

## **Gemeinde Schorfheide**

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 623 „Transportunternehmen am Steindamm“**

#### **Zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan**

#### **Ziel der Bebauungsplanaufstellung**

Gemäß § 12 Absatz 2 des Baugesetzbuches hat die Gemeinde, auf Antrag des Vorhabenträgers, über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

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. Hierzu wird vornehmlich auf die Nutzung des vorhandenen Gebäudebestandes und der bestehenden baulichen Anlagen (Verkehrs- und Lagerflächen) abgezielt.

Um die Fahrzeuge des Busbetriebes in ordnungsgemäßem Zustand zu halten, sind entsprechende Werkstatträume und Lagerräume für KFZ-Teile notwendig. Der Werkstatt ist ein herzu richtender Sozialtrakt zugeordnet. Werkstattarbeiten dienen ausschließlich der Instandhaltung der betriebseigenen 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 wird gesammelt und für die Waschanlage als Zugabe und die Versorgung mit Löschwasser genutzt.

Als Heizsystem zur Wärmeversorgung der Räumlichkeiten ist eine Holzverbrennungsanlage vorgesehen. Für das Heizmaterial (Holzhackschnitzel) sind entsprechende Lagerflächen vorzuhalten. Zur Betankung der Fahrzeuge ist es geplant, eine Betriebstankstelle mit einem Zwischenlager für Altöl einzurichten.

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.

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.

Unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung ist vorgesehen, die gewerbliche Nutzung vorhabenbezogen einzuschränken. Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sind auf das am Standort ansässige Unternehmen zugeschnitten.

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.

Zur Legalisierung und Realisierung der angeführten Nutzungen müssen für den Standort die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

#### **Verfahrensablauf**

Die Gemeindevertretung Schorfheide hat nach Antrag des Vorhabenträgers vom 28.09.2013 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 Kannegießer Straße im Parallelverfahren zu ändern. Der Beschluss wurde am 15.11.2013 im Amtsblatt für die Gemeinde Schorfheide Nummer 09/2013 bekannt gemacht.

## **Gemeinde Schorfheide**

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 623 „Transportunternehmen am Steindamm“ Zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte in Form einer Bürgerversammlung am Mittwoch, den 27. 11. 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 für die Gemeinde Schorfheide Nummer 09/2013 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. 10. 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.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 29.04.2015, wurde mit dem Beschluss BA/0078/15 der Entwurf in der Fassung vom 30.03.2015 beschlossen. Die Offenlage des Entwurfes, gemäß § 3 Absatz 2 BauGB 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 überarbeitete Entwurf des VBP in der Fassung vom 01.02.2016 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 01.02.2016.

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 neu aufgenommenen Festsetzungen zu äußern. Die Zustimmung 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.

Auf der Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Schorfheide am 05.04.2016 erfolgte die Bestätigung zur Änderung des Vorhabenträgers und des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Die Bestätigung des Durchführungsvertrages durch die Gemeindevertretung und der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen auf der Sitzung am 27.04.2016.

## **Gemeinde Schorfheide**

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 623 „Transportunternehmen am Steindamm“**

**Zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan**

### **Beurteilung der Umweltbelange**

In den Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde zum Ausdruck gebracht, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege 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. Als Ausgangsdaten für die Berechnung der Lärmprognose, wurden die vorhandenen Gegebenheiten zu Grunde gelegt. Hinzu kommen geplante bauliche Anlagen im Wesentlichen innerhalb der vorhandenen Gebäude.

Den Aussagen der Lärmprognose wird entnommen, dass die durchgeführten und geplanten Nutzungen auf dem Betriebsgelände des VBP Nr. 623 zur angrenzenden Wohnnutzung nachbarschaftsverträglich ist. Vorausgesetzt dass die geplante Betriebsweise mit dem dargestellten Betriebsablauf beibehalten wird und die bereits vorhandenen schallmindernden Elemente und baulichen Anlagen erhalten bleiben, sind erhebliche Lärmbelastigungen der angrenzenden Wohnnutzung nicht zu erwarten.

Um diesen Umstand weiterhin sicherzustellen, wurden Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen. In den Durchführungsvertrag wurden zu den immissionsschutzrechtlichen Belangen folgende 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.
- In der Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde dazu, entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze, eine Fläche für besondere Schutzanlagen und Schutzvorkehrungen festgesetzt. Dies ist die Fläche, auf der sich gegenwärtig der Holzstapel (100 m lang) und der leer stehende Container befinden.

Die genannten lärmindernden Elemente sollen als schallmindernden Puffer gegenüber der nördlichen Wohnbebauung dauerhaft aufrecht erhalten werden, wohl aber durch äquivalente lärmindernde Elemente und bauliche Anlagen austauschbar sein.

Zum Betriebsablauf wurden folgende Regelungen in den Durchführungsvertrag aufgenommen:

- 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.

Im Bericht zur Lärmprognose 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,

## **Gemeinde Schorfheide**

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 623 „Transportunternehmen am Steindamm“**

#### **Zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan**

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) erreicht wird. Die Ausfahrt eines weiteren Busses in dieser Nachtstunde würde den zulässigen Immissionschutzrichtwert wahrscheinlich überschreiten. Auf Grund dessen, wurde im Durchführungsvertrag generell darauf abgestellt, nur 4 Busse in der lautesten Nachtstunde zuzulassen. Ein Widerspruch zum gegenwärtig stattfindenden Betriebsablauf ergibt sich daraus nicht.

Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV § 2 (Verkehrslärm) 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.

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

Der private Busbetrieb besteht bereits seit mehreren Jahren an diesem Standort. Beschwerden seitens der Anwohner liegen nicht vor. Rückschließend lässt sich davon ausgehen, dass die Fahrbewegungen von 4 Bussen im Zeitraum zwischen 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 Fahrbetrieb 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 zum Verkehrslärm folgende Regelung aufgenommen:

- Die Immissionen durch Verkehrsgerausche (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.))

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie der Bevölkerung insgesamt, sind unter Berücksichtigung der dargelegten Vermeidungsmaßnahmen voraussichtlich somit nicht zu erwarten.

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 wurde in den Durchführungsvertrag übernommen.

Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass ausgleichend für Neuversiegelungen innerhalb des Plangebietes, eine entsprechend gleichgroße Fläche innerhalb des Plangebietes zu entsiegeln ist. Es bieten sich dazu die befestigten Flächen auf dem östlich gelegenen Flurstück 860 an.

## Gemeinde Schorfheide

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 623 „Transportunternehmen am Steindamm“ Zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan

#### Abwägungsvorgang

Die zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 6. 10.2014 seitens der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Bedenken, Hinweise und Anregungen wurden weitestgehend berücksichtigt. Die sich aus den Stellungnahmen begründeten Ergänzungen und Änderungen fanden Berücksichtigung bei der Erarbeitung des Entwurfes. Im Wesentlichen wurden folgende Ergänzungen vorgenommen:

#### In der Planzeichnung:

- Verkleinerung des Plangebietes des VBP/VEP; Waldflächenausweisung entfällt
- Änderung der Ausweisung der Gehölzfläche an der Friedensstraße von Wald in Grünfläche
- Anpassung der Planzeichenerklärung
- Änderung der textlichen Festsetzung hinsichtlich der Hausmeisterwohnung/ Betriebswohnung
- Aufnahme der textlichen Festsetzung zur Haltung von Tieren zur Grünflächenpflege
- Aufnahme des Hinweises über Altlasten
- Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 3.1: Als Ausgleich für die Versiegelung bislang unbebauter Flächen, ist innerhalb des Plangebietes eine entsprechend große versiegelte Fläche zurückzubauen.
- Die textliche Festsetzung Nr. 1 wurde wie folgt geändert:  
1.1) 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**.

Die Planbegründung zum Entwurf wurde entsprechend den ergänzten Festsetzungen und dem Stand der Planung erweitert.

Unberücksichtigt bleibt der Hinweis der **unteren Naturschutzbehörde des LK Barnim**, dass die Flächenversiegelung durch vorhandene bauliche Anlagen, die ohne baurechtliche Genehmigung errichtet wurden auszugleichen sind. Das hieße, dass eine Sondierung vorzunehmen wäre nach Altbestand und Neubestand. Davon wurde unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange abgesehen. Es ist davon auszugehen, dass der überwiegende Anteil der bestehenden baulichen Anlagen aus der Vornutzung des Plangebietes stammt und nur ein untergeordneter Teil der baulichen Anlagen neu hinzugekommen ist.

Die Ermittlung der bereits überbauten Flächen erfolgte anhand des vermessungstechnisch erstellten Lageplanes mit Aktualität vom 8.10.2014. Dieser stellt den Status quo dar. Die Festlegung der maximalen GR von 17.000 m<sup>2</sup> stellt darauf ab, dass die bauliche Entwicklung im Plangebiet so gestaltet werden 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.

Das **Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz**, Belang **Immissionsschutz** führte in der Stellungnahme zum Vorentwurf des VBPs hinsichtlich des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung an, dass unter Berücksichtigung der vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen und des zu erwartenden Störgrades, detaillierte Untersuchungen durch Gutachten erfolgen sollten, in denen die Auswirkungen der Planung ermittelt und bewertet werden. Von einer gutachterlichen Bewertung der zu erwartenden Lärmbelastigungen wurde zunächst abgesehen, da die Auffassung vertreten wurde, dass durch die getroffenen textlichen Festset-

## **Gemeinde Schorfheide**

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 623 „Transportunternehmen am Steindamm“**

#### **Zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan**

zungen eine hinreichende Eingrenzung der überwiegend durch Lärm verursachten Belästigungen auf die angrenzende Wohnbebauung vermieden wird.

Im Entwurf d. F. 30.03.2015 erfolgte eine überschlägige Schallausbreitungsrechnung, aus der die Minderung einer Geräuschquelle auf Grund des Abstandes zu entnehmen war.

Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV), Belang Immissionschutz führte daraufhin in seiner Stellungnahme vom 22.06.2015 aus, das die Ausführungen der vorliegenden Unterlagen für eine sachgerechte Abwägung nicht geeignet sind.

Der Vorhabenträger wurde daraufhin angehalten eine Lärmprognose zur Ermittlung der zu erwartenden Lärmimmissionen, verursacht durch den täglichen Betriebsablauf, in Auftrag zu geben. Dies erfolgte Mitte Dezember 2015. Mit Datum vom 25.01.2016 lag die Unterlage:

„Schallimmissionen im Umfeld des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 623 der Gemeinde Schorfheide“, erstellt durch die SFI – Sachverständige für Immissionschutz GmbH vor. Die Kernaussagen der Prognose wurden in den Umweltbericht des VBPs übernommen. Es wurden Festlegungen zum Betriebsablauf abgeleitet, die in den Durchführungsvertrag übernommen wurden. Es war geplant, die textliche Festsetzung (1.1) durch die Festlegung von Lärmkontingenten zu ergänzen.

Das LUGV, welches in der Zwischenzeit durch Umstrukturierungen umbenannt worden ist, in Landesamt für Umwelt (LfU), wurde zum überarbeiteten Entwurf d. F. vom 01.02.2016 um eine Stellungnahme gebeten.

Grundlegend wurde seitens der Behörde in der dazu verfassten Stellungnahme vom 22.02.2016 festgestellt, dass nach dem Ergebnis zu den Auswirkungen der betrachteten Betriebsweise auf dem Betriebsgelände (Geltungsbereiches des VEP), mit Maßnahmen der Lärminderung eine nachbarschaftsverträgliche Nutzung möglich ist.

Daraus geht hervor, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit den getroffenen Regelungen zum Betriebsablauf vollzugsfähig ist.

Für die Immissionsschutzbehörde nicht nachvollziehbar war die Aufnahme der Emissionskontingente. Nach eingehender Prüfung des Sachverhaltes und telefonischer Rücksprache mit der Behörde wurden die Emissionskontingente zurückgenommen. Bezogen auf das Vorhaben stellen sie kein geeignetes Reglement zur Vermeidung belästigender Lärmimmissionen dar. In Abstimmung mit der Gemeinde/Bauamt erfolgte die zeichnerische Festsetzung einer Fläche für besondere Schutzanlagen und Schutzvorkehrungen in Verbindung mit der textlichen Festsetzung, dass die bestehenden lärmindernden Elemente (Holzstapel ca. 100 m lang und 3,20 m hoch sowie der Containerbau in Höhe Steindamm HA-Nr. 1) innerhalb der ausgewiesenen Flächen für besondere Schutzanlagen und Schutzvorkehrungen, in bestehender Art und Weise dauerhaft zu erhalten sind. Ein Ersatz durch äquivalente lärmindernde Elemente und bauliche Anlagen ist zulässig.

In Bezug auf die Überschreitung der Verkehrsgeräusche im Nachtzeitraum um 4 dB(A) und 5 dB(A) führte die Behörde an, das den Ausführungen unter Berücksichtigung der beschriebenen vorhandenen Situation gefolgt werden kann, wenn

- a. 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
- b. im Nachtzeitraum an die Immissionsorten der Beurteilungspegel von 54 dB(A) nicht überschritten wird.

Punkt a wurde in die Abwägung eingestellt und hinsichtlich Punkt b wurden die Regelungen im Durchführungsvertrag ergänzt (siehe hierzu Ausführungen unter Umweltbelange).

## Gemeinde Schorfheide

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 623 „Transportunternehmen am Steindamm“ Zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorentwurf beinhaltete die textlichen Festsetzung 1.1) mit der Formulierung:

„Im eingeschränkten Gewerbegebiet, sind nur solche gewerblichen Nutzungen und Anlagen zulässig, die der Durchführung des Vorhabens dienen und die das **angrenzende Wohnen nicht wesentlich stören**.

Insbesondere die Formulierung „angrenzend“ wurde von der Immissionsschutzbehörde bemängelt. Es wurde darauf abgestellt, dass die Formulierung zum Störgrad sich hierbei nicht auf den Geltungsbereich bezieht. Nach § 6 BauNVO sind in Mischgebieten Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zur Vermeidung eines Nutzungskonfliktes würde die Nutzungseinschränkung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen.

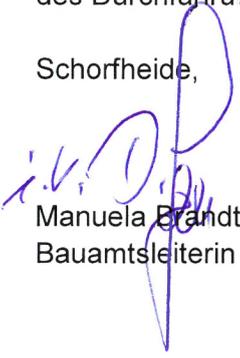
Der **Hinweis wurde nicht berücksichtigt und** mit nachstehender Begründung **zurückgewiesen**: Im Entwurf vom 30.03.2015 wurde in der textlichen Festsetzung 1.1) auf die Formulierung des § 8 der BauNVO abgestellt, welcher solche Gewerbebetriebe als zulässig erklärt, die das angrenzende Wohnen nicht 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.

Darüber hinaus wurde festgestellt, 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.

Die Vorhabenträgerin äußerte sich in ihrem Schreiben vom 14.03. 2016 mit dem Inhalt, dass weder zu den Unterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.02.2016, noch zu der geänderten Planfassung vom 10.03.2016 Einwände oder Bedenken bestehen. Mit der aufgenommenen Festsetzung Nr. 4 (Lärmschutz) und der damit in Verbindung stehenden zeichnerischen Festsetzung zum Lärmschutz, in der Fassung vom 10.03.2016, erklärt sich die Vorhabenträgerin einverstanden. Ebenso werden die sich aus der Lärmprognose der sfi GmbH vom 25.01.2016 sowie der Ergebnisse der Umweltprüfung ergebenden Regelungsinhalte des Durchführungsvertrages mitgetragen.

Schorfheide,

  
Manuela Brandt  
Bauamtsleiterin

