B. Gabelstapler, Rasenmäher, Radlader etc.) genutzt. Innerhalb der baulichen Anlagen befinden sich eine Werkstatt sowie Lagermöglichkeiten für Werkzeugteile und Veranstaltungstechnik, welche für den Cateringbetrieb benötigt wird.

Gegenwärtig, befinden sich nach Angabe des Vorhabenträgers 11 Fahrzeuge am Standort Groß Schönebeck¹. 6 große Busse und 3 Kleinbusse sind im regelmäßigem Fahrbetrieb 3 weitere Busse stehen als Ersatzfahrzeuge zur Verfügung.

Die Busse sind überwiegend im Linienverkehr und Schülertransport eingesetzt.

Von montags bis Freitag, im Zeitraum zwischen 5.00 Uhr und 6.30 und zwischen 10.00 Uhr und 12.00 Uhr verlassen die jeweils eingesetzten Kraftfahrzeuge das Betriebsgelände über den Steindamm. Die Einfahrt auf das Betriebsgelände erfolgt über die Friedenstraße.

Im Außenbereich werden Materialien gelagert, die für die Reparatur oder Erweiterung befestigter Flächen benötigt werden. Entlang der nordwestlichen Grenze des Flurstückes 223 ist zur Wohnbebauung hin Brennholz aufgestapelt.

Die nördliche Plangebietsgrenze grenzt unmittelbar an ein Grundstück an, welches im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorfheide als Wohnbaufläche dargestellt ist. Das Wohngrundstück Steindamm 1, welches bebaut ist, grenzt unmittelbar an das Plangebiet.

Der Abstand zwischen weiteren Wohnhäusern am Steindamm und der Grenze des Plangebietes beträgt in etwa 70 m. Die Entfernung dem nördlichen Hallentor und dem nächstgelegenen Wohnhaus beträgt 95 m.

In Anlage 2 ist die Bestandssituation dargestellt. Die baulichen Anlagen und Freiflächen setzen sich wie folgt zusammen:

Gebäude:

bestehende Hallen:	4.035 m ²
Überdachungen (Schleppdach):	485 m ² + 457 m ²
Karosserie/Reparatur:	105 m ²
Container leer (west)	460 m ²
Container leer (ost)	618 m ²
mobile Container	44 m ²
Schuppen links neben Kaross:	8 m ²
Schuppen rechts neben Kaross:	41 m ²
Stahl tanks	58 m ²

¹ In dem Bericht über die Schallimmissionen im Umfeld des Geltungsbereiches des vBP Nr. 623 (Anlage 1), Kapitel 4, Anlagenbeschreibung werden insgesamt 16 Fahrzeuge angegeben. Die Angabe beruht auf der Vorgabe der Planbegründung zum Entwurf des vBP Nr. 623 vom 30.03.2015.

Summe: **6.311 m²**

Verkehrsflächen befestigt:

vor den Hallen: 860 m²
 Ausfahrt Steindamm: 816 m²
 Einfahrt Friedensstraße: 1.567 m²
 Lagerfläche außen: 1.136 m²
 Sonstige befestigte Flächen:
 (ungenutzt) 5.320 m²
 vor dem Schleppdach Schotter
 (tlw. befestigt) 990 m²

Summe: **10.689 m²**

Teilweise befestigte Flächen:

Holzstapel: 156 m²

Grünflächen: 12.045 m² (gegenwärtig nicht bebaute Flächen)

Die nicht bebauten Grünflächen werden gelegentlich von Schafen beweidet.

2.2 Erschließung

Das Plangebiet schließt im Südosten an die Friedenstraße an und ist im Westen an den Steindamm angebunden.

Abbildung: 2: Ausfahrt, Blick in Richtung Steindamm **Abbildung: 3:** Einfahrt, Blick in Richtung Friedenstraße



Die Abwicklung der Zu- und Abfahrt der Busse ist so geregelt, dass diese nach Schichtende über die östliche Zufahrt (Friedenstraße, Abbildung 3) auf das Betriebsgelände in die Busgarage gelangen und zu Schichtbeginn das Gelände über die Ausfahrt am Steindamm (Abbildung 3) verlassen. Ein- und Ausfahrt sind durch eine Toranlage gesichert.

2.3 Ver- und Entsorgung

Ein Stromanschluss ist vorhanden. Die Erdgasleitung liegt im Steindamm bis zum Plangebiet an. Das Grundstück ist jedoch nicht mit Erdgas erschlossen. Dies ist vom Vorhabenträger auch nicht beabsichtigt. Schmutz- und Trinkwasserleitungen liegen nicht an. Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist über eine Brunnenanlage geplant. Die Fassungszone um den vorhandenen Brunnen (radial 5 m) sollte von jeglicher Nutzung freigehalten werden. Für die Grundwasserent-

nahme ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Barnim zu beantragen ist.

Das anfallende Schmutzwasser (Sanitäreinrichtungen) ist in einer zugelassenen Abwassergrube zu sammeln und mobil zu entsorgen. Der Standort der Sammelgrube ist so zu wählen, dass eine Entleerung mit einem Entsorgungsfahrzeug bis 40 Tonnen möglich ist.

2.4 Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Löschwasser im Brandfall soll über einen ausreichend dimensionierten herzustellenden Feuerlöschteich erfolgen.

2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Plangebiet ist umgeben von Waldflächen im Süden an die sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen anschließen. Zwischen dem Plangebiet, den Waldflächen und der landwirtschaftlichen Ackerfläche befindet sich der Steindamm, der ab der Zufahrt auf das Betriebsgelände, in Richtung Friedenstraße ein unbefestigter Weg ist. Die Friedenstraße östlich des Plangebietes ist eine Kopfsteinpflasterstraße. Auf dem nordöstlichen Gelände, außerhalb des Plangebietes befinden sich weiträumige versiegelte Flächen, die dem ehemaligen Staatlichen Forstbetrieb Bernau (StFB) zuzuordnen sind. Das Planungsgebiet liegt außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten und Trinkwasserschutzbereichen. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet „Obere Havelniederung“, deren nördliche Grenze in etwa 90 m des südlichsten Punktes des Plangebietes beginnt.

Nachteiligen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Landschaftsschutzgebietes werden durch die vorliegende Planung nicht erwartet.

Gewerbebetriebe außer dem am Standort des Plangebietes, von denen Emissionen (Geräusche, Staub, Gerüche, Licht) ausgehen können, sind im nahen Umfeld des Vorhabengebietes nicht bekannt.

Im Rahmen des Planverfahrens ist zu prüfen, welchen Immissionen die umliegende Wohnbebauung durch das Vorhaben ausgesetzt ist und in welcher Größenordnung.

2.5.1 Altlasten/ Kampfmittel

Das Bauvorhaben ist tlw. auf der Fläche „S 20/08 Rinderanlage Groß Schönebeck“ geplant. Aufgrund der historischen Nutzung ist von Vorbelastungen auszugehen. Daher wird die Fläche im Altlastenkataster des Landkreises Barnim geführt. Im Land Brandenburg wird ein Bodeninformati-onssystem (Bodenschutz, Bodengeologie, Altlasten) geführt. Die zuständigen Behörden erheben und erfassen die erforderlichen Informationen über altlastverdächtige Flächen und Altlasten in einem Kataster (§ 29 BbgAbfBodG).

Die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der Plangebietsfläche ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen. Dieses Schreiben ersetzt ein Protokoll über die Absuche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 629, 630, 631, 860, 861 und 223, der Flur 7, der Gemarkung Groß Schönebeck sind Eigentum der Vorhabenträgerin.

3. Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Planbereich zählt überwiegend zum ehemaligen Betriebsbereich der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft Abteilung Tierproduktion (LPG-T). Aus dieser Nutzungsform stammt der überwiegende Anteil der vorhandenen Gebäude (Hallen) die die Vorhabenträgerin für ihre Firma „NCT-Tours GmbH“, als Betriebsstätte/Betriebshof, vor allem für die Instandhaltung und Reparatur der Kraftfahrzeuge nutzt. Für Groß Schönebeck liegt eine Innenbereichssatzung vor, die den überwiegenden Planbereich nicht in den Innenbereich einbezieht. Das Plangebiet liegt somit vorwiegend im Außenbereich. Zum Planungserfordernis wurde bereits unter Punkt 1.2 eingegangen.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Absatz 4 des Baugesetzbuches sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Zur Prüfung dessen, ob die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung konform läuft, ist an die gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg eine entsprechende Zielanfrage gestellt worden. Gemäß dem Mitteilungsschreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung lässt die dargelegte Planungsabsicht zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorfheide ist das zu ändernde Gebiet teils als Fläche für die Landwirtschaft und teils als sonstige Grünfläche dargestellt.

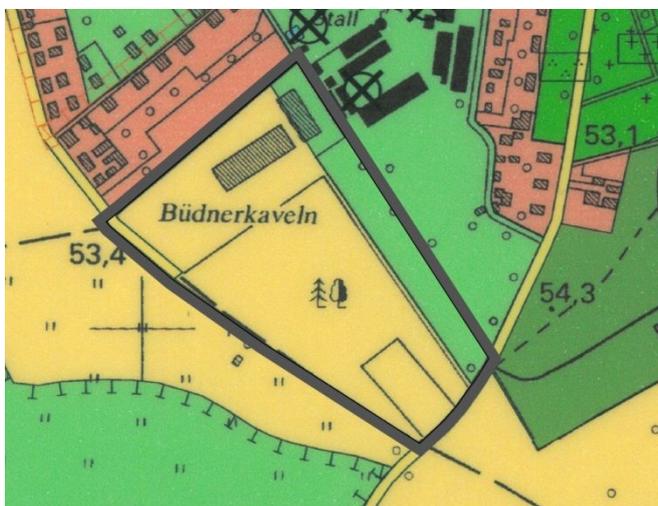


Abbildung 4

Planausschnitt des wirksamen FNP 2009 (Knieper & Partner GmbH, Berlin 2008) mit Umgrenzung des geplanten Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes.

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Vorhabens ist die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Busbetriebes. Hierfür ist es notwendig die baurechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung der vorhandenen Gebäude zu schaffen. Der bestehende Busbetrieb ist gegenwärtig aufgeteilt in 2 Standorten. Der Hauptstandort ist in Groß Schönebeck (Plangebiet), der andere in Bernau.

Von der Vorhabenträgerin ist vorgesehen nicht mehr als 16 Personentransportfahrzeuge am Standort Groß Schönebeck zu etablieren. Eine Anzahl darüber hinaus ist perspektivisch nicht gegeben, da keine weiteren Buslinien zu bedienen sind.

Zum gegenwärtigen Planungsstand (März 2016), sind 6 große Busse und 3 Kleinbusse im regelmäßigen Einsatz. Zusätzlich werden 3 Ersatzbusse vorgehalten, um im Falle einer Bus-Panne den Fahrbetrieb absichern zu können.

Um die Fahrzeuge in ordnungsgemäßen Zustand zu halten sind entsprechende Werkstatträume und Lagerräume für KFZ-Teile notwendig. Der Werkstatt ist ein herzurichtender Sozialtrakt zugeordnet. Erforderliche Reparaturarbeiten der betriebseigenen Fahrzeuge, insbesondere Karosseriearbeiten werden grundsätzlich innerhalb der Halle in der Tageszeit zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr² stattfinden. Diese Werkstattarbeiten dienen ausschließlich der Instandhaltung der eigenen Fahrzeuge.

Im Weiteren ist eine Bus-Waschanlage mit Ölabscheider, die innerhalb des Gebäudes betrieben werden soll, erforderlich. Das Abwasser der Waschanlage wird aufbereitet und wiederverwendet. Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen soll gesammelt werden und für die Waschanlage als Zugabe und die Versorgung mit Löschwasser genutzt werden.

Die Busgarage muss über eine Heizung verfügen. Als Heizsystem ist eine Holzverbrennungsanlage vorgesehen. Für das Heizmaterial (Holzhackschnitzel) sind dafür entsprechende Lageflächen vorzuhalten. Gegenwärtig befindet sich entlang der nordwestlichen Grenze des Plangebietes dauerhaft aufgestapeltes Brennholz. Die Höhe des Stapels beträgt ca. 3,2 m, die Länge etwa 100 m.

Zur Betankung der Fahrzeuge ist es geplant eine Betriebstankstelle mit einem Zwischenlager für Altöl einzurichten. Es ist zu beachten, dass bei der Lagerung und dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen die entsprechenden Rechtsnormen zu beachten sind. Die Tankanlage und der Koaleszenzabscheider³ sind regelmäßig zu warten und von einem Sachverständigen überprüfen zu lassen.

Über das Busunternehmen hinaus bedient die Vorhabenträgerin einen Cateringservice. Es befinden sich im Plangebiet Anlagen, bzw. sind solche Nutzungen und Anlagen geplant, die dem Gaststätten- und Cateringbetrieb dienen (Lagerung von Bänken, Stühlen, Tischen, Partygroßraumzelten etc.). Diese sind Bestandteil des geplanten Vorhabens. Um diese effektiv bewegen/verladen zu können stehen Gabelstapler bereit, für die ebenfalls Unterstellräume vorzuhalten sind. Die Be- und Entladung von Transportfahrzeugen mit Gastronomie- und Cateringbedarfsgegenständen (Stühle, Bänke, Zelte etc.) erfolgt werktags, einschließlich ggf. samstags während der Tageszeit und wird nach Angaben des Auftraggebers etwa zehnmal pro Jahr stattfinden.

Im Außenbereich sind zum Teil befestigte Flächen für die Lagerung von diversen Materialien, die für Reparaturzwecke am Gebäude oder an den Fahrzeugen benötigt werden geplant bzw. bereits vorhanden.

Vom Vorhabenträger ist es geplant, die sich gegenwärtig auf dem Flurstück 629 befindenden Containerbauten auf das Flurstück 860 (217 alt) umzusetzen. Die Container werden für die Realisierung des Vorhabens nicht zwingend benötigt. Die Umsetzung der beweglichen Bauten ist dann erforderlich, wenn weitere baulichen Anlagen auf den bislang un bebauten, als Gewerbenutzung ausgewiesenen Flächen realisiert werden sollen, um die festgesetzte zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen nicht zu überschreiten. Zu beachten ist, dass der Container unmittelbar angrenzend an der Plangebietsgrenze zum Steindamm gegenwärtig schallmindernd auf die benachbarte

² Zeitangabe bezieht sich auf die Tageszeitangabe der TA-Lärm Punkt. 6.4

³ Im allgemeinen Sprachgebrauch sind dies Ölabscheider;

Koaleszenzabscheider arbeiten nach dem Prinzip der Anlagerung von kleinen Tröpfchen an Tropfkörpern (z.B. Metallgitterstrukturen). Die kleinen Tröpfchen fügen sich zu größeren Tropfen zusammen, steigen auf und bilden einen Film, sie koaleszieren. Der Film lässt sich aus dem Flüssigkeitsgemisch entfernen (abziehen).

Wohnbebauung wirkt. Bei der Umsetzung dieses Containers ist eine äquivalente bauliche Anlage zu errichten, die die Schallminderung übernimmt.

Es ist vorgesehen die gewerbliche Nutzung einzuschränken. Die Planung ist vorhabenbezogen. Die textlichen Festsetzungen sind auf das am Standort ansässige Unternehmen zugeschnitten. Im Weiteren soll durch die Einschränkung der möglichen Nutzungen (festgesetzten unzulässigen Nutzungen) erhebliche Belästigungen auf die angrenzende vorhandene und ggf. noch erweiterbare Wohnbebauung vermieden werden.

Das Unternehmen bedient mit dem Personentransport überwiegend den täglichen Schülerverkehr. Nach Angaben des Auftraggebers wird die Betriebszeit für das Bustransportunternehmen mit den Zeiten Mo – Fr: 5:00 Uhr bis 20:00 Uhr beschrieben.

Sonntags findet kein Bus- und Werkstattbetrieb statt.

Gemäß der Betriebsbeschreibung verlassen am frühen Morgen in der Zeit zwischen 5.00 Uhr und 6.30 Uhr, 7 Busse/Fahrzeuge das Betriebsgelände über den Steindamm. Zwischen 10.00 Uhr und 12.00 Uhr treffen 5 Busse über die Friedensstraße ein und verlassen das Betriebsgelände im gleichen Zeitraum über den Steindamm. Im Zeitraum von 16.00 Uhr bis 18.00 Uhr, zum Schichtende, kehren die Fahrzeuge wieder auf das Betriebsgelände zurück. Ggf. schließen sich Nacharbeiten bzw. vorbereitende Arbeiten für den Folgetag an. In den Schulferien reduziert sich der Fahrzeugverkehr. Die sich im Einsatz befindenden Fahrzeuge verlassen dann ab 6.00 Uhr das Betriebsgelände.

Der geordnete Betriebsablauf über nur eine Zufahrt (bspw. Steindamm) ist nicht möglich, da innerhalb der Bushalle keine Rangiermöglichkeit besteht, die ein Wenden der Fahrzeuge erlaubt.

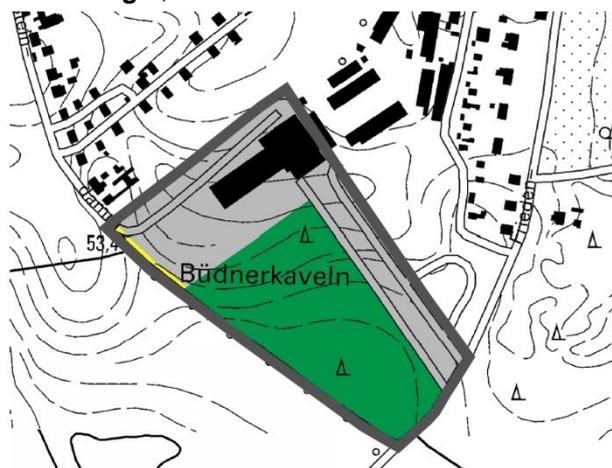
Es ist nicht auszuschließen, dass für den reibungslosen betrieblichen Ablauf, die Notwendigkeit besteht eine Betriebswohnung/ Hausmeisterwohnung vorzuhalten. Wenn eine Betriebswohnung für die Umsetzung des Vorhabens erforderlich wird, so ist diese in einem separaten Gebäude vorgesehen, da eine Integration in die bereits vorhandenen Gebäude aus Brandschutzgründen nicht möglich ist.

Um die angeführten Nutzungen durchführen zu können, besteht die Notwendigkeit den Planstandort planungsrechtlich zu entwickeln.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die gegenwärtig ausgeführten Nutzungen innerhalb der Plangebietsfläche des aufgestellten Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die geplanten Nutzungen stehen im Widerspruch zu den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Abbildung 5, Planausschnitt Entwurf der 4. Änderung des FNP



Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 30.10.2013 hat die Gemeindevertretung Schorfheide beschlossen, den seit 27.02.2009 wirksamen, zuletzt mit Wirkung vom 31.08.2011 geänderten Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorfheide (FNP) im Bereich zwischen Steindamm, Friedensstraße und Gelände des ehemaligen Staatlichen Forstbetriebes Bernau westlich der Kannegießer Straße im Parallelverfahren zu ändern.

Die im jetzigen FNP dargestellten Flächen für die Landwirtschaft und die sonstige Grünfläche sollen

einerseits als gewerbliche Baufläche andererseits als Wald entwickelt und ausgewiesen werden.

5. Planinhalt (Abwägung und Begründung)

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Textlichen Festsetzungen:

TF 1.1) Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 und § 1 Absatz 5 und 9 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet, sind nur solche gewerblichen Nutzungen und Anlagen zulässig, die der Durchführung des Vorhabens dienen und die das angrenzende Wohnen nicht erheblich belästigen.

Zulässig sind:

- Private Tankstelle zur Eigenbedarfsdeckung mit Altöllager
- Lagerflächen und Lagergebäude für KFZ-Zubehör, Cateringzubehör, Brennstoffe (Holz)
- Kraftfahrzeugwerkstatt zur Reparatur betriebseigener Fahrzeuge
- Anlagen, die der Instandhaltung der betriebseigenen Fahrzeuge dienen (Waschanlage)
- Garagen für Omnibusse
- Sozialräume (Pausenraum, Sanitär)
- Verwaltungsräume
- Löschwasserteich
- Einfriedungen
- Anlagen der Ver- und Entsorgung (Leitungen, Abwassergruben etc.)
- Bauliche Anlagen für den aktiven Lärmschutz (z.B. Erdwall, Lärmschutzwand)

Ausnahmsweise ist eine Betriebswohnung zulässig. Die zulässige Grundfläche der Betriebswohnung (Gebäude) darf 120 m² nicht überschreiten. Die Anzahl der Vollgeschosse ist auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Begründung: Die getroffenen Festlegungen über die als zulässig erklärten Nutzungen und Anlagen spiegeln die wesentlichsten Inhalte der Ziele des Vorhabens wider.

Durch die Lärmprognose wurde der Nachweis erbracht, dass die entstehenden Geräusche auf dem Betriebsgelände des Busunternehmens am Standort gemäß den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm eingehalten werden. Daraus ableitend werden erhebliche Belästigungen für die umliegende Wohnbebauung nicht erwartet. Das Vorhaben ist somit am Standort durchführbar. Wenn eine Betriebswohnung für die Umsetzung des Vorhabens erforderlich wird, so ist diese in einem separaten Gebäude vorzusehen. Die Begrenzung der Grundfläche und die Festlegung der 1-Geschossigkeit werden für das Vorhaben und den Standort als angemessen betrachtet, um die Voraussetzung für gesunde, zeitgemäße Wohnbedingungen zu schaffen.

Unzulässig sind:

- öffentliche Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- öffentliche Betriebe
- Nutzungen und Anlagen im Sinne des § 8 Absatz 3 Nr. 2 und 3 BauNVO

Begründung: Diese ausgeschlossenen Nutzungen sind nicht standortverträglich, das heißt das eine Durchführung dieser, wahrscheinlich zu erheblichen Belästigungen der Anwohner führen würde. Im übrigen stehen für die Umsetzung solcher Nutzungen mit den entsprechenden Anlagen geeignetere bereits vorhandene Gewerbeflächen im Gemeindegebiet zur Verfügung.

TF 1.2) Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche für bauliche Anlagen gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO ist unzulässig.

Begründung: Es wurde im zeichnerischen Teil eine GR (absolute Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen) von 17.000 m² festgelegt. Diese Zahl spiegelt den gegenwärtigen Bestand der innerhalb des Plangebietes überbauten Fläche wieder. Die Anspruchnahme von darüber hinausgehenden Flächen ist vom Vorhabenträger nicht beabsichtigt.

Die Festsetzung über die Unzulässigkeit der Überschreitung gemäß § 19 Absatz 4 stellt klar, dass auch für Nebenanlagen keine weiteren Flächen überbaut werden sollen. Dies entspricht den Festlegungen des § 1a Absatz 2 des BauGB, der unter anderem besagt, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll.

TF 1.3) Als unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen wird die Höhe 54,00 m ü NHN des Höhensystems DHHN 92 festgesetzt. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Begründung: Es ist für das Plangebiet eine maximale Firsthöhe von 65 m ü NHN festgelegt worden. Paragraph 18 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung schreibt vor, dass bei Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen sind. Als unterer Bezugspunkt wurden 54,00 m über NHN festgelegt. Der Wert orientiert sich an den eingemessenen Höhen des Plangebietes. Es ergibt sich aus den Festsetzungen das die baulichen Anlagen nicht höher als 11 m sein dürfen. Die oberer Grenze orientiert sich am Bestand plus einem Puffer von ca. 3 m.

Normalhöhennull (NHN) ist die Bezugsfläche für Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 1992 (DHHN 92). Nullpunkt ist der Amsterdamer Pegel.

Mit Festlegung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen, soll sicher gestellt werden, dass keine mastartigen Anlagen errichtet werden dürfen und die Verträglichkeit mit dem Landschaftsbild erhalten bleibt.

TF 1.4) Innerhalb des Plangebietes ist eine Tierhaltung (Ziegen, Schafe, ausnahmsweise Pferde), mit der Zweckbestimmung der Pflege der begrüneten Flächen zulässig. Die Anzahl der Tiere ist auf maximal 2 Großvieheinheiten (GV) begrenzt. Ein artgerechter Unterstand für die Tiere in angemessener Größe ist zulässig.

Begründung: Der Vorhabenträger sieht auch zukünftig vor, auf seinem Baugrundstück die begrüneten Flächen beweiden zu lassen, so dass hinsichtlich der planungsrechtlichen Absicherung die textliche Festsetzung aufgenommen wurde.

Umrechnungsschlüssel Großvieheinheit gemäß Anlage 1 des Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II – Nr. 86 vom 22. Oktober 2012:

Ein Mutterschaf entspricht 0,15 GV

Eine Ziege entspricht 0,15 GV

Ein Schaf (außer Mutterschaf) von mehr als 1 Jahr entspricht 0,1 GV

Ein Pferd unter 6 Monaten entspricht 0,5 GV

Ein Pferd über 6 Monaten entspricht 1 GV

5.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die Festlegung einer Baugrenze wurde für das Plangebiet nicht getroffen. Dem Vorhabenträger soll gestattet sein, unter Beachtung aller anderen getroffenen Festsetzungen, das Plangrundstück optimal und effizient nutzen zu können.

5.3 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

Als Grünflächen sind die bestehenden begrüneten Flächen ausgewiesen. Dies sind wegebegleitende Flächen, der Erdwall zwischen der ausgewiesenen Waldfläche und der

Gewerbebebietsfläche. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 ist klargestellt, dass die Errichtung von Einfriedungen zur Sicherung des Grundstückes zulässig sind.

TF3) Naturschutzrechtliche Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 3.1) Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. Eine dauerhafte Beseitigung des Gehölzbestandes ist nur dann zulässig, wenn es dem Zweck der Errichtung zulässiger baulicher Anlagen dient oder zum Zweck der Abwehr einer unmittelbar drohenden Gefahr für Leben und Gesundheit von Personen erforderlich ist. Die jeweils geltenden naturschutzrechtlichen Bestimmungen und die Barnimer Baumschutzverordnung BarBaumSchV vom 12.02. 2014 sind bei der Beseitigung von Gehölzen zu beachten.

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze innerhalb des Plangebietes sind zu erhalten. Die Beseitigung von Bäumen, und die ggf. zu leistenden Ersatzpflanzungen sind nach der Barnimer Baumschutzverordnung zu regeln.

TF 3.2) Als Ausgleich für die Versiegelung bislang unbebauter Flächen ist innerhalb des Plangebietes eine entsprechend große versiegelte Fläche zurückzubauen.

Die maximale überbaubare Grundfläche wurde auf 17.000 m² festgelegt. Die bauliche Entwicklung im Plangebiet soll sich so gestalten, dass keine neuen Versiegelungen durchgeführt werden bzw. wenn dies erforderlich ist bereits bestehende dafür zurück zu bauen sind. Für den Rückbau bieten sich die Betonflächen auf dem Flurstück 860 an.

Die Festsetzung wurde getroffen um die erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu vermeiden bzw. auszugleichen.

5.5 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

TF 4.1) Die bestehenden lärmindernden Elemente (Holzstapel ca. 100 m lang und 3,20 m hoch sowie der Containerbau in Höhe Steindamm HANr. 1) innerhalb der ausgewiesenen Flächen für besondere Schutzanlagen und Schutzvorkehrungen, sind in bestehender Art und Weise dauerhaft zu erhalten. Ein Ersatz durch äquivalente lärmindernde Elemente und bauliche Anlagen ist zulässig. Die Regelungen im Durchführungsvertrag sind zu beachten.

Die textliche Festsetzung steht im direkten Zusammenhang mit der zeichnerischen Festsetzung: „Flächen für besondere Schutzanlagen und Schutzvorkehrungen“.

Die Aufnahme einer Fläche für besondere Schutzanlagen und Schutzvorkehrungen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze zur vorhandenen Wohnbebauung ergibt sich aus der Lärmprognose, in der der Holzstapel und der Containerbau als lärmindernde Elemente berücksichtigt wurden. Die Festsetzung stellt klar, dass die angrenzende Wohnbebauung vor Lärmimmissionen, ausgehend durch die Betriebsabläufe des Vorhabens, bewahrt bleibt.

Im Durchführungsvertrag wurden weitere Regelungen aufgenommen, die im Wesentlichen den Betriebsablauf betreffen. Sie haben keinen bodenrechtlichen Bezug und wurden daher nicht in den Festsetzungskatalog des vBP aufgenommen, sondern über die Aufnahme in den Durchführungsvertrag gesichert.

Es ergeben sich keine ersichtlichen Einschränkungen des Betriebsablaufes durch diese Festsetzung, da durch die aufgenommene Festsetzung die bestehende Situation erfasst ist, gleichwohl äquivalente Änderungen der baulichen Anlagen und lärmindernden Elemente zulässig sind.

5.6 Ausgleichsmaßnahmen

Sofern erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt nicht vermieden oder vermindert werden können, sind diese auszugleichen. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung sind keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt durch die Umsetzung des Planvorhabens zu erkennen, so dass

Ausgleichsmaßnahmen zunächst nicht zu besorgen sind. Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass ausgleichend für Neuversiegelungen innerhalb des Plangebietes eine entsprechend gleichgroße Fläche zu entsiegeln ist.

5.7 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	29.197 m ²
Ausweisung Verkehrsfläche	2.343 m ²
Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet:	23.199 m ²
Zulässige Grundfläche (Nettobaufläche) (einschließlich Verkehrswege Ein- und Ausfahrt)	17.000 m ²
Ausweisung privater Grünfläche	3.655 m ²

6. Umweltbericht

6.1 Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Gemeinde legt dazu für den Bebauungsplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Hinsichtlich des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung werden dazu die Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung um eine Aussage gebeten, um dem naturschutzfachlichen Belangen gerecht zu werden.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

6.1.1 Inhalte und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Das gestellte Planungsziel beinhaltet die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Betriebsstätte sowie der möglichen Erweiterung der Betriebskapazität. Ausführliche Angaben sind dem Kapitel 4.1 zu entnehmen.

6.1.2 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne

Eingriffsregelung nach BauGB und BNatSchG

Der vorliegende Bebauungsplan an sich stellt keinen Eingriff gemäß BNatSchG und BbgNatSchAG dar. Er schafft jedoch die planungsrechtlichen Grundlagen für Eingriffe.

Es müssen die zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch das geplante Vorhaben im Rahmen einer Umweltprüfung fachlich ermittelt werden und im sogenannten Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB beschrieben und bewertet werden. Auf dieser Basis sind dann entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung bzw. zum Ausgleich zu entwickeln und gemäß § 1a Abs. 3 in gerechter Abwägung von privaten und öffentlichen Belange zu berücksichtigen.

Schutz streng geschützter Arten nach BNatSchG

Der besondere Artenschutz des § 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 FFH-RL und Art. 5 VSchRL erfordert zusätzlich eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, inwieweit ein Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf bestimmte Artengruppen haben könnte.

Es ist zu klären, ob durch das vorliegende Vorhaben die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (Schädigungs-, Störungsverbot) des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für gemeinschaftlich geschützte Arten (Arten nach Anhang II oder Anhang IV der FFH-Richtlinie, Arten der Vogelschutzrichtlinie) erfüllt sein könnten.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, müssen die Ausnahmevoraussetzungen des **§ 45 Abs. 7 BNatSchG** erfüllt sein. Als für Bauvorhaben einschlägige Ausnahmevoraussetzungen muss nachgewiesen werden, dass:

- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, vorliegen,
- zumutbare Alternativen, die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der relevanten Arten führen, nicht gegeben sind,
- sich der Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Arten nicht verschlechtert und
- bezüglich der Arten des Anhangs II bzw. des Anhangs IV FFH-RL der günstige Erhaltungszustand der Populationen der Art gewahrt bleibt.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 b des BauGB sind insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen.

Als Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung gelten Natura 2000 Gebiete.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb solcher Gebiete. Die nächstgelegene Natura 2000 Gebiete befinden sich vom Planstandort in westlicher Richtung ca. 5 km entfernt und in nordöstlicher Richtung etwa 3 km. Auswirkungen auf die Schutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

6.2.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 a BauGB

6.2.2.1 Schutzgut Pflanzen Tiere

Geschützte Biotop sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es handelt sich um den Biotoptyp 12311 Industrie-, Gewerbe-, Handels und Dienstleistungsflächen (in Betrieb) mit hohem Grünflächenanteil dem ein geringer bis punktuell mittleren Biotopwert zuzuordnen ist.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten. Die festgelegte zulässige überbaubare Grundfläche ist auf den bereits bestehenden überbauten Anteil beschränkt. Ist vom Vorhabenträger eine Überbauung und damit in Anspruchnahme von unbebauten Grünflächen geplant, so ist im Verhältnis 1:1 eine Entsiegelung innerhalb des Plangebietes zu realisieren. Hierfür bieten sich die Flächen auf dem Flurstück 860 (alt 217) an. Mit der Entsiegelung von Boden entstehen gleichzeitig Vegetationsflächen gleicher Wertigkeit.

Das Plangebiet stellt für streng geschützte Tierarten eine eher geringe Eignung als Lebensraum dar. Das Busunternehmen besteht seit vielen Jahren an dem überplanten Standort. Ein nicht geringer Anteil an Fläche im Plangebiet ist bereits versiegelt und überbaut. Die unbebauten Grünflächen werden durch die Haltung von Schafen „kurz gehalten“. Die geplanten baulichen Maßnahmen

sind im Wesentlichen begrenzt auf den vorhandenen Gebäudebestand. Der Eingriff in den Lebensraum von Tieren ist daher nicht erheblich.

Das Spektrum anzutreffender Tiere beschränkt sich auf Arten, die in menschlichen Siedlungsräumen vorkommen. Potentiell kommen häufige und nicht gefährdete Arten wie:

Fitis, Goldammer, Mönchs- und Gartengrasmücke, Zilpzalp, Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Buchfink, Kohlmeise, Nachtigall, Ringeltaube, Haussperling, Star, Stieglitz, Hausrotschwanz, Grünfink, Buntspecht, Eichelhäher, Elster, Kuckuck, Rotkehlchen, Sumpfmeise, Zaunkönig. Am Boden brütende Vögel (ausgesprochene Bodenbrüter) kommen im Plangebiet nicht vor.

Für Reptilien wie Blindschleiche, Ringelnatter, Waldeidechse ist der Lebensraum nicht optimal, jedoch nicht völlig ungeeignet. Ein sporadisches Vorkommen dieser Arten ist daher nicht ausgeschlossen. Zu den streng geschützten Reptilienarten zählt die Zauneidechse. Das Plangebiet weist keine für Zauneidechsen geeigneten Strukturen auf.

6.2.2.2 Boden/ Wasser

Das Plangebiet befindet sich teilweise auf einer altlastverdächtige Flächen befindet, die im Altlastenkataster des Landkreises Barnim unter der Bezeichnung „S 20/08 Rinderanlage Groß Schönebeck“ geführt wird.

Der Boden am Standort ist durch die jahrelange vorgehende Nutzung als landwirtschaftlicher Produktionsstandort und dann folgend durch die Nutzung als Betriebsstandort des Personenbeförderungsunternehmens teilweise stark verdichtet und vorbelastet.

Es handelt sich um Böden mit allgemeiner Funktionsausprägung. Der Ausgleichsquotient bei Versiegelungen beträgt daher 1:1. Jedoch sind Versiegelungen von Boden, über das bereits bestehende Maß hinaus durch die Festsetzung des Bebauungsplanes (GR 17.000 m²) nicht zulässig. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind daher nicht zu erwarten.

Die Beeinträchtigung des Grundwassers durch eindringende Schadstoffe ist nicht von vornherein auszuschließen. Jedoch ist durch den verantwortungsvollen Umgang mit grundwasserschädigenden Substanzen (Mineralöl, Benzin, Diesel etc.) eine Beeinträchtigung vermeidbar.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen soll gemäß den Angaben zum Vorhaben gesammelt und für die Bus-Waschanlage genutzt werden. Im Weiteren soll der geplante Feuerlöschteich über gesammeltes Regenwasser gespeist werden. Dieses Niederschlagswasser wird dem Wasserkreislauf nicht unmittelbar durch Versickerung zugeführt. Es wird nicht aus dem Plangebiet abgeführt. Es gelangt erst über eine Zwischennutzung wieder in den natürlichen Wasserkreislauf. Der Eingriff in das Schutzgut Wasser wird als nicht erheblich betrachtet, da das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen im Plangebiet verbleibt und nur einen Teil des gesamten anfallenden Niederschlagswassers darstellt.

Das auf den übrigen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, zu versickern. Mit Versickerung des unbedenklichen Niederschlagswassers an Ort und Stelle sind Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu vernachlässigen.

6.2.2.3 Klima Luft

Das Plangebiet liegt klimatisch betrachtet in einem Übergangsbereich zwischen subkontinentalen und kontinentalen Einfluss. Es zeichnet sich durch eine sehr geringe jährliche Niederschlagsmenge mit einem langjährig ermittelten Durchschnittswert von 589 mm aus. Die Jahresdurchschnittstemperatur wird mit 8,4 C angegeben. Das Lokalklima in der Schorfheide und somit auch in Groß Schönebeck wird auf Grund der wenigen Oberflächengewässer durch eine geringe Luftfeuchtigkeit

charakterisiert und ist als „kühl-trocken“ einzustufen. Die Luftqualität ist durch eine geringe Immissionsbelastung gekennzeichnet⁴. Die Hauptwindrichtungen sind Westen und Südwesten. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind nicht zu erwarten.

6.2.2.4 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Die in der Umweltprüfung zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Es handelt sich dabei um ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern sowie deren Wechselwirkungen untereinander.

So hängt z.B. im erheblichen Maß vom Eingriff in das Schutzgut Boden bzw. dem Verlust der Vegetationsdecke ab, wie erheblich in den Lebensraum der dort lebenden Tierarten eingegriffen wird. Mehrversiegelungen und somit der Verlust von Vegetationsflächen sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen sind für das Plangebiet als gering zu beurteilen.

6.2.2.5 Biologische Vielfalt

*Biologische Vielfalt ist die Vielfalt des Lebens auf unserer Erde. Sie wird auch Biodiversität genannt und ist die Variabilität aller lebender Organismen und der ökologischen Komplexe zu denen sie gehören. Biodiversität umfasst drei Ebenen: erstens die Vielfalt der Ökosysteme (dazu gehören Lebensgemeinschaften, Lebensräume und Landschaften), zweitens die Artenvielfalt und drittens die genetische Vielfalt innerhalb der Arten.*⁵

Der Planstandort weist auf Grund der eher geringen Wertigkeit des anzutreffenden Lebensraums eine eher schwache Artenvielfalt aus. Verschlechterungen der biologischen Vielfalt durch die Umsetzung des Planvorhabens sind nicht zu erwarten.

6.2.2.6 Landschaft

Die Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Landschaft erfolgt über das sich darstellende Landschaftsbild. Unter Landschaftsbild wird im Allgemeinen das Zusammenspiel von unbesiedelter und besiedelter Landschaft verstanden wie sie sich dem Betrachter darstellt. Die Wertung des Betrachters ist somit immer subjektiv. Der Planstandort befindet sich an der südlichen Ortsrandlage von Groß Schönebeck. Er liegt somit noch im Siedlungsbereich und wird nicht als störendes Element in der freien un bebauten Landschaft wahrgenommen. Südlich des Plangebietes schließen sich offene Ackerfluren an. Die zusammenhängenden Gehölzflächen im südlichen Bereich schirmen den Blick auf das Betriebsgelände ziemlich gut ab.

Gemäß der Textkarte 1 des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Barnim liegt der Ortsteil Groß Schönebeck im Brandenburgischen Wald- und Seengebiet und gehört zur Planungseinheit „Agrarlandschaft Groß Schönebeck“⁶. Im Landschaftsrahmenplan erhält das Landschaftsbild eine mittlere Bewertung mit folgender Beschreibung:

„Dieses durch landwirtschaftliche Nutzung bestimmte, weitgehend ebene Gebiet, gegliedert durch kleine Waldstücke und Fließe wird durch die B109 in Nord-Süd-Richtung geteilt. Schienenweg ist die Regionalbahn RB 27, auch Heidekrautbahn genannt mit den Haltepunkten Klandorf und Groß Schönebeck. Siedlungsschwerpunkt ist Groß Schönebeck mit einem historisch geprägten Ortskern. Sitz des Schorfheidemuseums ist das Jagdschloss. Der Ort ist Ausgangspunkt für Ausflüge zum Großtiergehege und in die Schorfheide.“

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch die geplanten beschriebenen Vorhaben am Standort nicht zu erwarten.

⁴ Landschaftsplan Amt Groß Schönebeck (Vorentwurf), Dezember 1996

⁵ http://www.bfn.de/0304_biodiv.html

⁶ lehnhoff + partner 1997, Landkreis Barnim Landschaftsrahmenplan

6.2.3 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt § 1 Absatz 6 Nr. 7 c BauGB

Grundsätzlich sind gemäß § 50 BImSchG (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz) bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden.

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) Punkt 3.2.1 wird die Aussage getroffen, dass der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sichergestellt ist, wenn die Gesamtbelastung am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6 der TA-Lärm nicht überschritten werden.

Unmittelbar nordwestlich des Planstandortes entlang des Steindamms sowie etwas weiter entfernt entlang der Friedensstraße befinden sich Bebauungen mit Wohnnutzungen, die einen erhöhten Schutzanspruch gegenüber Immissionen haben.

Die wesentlichen, gegenwärtig zu erwartenden Immissionen lassen sich zusammenfassen in Motoren- und Werkstattlärm auf dem Betriebsgelände, sowie die entstehenden Verkehrsgeräusche auf den unmittelbar angrenzenden öffentlichen Straßen, Steindamm und Friedensstraße, nach dem Verlassen des Betriebsgeländes.

Der Motorenlärm wird verursacht durch die warmlaufenden bzw. an –und abfahrenden Kraftfahrzeuge, die sich hauptsächlich aus den Personenbeförderungsfahrzeugen des Unternehmens und gelegentlichen LKW- und Lieferfahrzeugen zusammensetzt. Die An- und Abfahrt der Busse erfolgt nicht permanent den ganzen Tag über, sondern werktags nur morgens, mittags und abends zum Schichtbeginn und –ende. Die Betriebszeiten (An- und Abfahrt der Busse) wurde unter Punkt 4.1 Ziele und Zwecke der Planung beschrieben.

- Zwischen 5.00 Uhr und 6.30 Uhr Abfahrt von 7 Bussen
- Zwischen 10.00 Uhr und 12.00 Uhr Ankunft und Abfahrt von 5 Bussen
- Zwischen 16.00 Uhr und 18.00 Uhr Ankunft von 7 Bussen

In diesen angegebenen Zeiten treten Lärmgeräusche durch laufende Motoren auf.

Als Hauptemissionsquellorte sind die in nordwestliche Richtung liegenden beiden Hallentore zu bezeichnen. Die Busse werden einzeln, nacheinander in der Garage gestartet. Sie verlassen nach einer Warmlaufphase in etwa viertelstündigen Abständen die Halle und das Betriebsgelände. Die Hallentore sind für die Ausfahrt kurzzeitig geöffnet und um einen Abgasstau zu vermeiden.

In der Bauleitplanung ist zunächst die DIN 18005 anzuwenden, um mögliche Geräuschbelästigungen abzuschätzen und ggf. entsprechende Festlegungen zur Einhaltung des Schallschutzes treffen zu können.

Bei dem vorliegenden Bauleitplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, dem ein konkretes umzusetzendes Vorhaben zu Grunde liegt. Die sich bei der Umsetzung des Vorhabens ergebende Geräuschkulisse lässt sich prognostisch dadurch relativ gut fassen und bewerten. Da dem Bebauungsplan ein konkretes Projekt zu Grunde liegt wurde bei der Prüfung hinsichtlich einzuhaltender Richtwerte die TA-Lärm herangezogen.

Zu prüfen ist, mit welchen Lärmbelastungen die angrenzende allgemeine Wohnbebauung konfrontiert werden kann.

Gemäß der TA-Lärm⁷ Punkt 6.1 beträgt der Immissionsrichtwert für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten für tags 55 dB (A) und für nachts 40 dB (A).

Die Beurteilungszeiten gemäß Punkt 6.4 der TA-Lärm beziehen sich auf die Zeiten „tags“

⁷ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503)

06.00 bis 22.00 Uhr und „nachts“ 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr.

Maßgebend für die Einhaltung des Tagwertes ist die Mittelung der erfassten Geräusche über den gesamten Tag also 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr; für die Einhaltung des Nachtwertes kommt es hingegen auf die lauteste Nachtstunde an, d.h. die Stunde in der Nachtzeit mit dem höchsten Beurteilungspegel.⁸

Für diese Zeiten ist der Beurteilungspegel zu berechnen, der dann den Orientierungs-/Richtwerten gegenüberzustellen ist.

Da dies umfangreiche Berechnungen erfordert, wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben, welches die Schallimmissionen im Umfeld des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 623 der Gemeinde Schorfheide prognostisch erfasst. Die Prognosedarstellung ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Planbegründung als Anlage 1 beigefügt.

So wird, hinsichtlich detaillierter Ausführungen zur Schallerfassung und deren Auswirkungen auf die Prognose in der Anlage 1 verwiesen. Nachstehend erfolgt eine Zusammenfassung der wesentlichsten, für den vorliegende vorhabenbezogenen Bebauungsplan, entscheidenden Aussagen der Prognose.

Berechnet wurde der maximale Beurteilungsschallpegel für die Immissionsorte Steindamm Nr. 1 bis Nr. 3, Steindamm Nr. 11 bis Nr. 16, Friedenstraße Nr. 15 bis Nr. 19, sowie 3 frei gewählte Punkte innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze. Die Ermittlung der jeweiligen Beurteilungspegel erfolgte mit dem Berechnungsprogramm IMMI 2015, Wölfel Messsysteme.

In die Berechnung eingeflossen sind folgende Schallquellen:

- a) Schallabstrahlung durch das geöffnete Bushallentor
- b) Schallabstrahlung durch die Außenwände der Bushalle
- c) Busverkehr vom und auf das Anlagengelände
- d) Geräusche durch an- und abfahrende bzw. parkende Pkw
- e) Anliefervorgänge Gastronomie-Bedarfsgegenstände
- f) Portalwaschanlage
- g) Holzfeuerungsanlage
- h) Tankstelle
- i) Abluftventilator⁹

Der entlang des nordwestlichen Plangebietes gestapelte Brennholzwall – wie auch der an der westlichen Einfahrt zum Anlagengelände aufgestellte Container – stellt für die Schallausbreitung zur Wohnbebauung am Steindamm eine Schalldämmung dar, die in der Immissionsprognose berücksichtigt wurde. Ein Verzicht auf diese schalldämmenden Element ist voraussichtlich nur dann unproblematisch, wenn der gegenwärtig beschriebene Betriebsablauf beibehalten wird, jedoch die Abfahrten im Zeitraum vom 5.00 Uhr bis 6.00 Uhr ausschließlich über die Friedenstraße realisiert werden und die nordwestliche Wohnbebauung **nicht** an das Plangebiet heranrückt.

In der Prognoserechnung werden 2 Emissionsszenarien dargestellt. Der erste Fall beschreibt die Ausfahrt der Busse über den Steindamm. Der zweite Fall legt die Situation bei der Ausfahrt über die Friedenstraße dar.

Der dabei kritisch zu betrachtende Zeitraum ist jener in der lautesten Nachtzeit, im vorliegenden Fall ist dies zwischen 5.00 Uhr und 6.00 Uhr. Der Immissionsrichtwert in allgemeinen Wohngebieten beträgt gemäß TA-Lärm 40 dB(A), die im Regelfall einzuhalten sind, um erhebliche Belästigungen/ Störungen ausschließen zu können. Im Gutachten wurde dargelegt, dass im Zeitraum zwischen 5.00 Uhr und 6.00 Uhr, nicht mehr als 4 Busse über den Steindamm (nördliche

⁸ Der sachgerechte Bebauungsplan Kuschnerus, 4. Auflage vhw Verlag Seite 250

⁹ Siehe Seite 15 der Prognose (Anlage 1), SFI GmbH, Berlin 25.01.2016

Hallentor) abfahren dürfen, um den Immissionsrichtwert von 40 dB(A) an den einzelnen Immissionsorten (IO) insbesondere am IO Steindamm 1 nicht zu überschreiten¹⁰.

Darüber hinaus werden die prognostizierten Beurteilungspegel die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an keinem der einbezogenen Immissionsorte, sowohl am Tag wie auch während der Nachtzeit (siehe Prognose Tabelle 2 und 3, Seite 24 und 25) überschritten.

Anhand der aufgezeigten Einhaltung der Orientierungs- bzw. Richtwerte innerhalb des Betriebsgeländes unter den aufgezeigten Voraussetzungen ist abzuleiten, dass voraussichtlich keine erhebliche Belästigung der angrenzenden schutzwürdigen Nutzung (Wohnen) zu erwarten ist.

Haben die Kraftfahrzeuge das Betriebsgelände verlassen und befinden sich auf öffentlichen Verkehrsflächen, sind die entstehenden Schallimmissionen gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV, Verkehrsgläuche) zu beurteilen.

Auch bei der Beurteilung der entstehenden Verkehrsgläuche ist die lauteste Nachtstunde, die im vorliegenden Fall die Zeit zwischen 5.00 Uhr und 6.00 Uhr ist, zu bewerten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV § 2 ist für allgemeine Wohngebiete nachts mit 49 dB(A) festgelegt.

Laut Prognose ergibt sich ein Beurteilungspegel von 54 dB(A) an den Wohnhäusern Steindamm 1 bis 3 und von 53 dB(A) an den Wohnhäusern Friedenstraße 17 bis 19. Der Grenzwert von 49 dB(A) wird somit am Steindamm 1 bis 3 um 5 dB(A) und an den Wohnhäusern der Friedenstraße 17 bis 19 um 4 dB(A) überschritten.

Als organisatorische Maßnahme zur Abwendung der Immissionsgrenzwertüberschreitung wäre die Verlegung der Fahrzeit zu benennen, da der Grenzwert während der Tageszeit mit 59 dB(A) festgelegt ist. Der Vorhabenträger bedient den Schul- und Linienverkehr, so dass eine Verlegung der Fahrzeit ergo eben nicht möglich ist. Gleichwohl ist die Wahl einer anderen Fahrstrecke ebenso alternativlos, weil es keine anderen Verkehrsverbindungen an das Betriebsgelände gibt.

Der private Busbetrieb besteht bereits seit mehreren Jahren an diesem Standort. Beschwerden seitens der Anwohner liegen nicht vor. Rückschließend dieser Umstände lässt sich vermuten, dass die Fahrbewegungen von 4 Kraftfahrzeugen im Zeitraum von 5.00 Uhr bis 6.00 Uhr und die damit verbundenen Geräuschbelästigungen von den Anwohnern toleriert werden bzw. als nicht erheblich belästigend empfunden werden. Die Einhaltung von gesunden Wohn- und Lebensbedingungen wird durch die Überschreitung des Grenzwertes von 4 dB(A) und 5 dB(A) an den betreffenden Immissionsstandorten nicht in Frage gestellt. Im Weiteren fahren die Busse nur während der Schulzeit in der Stunde zwischen 5.00 Uhr und 6.00 Uhr. Während der Ferien beginnt der Fahrzeugbetrieb ab 6.00 Uhr.

Darüber hinaus befinden sich die Beurteilungsrelevanten Immissionsorte bauplanungsrechtlich an der Grenze zum Außenbereich, womit für die betreffenden Wohnhäuser eine geminderte Schutzwürdigkeit gegeben ist.

Weitere beurteilungsrelevante Immissionsorte im Umkreis des Planvorhabens, die sich nachteilig auf die angrenzende schutzbedürftige Wohnnutzung auswirken könnten, sind nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

Auf den außen gelegenen Lageflächen werden Stoffe und Materialien deponiert, die im unmittelbaren Zusammenhang des Unternehmens stehen. Hauptsächlich ist das Holz, welches zur Bestückung der Heizungsanlage benötigt wird. Die Deponierung von Stoffen deren Umschlag mit erheblichen Staubbelastigungen verbunden ist, ist nicht vorgesehen. Es ist dahingehend mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen.

¹⁰ Siehe Seite 12 der Prognose (Anlage 1), SFI GmbH, Berlin 25.01.2016

Mit Werkstattlärm ist werktags im üblichen Arbeitszeitraum zu rechnen, wenn Reparaturarbeiten an den ausschließlich betriebseigenen Fahrzeugen vorzunehmen sind. Diese wurden in der Prognoseberechnung berücksichtigt.

6.2.4 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter § 1 Absatz 6 Nr. 7 d BauGB

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten, da sich weder innerhalb des Plangebietes schutzwürdigen Kultur- und Sachgüter oder architektonisch wertvolle Bauten und archäologische Schätze befinden, noch im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes vorhanden sind.

6.3 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

6.3.1 Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung nach §§ 13ff. BNatSchG hat zum Ziel, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu erhalten.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorrangig zu vermeiden. Sofern das nicht möglich ist, sind landschaftspflegerische Maßnahmen (sogenannte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) zu ergreifen. Mit diesem Vorgehen wird ein auf alle Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bezogener sowie ein flächendeckender Ansatz verfolgt.

Der Verursacher eines Eingriffes ist verpflichtet, in allen Phasen der Planung und Umsetzung eines Projektes Vorkehrungen dafür zu treffen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen unterlassen werden.¹¹

Gemäß § 18 Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz bei zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, in Verbindung eines geplanten Vorhabens über ein Bauleitplanverfahren, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Paragraph 1 a, Absatz 3 des Baugesetzbuches sieht vor, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

In den vorgehenden Ausführungen der Planbegründung wurde dargelegt, dass erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, Klima, Luft und deren Wirkgefüge zueinander sowie der Landschaft und die biologische Vielfalt nicht zu erwarten sind.

6.3.1 Vermeidungsmaßnahmen

6.3.1.1 Boden

Die zu nutzenden Anlagen sind nach dem aktuellen und anerkannten Stand der Technik so zu errichten und zu betreiben, dass eine Migration von Schadstoffen in den Boden und das Grundwasser dauerhaft ausgeschlossen werden kann. Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, sind verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können (§ 7 Abs. 1 S. 1 BBodSchG).

Die Ausbreitung von in den Boden eingedrungenen Schadstoffen ist durch Dekontaminations- oder Sicherungsmaßnahmen langfristig zu verhindern bzw., soweit dies nicht möglich oder zumutbar ist, sind sonstige Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen durchzuführen (§ 4 Abs. 3 BBodSchG). Der

¹¹ http://www.bfn.de/0306_eingriffsregelung-ablauf.html

Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast, dessen Gesamtrechtsnachfolger, der Grundstückseigentümer sowie der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sind nach § 4 Abs. 3 BBodSchG verpflichtet, den Boden und Altlasten sowie durch schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten verursachte Verunreinigungen von Gewässern so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

Sollten sich umweltrelevante, organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch, Beschaffenheit, Material) hinsichtlich vorhandener Schadstoffe in Boden oder Grundwasser zeigen, so ist umgehend und unaufgefordert das Bodenschutzamt, Am Markt 1, 16225 Eberswalde zu informieren (§ 31 Abs. 1 BbgAbfBodG). Die in § 4 Abs. 3, 6 des BBodSchG genannten Personen sind nach Maßgabe des § 31 Abs. 1 BbgAbfBodG verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.

6.3.1.2 Maßnahmen zur Vermeidung des Verstoßes gegen artenschutzrechtliche Belange

Ist der Rückbau von Gebäuden geplant, sind die Gebäude durch eine fachversierte Person auf eventuell vorhandene Lebensstätten geschützter Arten (Vögel, evtl. Fledermäuse) zu überprüfen.

6.3.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die angrenzende schutzwürdige Wohnbebauung wurde unter dem Punkt 6.2.3 dargelegt. Es wurde die Aussage getroffen, dass erhebliche negative Auswirkungen nicht zu erwarten bzw. vermeidbar sind.

Durch die Lärmprognose wurde der Nachweis erbracht, dass die entstehenden Geräusche auf dem Betriebsgelände des Busunternehmens am Standort gemäß den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm eingehalten werden. Daraus ableitend werden erhebliche Belästigungen für die umliegende Wohnbebauung nicht erwartet. Das Vorhaben ist somit am Standort durchführbar. Zur dauerhaften Sicherung der umliegenden Wohnbebauung vor Geräuschbelästigungen, verursacht durch die Lärmquellen auf dem Betriebsgelände, sollten geeignete Festlegungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen werden.

Vorgeschlagen wird entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze eine Fläche für den Lärmschutz auszuweisen mit folgendem Regelungsinhalt:

Die bestehenden lärmindernden Elemente (Holzstapel ca. 100 m lang und 3,20 m hoch sowie der Containerbau in Höhe Steindamm HANr. 1) innerhalb der ausgewiesenen Flächen für besondere Schutzanlagen und Schutzvorkehrungen, sind in bestehender Art und Weise dauerhaft zu erhalten.

Im Weiteren werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen aufgezeigt, die in den Durchführungsvertrag übernommen werden sollten:

- 1) Die bestehenden lärmindernden Elemente (derzeit Holzstapel ca. 100 m lang und 3,20 m hoch und der Containerbau in Höhe Steindamm Nr. 1) entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sind in bestehender Art und Weise dauerhaft zu erhalten. Werden die Elemente zeitweise beseitigt bzw. durch äquivalente lärmindernde Elemente ersetzt, so muss die Abfahrt von maximal 4 Bussen im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) in der Übergangszeit ausschließlich über die Friedenstraße erfolgen.
- 2) Im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) dürfen insgesamt nur 4 Busse in Betrieb genommen werden, um die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht zu überschreiten. Unabhängig davon, ob die Ausfahrt über den Steindamm oder die Friedenstraße erfolgt.

- 3) Rückt die nordwestliche Wohnbebauung an das Plangebiet heran, so ist die Ausfahrt der Busse während dem Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ausschließlich über die Friedenstraße zu gewährleisten. Das größere Hallentor 1 an der Nordseite der Bushalle darf tagsüber insgesamt maximal 3 Stunden geöffnet sein. Das kleinere Tor bleibt geschlossen.
- 4) Die Immissionen durch Verkehrsgeräusche (An- und Abfahrt der Busse) dürfen im Nachtzeitraum den Beurteilungspegel von 54 dB(A) nicht überschreiten.

An Hand der Aussagen der Lärmprognose lässt sich die Schlussfolgerung ziehen, dass ein Betriebsablauf, der eine generelle Ausfahrt oder Abfahrt vom Betriebsgelände über die Friedenstraße vorsieht, nur dann erfolgen muss, wenn die Wohnbebauung am Steindamm an das Plangebiet heranrückt. Es sollte im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schorfheide geprüft werden ob eine Rücknahme der dargestellten, bislang unbebauten Wohnbaufläche am Steindamm, nordwestlich des Plangebietes möglich ist. Mit Rücknahme der dargestellten Wohnbaufläche können zukünftige Konflikte durch Lärmbelastigungen vermindert werden. Optional wäre eine Darstellung als gemischte Baufläche denkbar.

Die beschriebene Überschreitung der Verkehrsgeräusche an den Wohnhäusern Steindamm 1 bis 3 und an den Wohnhäusern Friedenstraße 17 bis 19, in der Beurteilungszeit zwischen 5.00 Uhr und 6.00 Uhr ist unvermeidbar. Eine weitere Erhöhung der Überschreitung sollte jedoch als nicht zulässig erklärt werden. Eine Begrenzung des Beurteilungspegels für Immissionen durch Verkehrsgeräusche auf 54 dB(A) im Nachtzeitraum ist daher angemessen. Die bestimmten 54 dB(A) entsprechen dem Höchstwert, der prognostisch durch die Abfahrt der 4 Busse im Zeitraum von 5.00 Uhr und 6.00 Uhr ermittelt wurde.

6.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Standortalternative für das Planvorhaben gibt es nicht, da sich der Betrieb des Vorhabenträgers dort bereits vor mehreren Jahren etabliert hat. Die getroffenen Planfestsetzungen sind abgestellt auf eine umweltschonende Planumsetzung.

6.5 Zusätzliche Angaben

6.5.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die erfassten Grunddaten zu den Schutzgütern und der Realnutzung im Untersuchungsraum wurden mit den zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen der Planung gegenübergestellt und bewertet. Für die Natur- und Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume, Klima/ Luft, das Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter wird dementsprechend eine funktionsbezogene Bewertung ihrer Bedeutung für die Umweltbelange vorgenommen.

Neben den Aussagen zu bestehenden Vorbelastungen fließen in die Bewertungen auch Wertungen zum Entwicklungspotenzial ein. Unter Berücksichtigung der möglichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben auf die bestehenden Schutzgüter wird die Empfindlichkeit bezogen auf die potenziellen Projektwirkungen eingeschätzt und bewertet.

Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen sowie zum Ausgleich oder Ersatz abgeleitet.

Zum vorliegenden Planungsstand wurden für die Bewertung der zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt vorhandene Daten aus bestehenden Planungsunterlagen und Erkenntnisse aus eigene Begehungen und Angaben des Vorhabenträgers zu Grunde gelegt.

Die Zuordnung des Planstandortes zum definierten Biotoptyp erfolgte entsprechend des Bands 2 der Biotopkartierung Brandenburg. Hinsichtlich der Festlegung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurde auf die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE April 2009) des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV) zurückgegriffen.

Zur Beurteilung der voraussichtlichen Geräuschimmissionen auf die umliegende Wohnbebauung wurde die Erstellung einer Lärmprognoseberechnung in Auftrag gegeben, welches dem Bebauungsplan als Anlage 1 beigefügt ist.

6.5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Nach § 4 c Baugesetzbuch (BauGB) obliegt dem Planträger – hier der Gemeinde Schorfheide – die Überwachungspflicht über die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind voraussichtlich durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Ein gezieltes Monitoring scheint auf Grund dessen entbehrlich.

Der Kontrollpflicht unterzogen werden sollten die Einhaltung der zulässigen überbaubaren Grundfläche und die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung vor Immissionen ausgehend vom Planstandort durch die Einhaltung aufgezeigter Vermeidungsmaßnahmen.

6.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Der Vorhabenträger plant, den vorhandenen Betriebsstandort seines Personentransportunternehmens so auszubauen bzw. planungsrechtlich zu sichern, dass die zukünftige gewerbliche Nutzung gesunden Arbeitsbedingungen entsprechen kann und Anlagen errichtet werden können, die eine Fortführung des Betriebes nach den gesetzlichen Vorgaben ermöglichen.

Der Betriebssitz des Vorhabenträgers befindet sich an einem Standort, der ursprünglich land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen diente. Die bestehenden Hallen stammen aus dieser Zeit. Der Standort ist somit vorbelastet.

Aufgabe der Umweltprüfung ist es zu ermitteln, mit welchen voraussichtlich erheblichen Auswirkungen in Bezug auf den Naturhaushalt, die Landschaft und den Menschen mit Umsetzung des Planvorhabens zu rechnen ist. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht zu dokumentieren und darzustellen.

Im Ergebnis dieser Prüfung wurde festgestellt, dass erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, Klima, Luft und deren Wirkgefüge zueinander sowie der Landschaft und die biologische Vielfalt unter Beachtung des Vermeidungsgebotes nicht zu erwarten sind. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie der Bevölkerung insgesamt sind, unter Berücksichtigung der dargelegten Vermeidungsmaßnahmen voraussichtlich nicht zu erwarten.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Der Planstandort wird bereits seit mehreren Jahren und auch gegenwärtig von der Vorhabenträgerin als Betriebsstandort für sein Transportunternehmen (Personenbeförderung) genutzt.

Erhebliche Auswirkungen, die sich durch die geplante geringfügige Nutzungsintensivierung ergeben, welche sich überwiegend auf gebäudeinnenliegende Erweiterungen beziehen, werden nicht erwartet. Grundlegende Voraussetzungen hierfür ist die Einhaltung der aufgezeigten Vermeidungsmaßnahmen.

7.2 Verkehr

Die Nutzung des relativ schmal befestigten Steindamms durch die Fahrzeuge des Busunternehmens verlangt unter Umständen die Schaffung von Ausweichstellen, um einen gefahrfreien Verkehrsfluss zu gewährleisten.

Die beschriebene Überschreitung der Verkehrsgeräusche an den Wohnhäusern Steindamm 1 bis 3 und an den Wohnhäusern Friedenstraße 17 bis 19, in der Beurteilungszeit zwischen 5.00 Uhr und 6.00 Uhr ist unvermeidbar. Eine weitere Erhöhung der Überschreitung ist durch die Festlegung im Durchführungsvertrag unterbunden.

Die bestimmten 54 dB(A) entsprechen dem Höchstwert, der prognostisch durch die Abfahrt der 4 Busse im Zeitraum von 5.00 Uhr und 6.00 Uhr ermittelt wurde. Da dies der bereits praktizierten Situation entspricht, werden keine erheblichen Folgen für den Verkehr erwartet.

7.3 Ver- und Entsorgung

Die für den reibungslosen Betriebsablauf erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind vom Vorhabenträger in eigener Verantwortung und Finanzierung zu besorgen. Es ergeben sich keine Auswirkungen für die Gemeinde.

7.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Gemäß den Ausführungen des Umweltberichtes sind erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, Klima, Luft und deren Wirkgefüge zueinander sowie der Landschaft und die biologische Vielfalt nicht zu erwarten.

Die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser wurde nicht festgesetzt, da insbesondere das anfallende Dachwasser genutzt werden soll.

7.5 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung und Erschließung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden von der Vorhabensträgerin der NCT-Tours GmbH, Groß Schönebeck, Schlufte Straße 10 in 16244 Schorfheide übernommen.

8. Verfahren

Die Gemeindevertretung Schorfheide hat auf ihrer Sitzung am 30.10.2013 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 623 „Transportunternehmen am Steindamm“ beschlossen. Auf der gleichen Sitzung wurde beschlossen den Flächennutzungsplan zwischen Steindamm, Friedenstraße und Gelände des ehemaligen Staatlichen Forstbetriebes Bernau westlich der Kanegießer Straße im Parallelverfahren zu ändern. Der Beschluss wurde am 15.11.2013 im Amtsblatt Nummer 09 / 2013 für die Gemeinde Schorfheide bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte parallel mit der Beteiligung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Form einer Bürgerversammlung am Mittwoch, den 27. November 2013 um 18:00 Uhr in den Räumlichkeiten der Freiwilligen Feuerwehr von Groß Schönebeck, Ernst-Thälmann-Straße 52, in 16244 Schorfheide. Der Termin wurde am 15.11.2013 im Amtsblatt Nummer 09 / 2013 für die Gemeinde Schorfheide bekannt gemacht. Einwendungen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden nicht vorgebracht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben per E-Mail vom 9. Oktober 2014 über das Planvorhaben informiert und erhielten die Gelegenheit sich im Zeitraum vom 09.10.2014 bis 07.11.2014 im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

Am 29.04.2015, auf der Sitzung der Gemeindevertretung, wurde mit dem Beschluss BA/0078/15 der Entwurf in der Fassung vom 30.03.2015 beschlossen. Die Offenlage des Entwurfes erfolgte in der Zeit vom 18.05.2015 bis einschließlich 19.06.2015. Die Bekanntmachung der Offenlage erfolgte im Amtsblatt für die Gemeinde Schorfheide Nr. 04/2015 am 08.05.2015. Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit sind im Rahmen der Beteiligung nicht eingegangen.

Mit dem Schreiben vom 17.05.2015 wurden die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des vBP Nr. 623 in der Fassung vom 30.03.2015 gebeten.

Zum Ende des Jahres 2015 erfolgte die Beauftragung eines Akustikbüros die zu erwartenden Schallimmissionen im Umfeld des Geltungsbereiches zu ermitteln. Dieses lag mit Datum vom 25.01.2016 vor. Die darin getroffenen Aussagen wurden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sinngemäß übertragen. Der vBP, in der Fassung vom 1.2.2016, wurde an das Landesamt für Umwelt mit der Bitte zur Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung nach § 4 a BauGB gesendet. Mit dem Schreiben vom 5.02.2016 erfolgte die Beteiligung des Vorhabenträgers zum vBP, in der Fassung vom 1.02.2016.

Mit dem Datum vom 22.02.2016 lag die Stellungnahme des LfU / Immissionsschutz und Wasserwirtschaft zum geänderten Planentwurf vor. Bemängelt wurde seitens der Behörde die Lärmkontingentierung, geregelt in der textlichen Festsetzung 1.1. Diese wurde nach Prüfung der Sachlage zurückgenommen. Der Vorhabenträger wurde über diese Änderung informiert und im Schreiben vom 10.03.2016 gebeten, sich zu den aufgenommenen Festsetzungen zu äußern. Dies erfolgte mit dem Schreiben vom 14.03.2016.

Von einer nochmaligen öffentlichen Auslage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde abgesehen, da die Grundzüge der Planung nicht berührt waren.

9. Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Beteiligung nach §§ 3 und 4 BauGB

9.1 Umweltbelange

Im vorgehenden Text wurde zum Ausdruck gebracht, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Erhebliche Nachteile und Auswirkungen sind unter Berücksichtigung der getroffenen Festlegungen für die benannten Schutzgüter gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 a bis d nicht zu erwarten.

Um die voraussichtlichen Schallimmissionen auf die umliegende Wohnbebauung nachvollziehbar erfassen zu können, wurde eine prognostische Berechnung der zu erwartenden Schallimmissionen in Auftrag gegeben. Die Feststellung der Lärmprognose ist, dass das Vorhaben am Standort verträglich ist.

Grundsätzlich besteht keine Notwendigkeit infolgedessen Regelungen zum Lärmschutz aufzunehmen, da jedes Vorhaben unzulässig ist, wenn von ihm Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die indessen Umgebung unzumutbar sind (§ 15 Absatz 1 Satz 2 der BauNVO). Die Aufnahme der textlichen Festlegung Nr. 4 in Verbindung mit der zeichnerischen Festsetzung einer Fläche für besondere Schutzanlagen und Schutzvorkehrungen stellt klar, dass die gegenwärtig nicht belästigende Betriebssituation insbesondere zur nordwestlich liegenden Wohnbebauung aufrecht erhalten werden soll.

Als Ausgangsdaten für die Berechnung der Lärmprognose wurden die vorhandenen Gegebenheiten zu Grund gelegt. Hinzu kommen geplante bauliche Anlagen im Wesentlichen innerhalb der vorhandenen Gebäude.

Mit vorhandenen Gegebenheiten sind hauptsächlich der vorhandene Holzstapel entlang der nördlichen Plangebietsgrenze und der leerstehende Container an der Plangebietsgrenze am Steindamm

gemeint. Beide Elemente wirken schallmindernd auf die nahe liegende Wohnbebauung am Steindamm. Im Bericht zur Lärmprognose (Anlage 1) auf Seite 12 wird angeführt, dass in der Zeit zwischen 5.00 Uhr und 6.00 Uhr nicht mehr als 4 Busse über die nördlichen Tore, also über den Steindamm, abfahren dürfen. Das lässt zunächst den Schluss zu, dass das Verlassen des Betriebsgeländes über das Südtor (Ausfahrt Friedenstraße) für eine höhere Anzahl von Fahrzeugen im Zeitraum zwischen 5.00 Uhr und 6.00 Uhr möglich ist, ohne den Immissionsschutzrichtwert zu überschreiten. Anhand der tabellarischen Auflistung des Szenariums 2 auf der Seite 25 wurde jedoch dargelegt, dass am Immissionsort IO-10, Friedenstraße 19 bei nächtlicher Ausfahrtzeit (zwischen 5.00 Uhr und 6.00 Uhr) von insgesamt 4 Bussen bereits ein Lärmkontingent von 39 dB(A) herreicht wird. Die Ausfahrt eines weiteren Busses in dieser Nachtstunde würde den zulässigen Immissionsschutzrichtwert wahrscheinlich überschreiten. Auf Grund dessen ist im Durchführungsvertrag generell darauf abzustellen nur 4 Busse in der lautesten Nachtstunde zuzulassen. Ein Widerspruch zum gegenwärtig stattfindenden Betriebsablauf ergibt sich daraus nicht.

Ähnlich verhält es sich mit der konsequenten Beibehaltung der lärmindernden Elemente entlang der nördlichen Plangebietsgrenze.

Diese Elemente sind, um die Immissionsschutzrichtwerte der TA-Lärm einhalten zu können, unter bestimmten Voraussetzungen entbehrlich. Der Verzicht auf diese lärmindernden Elemente soll jedoch grundsätzlich nicht möglich, wohl aber durch äquivalente lärmindernde Elemente und bauliche Anlagen austauschbar sein. Ansonsten sollen diese Elemente dauerhaft bestehen bleiben, um einen schallmindernden Puffer gegenüber der nördlichen Wohnbebauung aufrecht zu erhalten. Auch diese Festlegung widerspricht nicht dem Vorhaben. Darüber hinaus ist es nicht Zielstellung dieses Bebauungsplanes Grenzwerte auszureizen, sondern den Rahmen der Bedingungen so zu gestalten, dass ein geordnetes und konfliktarmes Nebeneinander möglich ist und bleibt.

Artenschutzrechtliche Belange wurden insoweit berücksichtigt, dass Gebäude die zurückgebaut werden sollen auf etwaige Vorkommen von Fledermäusen oder Brutvögeln (Gebäudebrüter wie Bachstelze, Hausrotschwanz etc.) zu untersuchen sind. Dies ist in den Durchführungsvertrag zu übernehmen.

9.2 Ergebnis der Beteiligungen der Behörden und Öffentlichkeit

Die zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 6. Oktober 2014 wurden seitens der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Bedenken, Hinweise und Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt:

Stellungnahme Landkreis Barnim:

Die Angaben zu den dargestellten Flächengrößen gemäß der Anlage 1 und in der Begründung auf den Seiten 5 und 6 sowie in der Tabelle 5.6 stimmen untereinander und in Bezug auf die Gesamtfläche des Plangebietes nicht überein. Hier ist eine Korrektur erforderlich.

Berücksichtigung

Wird berücksichtigt

Die Angaben zu den dargestellten Flächengrößen gemäß der Anlage 1 und in der Begründung auf den Seiten 5 und 6 sowie in der Tabelle 5.6 in Bezug auf die Gesamtfläche des Plangebietes wurden korrigiert.

Stellungnahme Landkreis Barnim:

Die erwähnten Verkaufsverhandlungen zu den Grundstücken, die sich nicht im Eigentum des Vorhabenträgers befinden, müssen zum Satzungsbeschluss abgeschlossen sein.

Berücksichtigung

Wird zur Kenntnis genommen.

Der Vorhabenträger muss gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 zur Durchführung des festgelegten Vorhabens einschließlich der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage sein. Hierzu zählt die privatrechtliche Verfügungsbefugnis über die beplante Fläche (Eigentum oder Zugriff muss rechtlich bindend gesichert sein). Dies ist der Gemeinde Schorfheide bekannt und ist beachtet. Zu diesem Sachverhalt ist eine Abwägung nicht möglich. Die oben beschriebene Bedingung muss erfüllt sein, um einen rechtssicheren vBP abzuschließen.

Stellungnahme Landkreis Barnim:

Da sich der erwähnte Gaststätten- und Cateringbetrieb nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes befindet, sind dazu weitere Erläuterungen erforderlich.

Berücksichtigung

Wird berücksichtigt.

Die Planbegründung wurde ergänzt.

Stellungnahme Landkreis Barnim:

Die Aussagen zu den Containerbauten auf dem Flurstück 629 (Seite 8 der Begründung) sind ebenfalls zu ergänzen, da nicht nachvollzogen werden kann, warum die Container umgesetzt und verkauft werden sollen.

Berücksichtigung

Wird berücksichtigt.

Das die Container verkauft werden sollen wurde aus der Planbegründung herausgenommen. Die Planbegründung wurde unter Punkt 2.1 ergänzt.

Stellungnahme Landkreis Barnim:

Die festgesetzte Flächengröße der Hausmeisterwohnung sollte noch einmal überdacht werden. Eine 50 qm große Wohn- und Nutzfläche erscheint angesichts heutiger Standards unterdurchschnittlich gering.

Berücksichtigung

Wird berücksichtigt

Der vBP wurde geändert. Die Festsetzung lautet: „Ausnahmsweise ist eine Betriebswohnung zulässig. Die zulässige Grundfläche der Betriebswohnung (Gebäude) darf 120 m² nicht überschreiten. Die Anzahl der Vollgeschosse ist auf ein Vollgeschoss begrenzt.“

Stellungnahme Landkreis Barnim:

Die Begründung auf der Seite 9 zu dem festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet ist hinsichtlich der bereits vorhandenen und einer noch erweiterbaren Wohnbebauung nördlich des Geltungsbereiches nicht ausreichend und daher zu ergänzen.

Berücksichtigung

Wird berücksichtigt

Die Begründung zu dem festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet wurde hinsichtlich der bereits vorhandenen und einer noch erweiterbaren Wohnbebauung nördlich des Geltungsbereiches unter Punkt 6.2.3 ergänzt.

Stellungnahme Landkreis Barnim:

Die in den Seiten 5-6 des Vorentwurfs zum VEP aufgelisteten vorhandenen Befestigungen/ Versiegelungen ergeben eine Gesamtfläche von 17.056 m². Diese Fläche übersteigt bereits jetzt die Festsetzungen des zukünftigen VEP. Im Zuge des Vollzugs sind dementsprechend Flächenentsiegelungen vorzunehmen.

Berücksichtigung

Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung erfolgt nicht.

Die zulässige überbaubare Fläche wurde anhand der bestehenden Bebauung festgelegt. Gemäß der Aussage des Vorhabenträgers sind Versiegelungen darüber hinaus nicht vorgesehen. Innerhalb des Plangebietes bestehen hinreichend Rückbaumöglichkeiten (z.B. Container)

Stellungnahme Landkreis Barnim:

Derzeit findet auf den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches tlw. Schafhaltung statt. Nach Rechtskraft des VBP würde eine dauerhafte Schafhaltung bauplanungsrechtlich nicht zulässig sein. Daher sollten entsprechende Festsetzungen ergänzt werden, wenn die Schafhaltung weiterhin ermöglicht werden soll.

Berücksichtigung**Wird berücksichtigt**

Der Vorhabenträger sieht auch zukünftig vor, auf seinem Baugrundstück die begrünten Flächen beweiden zu lassen, so dass folgende textliche Festsetzung aufgenommen wurde:

1.4) Innerhalb des Plangebietes ist eine Tierhaltung (Ziegen, Schafe, ausnahmsweise Pferde), mit der Zweckbestimmung der Pflege der begrünten Flächen zulässig. Die Anzahl der Tiere ist auf maximal 2 Großvieheinheiten (GV) begrenzt. Ein artgerechter Unterstand für die Tiere in angemessener Größe ist zulässig.

Stellungnahme Landkreis Barnim:

Hinweis: Eine eventuelle Übernahme des Betriebsstandortes durch ein öffentliches Verkehrsunternehmen würde gemäß vorliegendem Vorentwurf mit der Festsetzung über die Unzulässigkeit "öffentlicher Betriebe" ohne Änderung des VBP nicht möglich sein.

Berücksichtigung**Wird zur Kenntnis genommen.**

Öffentliche Betriebe sind im aufgestellten vBP/VEP nicht das Planziel und nicht zulässig. Ist eine Übernahme des Betriebsstandortes durch ein öffentliches Verkehrsunternehmen beabsichtigt, so ist der Bauleitplan zu ändern.

Stellungnahme Landkreis Barnim:

Die Festlegung einer maximalen GR von 17000 m² entspricht zunächst im Umfang auch annähernd der Größe der im Bestand versiegelten Flächen. Dabei ist nicht zu erkennen, ob es sich hier um Altbestand oder genehmigte Gebäude und Anlagen handelt. Bei Neuversiegelung bisher ungenehmigter Flächen ist ein Ausgleich erforderlich.

Berücksichtigung**Hinweis wird nicht berücksichtigt.**

Die Ermittlung der bereits überbauten Flächen erfolgte an-hand des vermessungstechnisch erstellten Lageplanes mit Aktualität vom 8.10.2014.

Dieser stellt den Status quo dar. Eine weitere Sondierung nach Altbestand oder genehmigte Gebäude/Anlagen erfolgt nicht.

Die Festlegung der maximalen GR von 17.000 m² stellt darauf ab, dass die bauliche Entwicklung im Plangebiet sich so gestalten soll, dass keine neuen Versiegelungen durchgeführt werden bzw. wenn dies erforderlich ist bereits bestehende dafür zurück zu bauen sind. Für den Rückbau bieten sich die Betonflächen auf dem Flurstück 860 an.

Stellungnahme Landkreis Barnim:

Bei Errichtung von baulichen Anlagen und Flächenbefestigungen außerhalb der bisher befestigten Flächen sind folgende Regelungen spätestens auf der Ebene des Bauantrages zu beachten:

1. Es sind innerhalb des Plangebietes entsprechende Flächenversiegelungen nachzuweisen.

Berücksichtigung

Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis führt zur Aufnahme folgender textlicher Festsetzung: „Als Ausgleich für die Versiegelung bislang unbebauter Flächen ist innerhalb des Plangebietes eine entsprechend große versiegelte Fläche zurückzubauen.“

Stellungnahme Landkreis Barnim:

2. Es sind außerdem artenschutzrechtliche Regelungen (Schutz von Lebensstätten und Individuen streng geschützter Arten z.B. Zauneidechsen, Bodenbrüter unter den Vögeln) zu berücksichtigen. Gegebenenfalls sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen festzulegen.

Berücksichtigung**Wird berücksichtigt:**

Im Umweltbericht wurden Vermeidungsmaßnahmen aufgezählt, die bei Umsetzung einzelner Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes zu beachten sind.

Stellungnahme Landkreis Barnim:

Die Fassungszone um den vorhandenen Brunnen (radial 5 m) sollte von jeglicher Nutzung freigehalten werden. Für die Grundwasserentnahme ist ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Berücksichtigung

Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planbegründung wurde im Kapitel 2.3 Ver- und Entsorgung ergänzt.

Stellungnahme Landkreis Barnim:

Bei der Lagerung und dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die entsprechenden Rechtsnormen zu beachten. Die Tankanlage und der Koaleszenzabscheider sind regelmäßig zu warten und von einem Sachverständigen überprüfen zu lassen.

Berücksichtigung**Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Die Aussagen wurden informativ in die Planbegründung im Kapitel 4.1 aufgenommen. Sie haben keine unmittelbare Bedeutung für das Bauleitplanverfahren aber für das umgesetzte Vorhaben/Projekt.

Stellungnahme Landkreis Barnim:

Unverschmutztes Niederschlagswasser kann über die belebte Bodenzone (Mulden, Randversickerung im Gelände) versickert werden. Belastetes Niederschlagswasser ist vor der Versickerung zu reinigen.

Berücksichtigung**Wird zur Kenntnis genommen, sie führen nicht zu einer Änderung des vBP/VEP**

Das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von den Dachflächen, soll der Speisung der Waschanlage und zur Löschwasserbereitstellung dienen. Festsetzungen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wurden auf Grund dessen nicht in den vBP/VEP aufgenommen. Der Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser ist im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 55 und Brandenburgischem Wassergesetz § 54 geregelt und zu beachten.

Stellungnahme Landkreis Barnim:

Das Bauvorhaben ist tlw. auf der Fläche „S 20/08 Rinderanlage Groß Schönebeck“ geplant. Aufgrund der historischen Nutzung ist von Vorbelastungen auszugehen.

Berücksichtigung

Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung wurde hinsichtlich des Hinweises ergänzt.

Stellungnahme Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht berührt die Planung immissionsschutzrechtliche Belange. Die Ausführungen zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorentwurfes zum Schutzgut Mensch sind nicht ausreichend.

Nicht auszuschließen ist, dass die beschriebene Nutzung typischer Weise als nicht erheblich belästigender Gewerbebetrieb zu betrachten ist, die auf Grund des Störgrades in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig ist. Die textliche Festsetzung beinhaltet jedoch die Zulässigkeit von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, die in einem Mischgebiet allgemein zulässig sind. In der Begründung des Vorentwurfes wurde nicht plausibel dargelegt, dass die Nutzung nicht wesentlich störend ist.

Berücksichtigung

Wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung des vBP/VEP wird geändert.

Die textliche Festsetzung Nr. 1.1 wurde geändert. „Nicht wesentlich störend“ wurde durch „nicht erheblich belästigend“ ersetzt.

Im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde unter dem Punkt 6.2.3 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt § 1 Absatz 6 Nr. 7 c BauGB dargelegt, warum davon auszugehen ist, dass die festgesetzten Nutzungen nicht erheblich belästigend sind.

Stellungnahme Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Das Planungsziel schließt eine wesentliche Störung der Nutzung nicht aus.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen und des zu erwartenden Störgrades sollten detaillierte Untersuchungen durch Gutachten erfolgen, in denen die Auswirkungen der Planung ermittelt und bewertet werden.

Berücksichtigung

Feststellung wird zurück gewiesen.

Durch das Planungsziel werden keine, die angrenzende Wohnnutzung betreffend, erheblich belästigende Nutzungen zugelassen.

Da die Auswirkungen des Vorhabens auf die angrenzende schutzbedürftige Nutzung plausibel dargelegt wurden, wird eingeschätzt, dass eine gutachterliche Untersuchung nicht erforderlich ist.

Die Fachbehörde (LUGV Immissionsschutz) ist zu beteiligen.

Stellungnahme Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz

Auswirkungen sind durch Geräuschemissionen zu erwarten. Beinhaltet die Lagerung auf dem Außengelände auch Stoffe die geeignet sind Staubemissionen hervorzurufen, sollten die Auswirkungen hierzu dargelegt werden.

Berücksichtigung

Wird berücksichtigt

Eine wesentliche Störung angrenzender schutzbedürftiger Nutzungen wurde durch die Darlegung in der Planbegründung unter Kapitel 6.2.3 ausgeschlossen.

Die Lagerung von Stoffen auf dem Außengelände, die geeignet sind Staubemissionen hervorzurufen, sind gemäß der Angabe des Vorhabenträgers nicht geplant und daher auszuschließen.

Stellungnahme Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz

Im Ergebnis sollte geprüft werden inwieweit ein Nutzungskonflikt mit Festsetzungen z.B. zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB der Vermeidung eines Nutzungskonfliktes dienen können.

Berücksichtigung

Wird zur Kenntnis genommen.

Der Nutzungskonflikt wird vermieden, in dem die Betriebszeiten des Unternehmens **verbindlich im Durchführungsvertrag aufzunehmen sind.**

Stellungnahme Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz

Das gesamte anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Grundwasserneubildung genutzt und zur Versickerung gebracht werden.

Berücksichtigung

Wird zur Kenntnis genommen, sie führen nicht zu einer Änderung des vPB/VEP

Das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von den Dachflächen, soll der Speisung der Waschanlage und zur Löschwasserbereitstellung dienen. Festsetzungen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wurden auf Grund dessen nicht in den vBP/VEP aufgenommen. Der Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser ist im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 55 und Brandenburgischem Wassergesetz § 54 geregelt und zu beachten.

Stellungnahme Landesbetrieb Forst-untere Forstbehörde

die untere Forstbehörde stimmt dem Entwurf des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans im vorliegenden Entwurf **nicht** zu.

Die Flurstücken 218, 219, 629, 630 und 631 der Flur 7 in der Gemarkung Groß Schönebeck sind jeweils ca. zur Hälfte mit Wald im Sinne des § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) bestockt. Der Planungsentwurf sieht vor, zusätzlich zu dem bereits genutzten Betriebsgelände die Waldflächen der genannten Flurstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufzunehmen.

Die Oberförsterei Eberswalde fordert die Herausnahme der Waldflächen auf den Flurstücken 218, 219, 629, 630 und 631 aus dem geplanten Geltungsbereich des VBP Nr. 623"Transportunternehmen am Steindamm". Sollte dieser Forderung im Abwägungsprozess nicht gefolgt werden, ist die untere Forstbehörde erneut zu beteiligen.

Berücksichtigung

Wird berücksichtigt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde geändert. Die Waldflächen befinden sich nunmehr außerhalb des Plangebietes.

Stellungnahme Landesbetrieb Forst-untere Forstbehörde

Für die in den Planungsunterlagen dargestellte Kleinstwaldfläche im östlichen Teil der Grundstückszufahrt wird die Waldeigenschaft nach § 2 LWaldG verneint.

Berücksichtigung

Wird berücksichtigt

Die an der Friedensstraße östlich der Grundstückszufahrt gelegene Gehölzfläche wird als Waldflächenausweisung zurückgenommen und als Grünfläche dargestellt. Der aufstockende Gehölzbestand unterliegt somit den naturschutzrechtlichen Regelungen bzw. der Baumschutzsatzung.

Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 30. März 2015 wurden seitens der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Bedenken, Hinweise und Anregungen wie folgt berücksichtigt:

Stellungnahme Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 22.06.2015

Der Vorentwurf beinhaltete zur eingeschränkten Nutzung die Formulierung „die das **angrenzende** Wohnen nicht wesentlich stören“. Die Formulierung zum Störgrad bezieht sich hierbei nicht auf den Geltungsbereich. Das angestrebte Schutzniveau für die Wohnnutzung ist hieraus nicht zu entnehmen. Nach § 6 BauNVO sind in Mischgebieten Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Berücksichtigung**Hinweis wird nicht berücksichtigt und zurückgewiesen**

Im Entwurf vom 30.03.2015 wurde in der textlichen Festsetzung 1.1) auf die Formulierung des § 8 der BauNVO abgestellt, welcher solche Gewerbebetriebe als zulässig erklärt, die das angrenzende Wohnen nicht erheblich belästigen.

Der Zusatz: „angrenzende Wohnen“ wurde lediglich zur Klarstellung in die Festsetzung aufgenommen. Es soll klar gestellt sein, welche Nutzung gemeint ist, die nicht wesentlich belästigt werden soll, nämlich die unweit liegende angrenzende Wohnbebauung am Steindamm und der Friedenstraße.

Der Zusatz „angrenzende“ wird nicht als widersprüchlich oder fehlerhaft gesehen, da § 15 Absatz 1 Satz 2 darauf abstellt, dass an sich zulässige Betriebe in einem definierten Baugebiet unzulässig sein können, wenn diese auf ihre Umgebung also auch außerhalb des Baugebietes belästigend oder störend wirken.

Stellungnahme Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 22.06.2015

Zur Vermeidung eines Nutzungskonfliktes würde die Nutzungseinschränkung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen.

Berücksichtigung**Wird nicht berücksichtigt**

Festzustellen ist, dass es sich bei der Wahl dieser Formulierung (nicht wesentlich stören) um einen mischgebietsverträglichen Gewerbebetrieb handeln muss. Das geplante Vorhaben erfüllt diese Voraussetzung nicht. Eine solche Festsetzung hätte zur Folge, dass der bestehende Betrieb am dortigen Standort nicht zulässig wäre.

Stellungnahme Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 22.06.2015

Fazit

Die Festsetzungen des Planentwurfes dienen nicht der Vermeidung eines Nutzungskonfliktes zwischen dem Gewerbegebiet und der Wohnnutzung. Die Auswirkungen des Vorhabens wurden nicht sachgerecht ermittelt.

Berücksichtigung**Wird berücksichtigt**

Die Auswirkungen des Vorhabens wurden durch die Erstellung einer Lärmprognose hinsichtlich der zu erwartenden Geräuschbelästigungen sachgerecht ermittelt.

Die textliche Festsetzung 1.1 der Planfassung vom 1.2.2016 des vBP wurde basierend auf der Lärmprognose wie folgt ergänzt:

„... und deren Geräusche die Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm von LEK 55 dB (A) in der Tageszeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und LEK 40 dB (A) in der Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr nicht überschreiten. Die damit in Zusammenhang stehenden Verkehrsgeräusche außerhalb des Plangebietes bleiben von dieser Regelung unberührt. Zur Einhaltung der vorgegebenen Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm sind lärm mindernde Maßnahmen zulässig (Regelung Betriebsablauf, Lärmschutzwand oder äquivalente bauliche Anlagen)“

Darüber hinaus wurden in den Durchführungsvertrag folgender Punkte aufgenommen:

- Die bestehenden lärmindernden Elemente (derzeit Holzstapel ca. 100 m lang und 3,20 m hoch und der Containerbau in Höhe Steindamm HANr. 1) entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sind in bestehender Art und Weise dauerhaft zu erhalten. Werden die Elemente zeitweise beseitigt bzw. ggf. durch äquivalente lärmindernden Elemente ersetzt, so muss die Abfahrt von maximal 4 Bussen im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ausschließlich über die Friedenstraße erfolgen.
- Im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) dürfen insgesamt nur 4 Busse in Betrieb genommen werden, um die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht zu überschreiten. Unabhängig davon, ob die Ausfahrt über den Steindamm oder die Friedenstraße erfolgt.
- Rückt die nordwestliche Wohnbebauung an das Plangebiet heran, so ist die Ausfahrt der Busse während dem Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ausschließlich über die Friedenstraße zu gewährleisten. Das größere Hallentor 1 an der Nordseite der Bushalle darf tagsüber insgesamt maximal 3 Stunden geöffnet sein. Das kleinere Tor bleibt geschlossen.

Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.02.2016 wurden seitens des Landesamt für Umwelt vorgebrachten Bedenken, Hinweise und Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt:

Stellungnahme Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 22.02.2016

Die Beurteilung der Verkehrsgeräusche ergab an den Immissionsorten, dass im Nachtzeitraum nicht dem Schutz eines allgemeinen Wohngebietes entsprochen werden kann. Den Ausführungen hierzu kann unter Berücksichtigung der beschriebenen vorhandenen Situation gefolgt werden, wenn:

- im Rahmen der Abwägung die Belange des Vorhabenträgers (alternativlosen Erschließung des Grundstückes) und die Belange der Anwohner (Schutz vor Verkehrslärm mit dem Maß der höher Hinnehmbaren Geräuscheinwirkungen) auf Grund der bestehenden Situation Berücksichtigung finden und
- im Nachtzeitraum an die Immissionsorten der Beurteilungspegel von 54 dB(A) nicht überschritten wird.

Berücksichtigung

Wird berücksichtigt

Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV § 2 ist für allgemeine Wohngebiete nachts mit 49 dB(A) festgelegt. Laut Prognose ergibt sich ein Beurteilungspegel von 54 dB(A) an den Wohnhäusern Steindamm 1 bis 3 und von 53 dB(A) an den Wohnhäusern Friedenstraße 17 bis 19. Der Grenzwert von 49 dB(A) wird somit am Steindamm 1 bis 3 um 5 dB(A) und an den Wohnhäusern der Friedenstraße 17 bis 19 um 4 dB(A) überschritten.

Als organisatorische Maßnahmen zur Abwendung der Immissionsgrenzwertüberschreitung wäre die Verlegung der Fahrzeit, da der Grenzwert während der Tageszeit mit 59 dB(A) festgelegt ist. Der Vorhabenträger bedient den Schul- und Linienverkehr, so dass eine Verlegung der Fahrzeit ergo eben nicht möglich ist. Gleichwohl ist die Wahl einer anderen Fahrstrecke ebenso alternativlos, weil es keine anderen Verkehrsverbindungen an das Betriebsgelände gibt.

Der private Busbetrieb besteht bereits seit mehreren Jahren an diesem Standort. Beschwerden seitens der Anwohner liegen nicht vor. Rückschließend dieser Umstände lässt sich vermuten, dass die Fahrbewegungen von 4 Kraftfahrzeugen im Zeitraum von 5.00 Uhr bis 6.00 Uhr und die damit verbundenen Geräuschbelästigungen von den Anwohnern toleriert werden bzw. als nicht erheblich belästigend empfunden werden. Im Weiteren fahren die Busse nur während der Schulzeit in der Stunde zwischen 5.00 Uhr und 6.00 Uhr. Während der Ferien beginnt der Fahrzeugbetrieb ab 6.00 Uhr.

Das Verständnis von gesunden Wohn- und Lebensbedingungen wird durch die Überschreitung des Grenzwertes von 4 und 5 dB(A) an den betreffenden Immissionsstandorten, von der Gemeinde Schorfheide nicht in Frage gestellt.

Darüber hinaus befinden sich die Beurteilungsrelevanten Immissionsorte bauplanungsrechtlich an der Grenze zum Außenbereich, womit für die betreffenden Wohnhäuser eine geminderte Schutzwürdigkeit gegeben ist.

In den Durchführungsvertrag wurde im weiteren aufgenommen, dass

- *Die Immissionen durch Verkehrsgeräusche (An- und Abfahrt der Busse) dürfen im Nachtzeitraum den Beurteilungspegel von 54 dB(A) nicht überschreiten*

Dies entspricht der Abfahrt von 4 Bussen im Nachtzeitraum (vorhabenspezifisch die Stunde zwischen 5.00 Uhr und 6.00 Uhr.)

Stellungnahme Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 22.02.2016

Die geänderte Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (Planzeichnung) und die benannten Emissionskontingente sind nicht nachvollziehbar.

Auf Grundlage der DIN 45691 können Emissionskontingente ermittelt und festgesetzt werden. Der schalltechnischen Untersuchung ist jedoch nicht die Ermittlung der Emissionskontingente zu entnehmen. Nach der Arbeitshilfe Bauleitplanung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung (Brandenburg) Teil B1.8.2 kann im besonderen Einzelfall ein Lärmzaunwert festgesetzt werden, wenn die Geräuschemissionen von einer einzelnen Anlage oder einem bestimmten Betrieb ausgehen.

Berücksichtigung

Wird berücksichtigt

Die Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 1.1:

„... und deren Geräusche die Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm von LEK 55 dB (A) in der Tageszeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und LEK 40 dB (A) in der Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr nicht überschreiten. Die damit in Zusammenhang stehenden Verkehrsgeräusche außerhalb des Plangebietes bleiben von dieser Regelung unberührt. Zur Einhaltung der vorgegebenen Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm sind lärmmindernde Maßnahmen zulässig (Regelung Betriebsablauf, Lärmschutzwand oder äquivalente bauliche Anlagen)“ wird zurück genommen.

Nach Prüfung und Abwägung der Aussage des LfU wird von dieser Festsetzungserweiterung abgesehen, da Emissionskontingente in der Schallimmissionsprognose nicht angegeben sind und auch nicht Zielstellung des Gutachtens waren.

Die genannte Festlegung von Lärmzaunwerten wurde nicht aufgenommen, da auch diese Werte (Lärmwerte entlang einer Grenzlinie innerhalb des Geltungsbereiches) durch das Schallgutachten nicht vorgegeben sind.

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine Fläche für besondere Schutzanlagen und Schutzvorkehrungen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze zur vorhandenen Wohnbebauung mit der textlichen Festsetzung:

„Die bestehenden lärmmindernden Elemente (Holzstapel ca. 100 m lang und 3,20 m hoch sowie der Containerbau in Höhe Steindamm HANr. 1) innerhalb der ausgewiesenen Flächen für besondere Schutzanlagen und Schutzvorkehrungen, sind in bestehender Art und Weise dauerhaft zu erhalten. Ein Ersatz durch äquivalente lärmmindernde Elemente und bauliche Anlagen ist zulässig. Die Regelungen im Durchführungsvertrag sind zu beachten.“ aufgenommen.

Diese Festlegung wurde aufgenommen um sicherzustellen, dass die angrenzende Wohnbebauung vor Lärmimmissionen, ausgehend durch die Betriebsabläufe des Vorhabens, bewahrt bleiben.

10. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 G v. 20.10.2015 I 1722

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S.58), geändert durch Art. 2 G v 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

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])

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 421 V v. 31.8.2015 I 1474

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)]), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])

11. Verwendete Plangrundlagen

Die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde auf Grundlage des Lage- und Höhenplanes

VERMESSUNGSBÜRO

Dipl.-Ing. Christoph Kühne

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Schlossgutsiedlung 2

16244 Schorfheide/ OT Finowfurt

Tel.: 03335 325780, Fax: 03335 451220 www.vermessung-kuehne.de

Erstellt. Die Katasterangaben wurden im Lageplan- und Höhenplan entsprechend dem aktuellen Katasterstand modifiziert.

Das verwendete Luftbild sowie die topographischen Kartengrundlagen entstammen der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, Heinrich-Mann-Allee 103 in 14473 Potsdam.