

## FORMBLATT

### Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Festlegung des Untersuchungsumfangs für die Umweltprüfung (§ 4 Absatz 1 BauGB)

#### Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

|                                                 |                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Name/Stelle des Trägers<br>öffentlicher Belange | Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 1<br>und 2                                                                               |
| Belang                                          | Immissionsschutz                                                                                                                                   |
| Vorhaben                                        | Bebauungsplan "Kiefernweg 9 / Damsdorfer Straße 12, ehemalige<br>Ferienanlage Reichsbahn" für den Ortsteil Bochow, Gemeinde<br>Groß Kreutz (Havel) |
| Ansprechpartner*In:                             | Frau Blumberg, Tel.: 0355-4991-1339<br>TOEB@ifU.brandenburg.de                                                                                     |
| Fachstellungnahme<br>gen. b. Anlage:            | Frau Zobel<br>T26@ifU.brandenburg.de                                                                                                               |

Bitte zutreffendes ankreuzen ☒ und ausfüllen.

|                                                   |                          |
|---------------------------------------------------|--------------------------|
| Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung | <input type="checkbox"/> |
|---------------------------------------------------|--------------------------|

#### 1. Einwendungen

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können  
(bitte alle drei Rubriken ausfüllen)

##### a) Einwendung

|  |
|--|
|  |
|--|

##### b) Rechtsgrundlage

|  |
|--|
|  |
|--|

##### c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

|  |
|--|
|  |
|--|

#### 2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

##### a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen:

|  |
|--|
|  |
|--|

##### b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung:

|  |
|--|
|  |
|--|

#### 3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen

b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme:

#### 4. Weitergehende Hinweise



Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens



Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

##### 1. Sachstand

Antragsgegenstand ist der Bebauungsplan „Kiefernweg 9/ Damsdorfer Straße 12, ehemalige Ferienanlage Reichsbahn“ der Gemeinde Groß Kreutz, Ortsteil Bochow. Der B-Plan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Ziel der vorgelegten Planung ist die Schaffung von Planungsrecht für Nachnutzung der ehemaligen Ferienanlage zu Wochenend- und Feriennutzung. Auf dem Gelände ist eine auffällige Bausubstanz im Bestand vorhanden. Im Geltungsbereich wird ein Sondergebiet (SO) „Wochenend- und Ferienhausgebiet“ gem. § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Für Wochenendhausgebiete wird gem. DIN 18005 der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes angenommen.

Die Erschließung erfolgt über die Damsdorfer Straße und überörtlich an die Lehniner Straße. Sie verläuft in einer Entfernung von rund 200m. Er liegt nicht im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen.

Im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes selbst befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen. Rund 500m südöstlich befindet sich die Betriebsstätte der Märkische Garten- und Landschaftsgestaltung GmbH. Dort wird u.a. eine Dieselmotortankanlage, Brecher- und Siebanlage betrieben. Es handelt sich teilweise um genehmigungsbedürftige Anlagen. Langfristig soll der Bebauungsplan „Weiterentwicklung der Kiesgrube Am Vogelstangenberg zur PV-Freiflächenanlage“ der Gemeinde Kloster Lehnin Teile der Flächen überplanen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit Nebenanlagen und Wartungsflächen (Trafostationen, Wechselrichter und Verkabelung, Zaunanlagen und Zufahrten) schaffen. Dafür soll ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Solare Strahlungsenergie“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 BImSchG i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1

und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden.

## 2. Stellungnahme

### Genehmigungsbedürftige Anlage

Die Betriebsstättennummer 60691250000 der Märkische Garten- und Landschaftsgestaltung GmbH am Standort Lehniner Str./Vogelstangenberg, 14797 Kloster Lehnin OT Damsdorf mit Genehmigung Nr. G-6-09/94 vom 31.05.1995 auf dem Grundstück in 14797 Kloster Lehnin, Lehniner Straße, Gemarkung Damsdorf, Flur 2, Flurstücke 63/64 sowie die zusätzliche Fläche aus Änderungsgenehmigung Nr. 055.Ä0.00 / 11 vom 10.08.2012 auf dem Grundstück in 14797 Kloster Lehnin, Lehniner Straße, Gemarkung Damsdorf, Flur 2, Flurstücke 63/64 und 68/69 sind nach wie vor in Betrieb. Jedoch wurde am 28.10.2025 von der Betreiberin telefonisch abgekündigt, dass die mit der o.g. Änderungsgenehmigung genehmigte Anlage stillgelegt und geräumt und auf der Fläche eine Fotovoltaikanlage mittel Bebauungsplan realisiert werden soll. Bisher liegt dem LfU zu der Stilllegung jedoch nichts Schriftliches vor.

Gemäß Nebenbestimmung (NB) 6.2 der Genehmigung Nr. G-6-09/94 vom 31.05.1995 ist ca. 410 m südwestlich der Anlage nur ein maximaler Beurteilungspegel von (tags) 47 dB(A) zulässig. Für den Nachtzeitraum liegt keine Genehmigung vor. Gemäß der Antragsunterlagen wurde aus Ermangelung eines rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes von einem reinen Wohngebiet (tags 50 dB(A)) ausgegangen. Die Brecheranlage soll gemäß Lärmprognose montags bis freitags jeweils 8 h/d innerhalb von 7-16 Uhr betrieben werden. Abweichend dazu steht in NB 6.1 nur, dass sich die Betriebszeit der Brecher und Siebanlage auf „überwiegend“ 7-16 Uhr beschränkt und das ohne eine Einschränkung auf 8 h/d zu nennen. Da die Antragsunterlagen jedoch Bestandteil der Genehmigung sind, ist von maximal 8 h/d im Zeitraum von 7-16 Uhr auszugehen. Der Annahme- und Lagerbereich soll gemäß Lärmprognose und Genehmigungsbescheid montags bis freitags von 6-18 Uhr betrieben werden. Ausgerechnet wurden in der Schallprognose 47,7 dB(A) am IO (410 m entfernt von der Anlage). Warum die 47,7 dB(A) aus der Schallprognose in der NB 6.2 des Genehmigungsbescheides auf 47 dB(A) abgerundet wurde, ist nicht ersichtlich. Wahrscheinlich handelt es sich um einen Schreibfehler. Dies ist insoweit für die Genehmigung unkritisch, da selbst die Einhaltung von 48 dB(A) in 410 m Entfernung der Grundstücksgrenze der Anlage zu einer Einhaltung der 55 dB(A) des geplanten Sondergebietes mit einem Schutzanspruch wie ein allgemeines Wohngebiet in über 435 m Entfernung führen würde. Auf eventuelle Vorbelastungen wurde nicht eingegangen. Dies war hier auch nicht erforderlich, weil das Irrelevanzkriterium (Abstand von über 6 dB(A) zum Richtwert) vorliegt.

Im Änderungsgenehmigungsbescheid (ÄGB) steht in der Begründung: „Eine Festsetzung von anlagenbezogenen Grenzwerten für Lärm ist nicht erforderlich, da die Anlage am Tage mit einem Beurteilungspegel von 49 dB(A) nur irrelevant an einer zulässigen Gesamtbelastung von 60 dB(A) ist. Dabei wurde bei der Beurteilung der gegebenen Umgebungssituation von einem Dorf- und Mischgebiet ausgegangen.“ Für den nun vorliegenden Bebauungsplan wird gem. DIN 18005 der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes angenommen.

Gemäß NB 5.1 ist ein Betrieb von montags bis freitags von 6-17 Uhr zulässig und laut NB 5.2 der Betrieb der Siebanlage einschließlich der Beschickung per Radlader montags bis freitags von 7-16

Uhr. Ein Betrieb während der Nachtzeit ist nicht genehmigt.

Im Erläuterungsbericht der Änderungsgenehmigung heißt es: „Im Rahmen des Antrags zur Errichtung einer Recyclinganlage im Jahr 1994 wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Mit diesem sollte nachgewiesen werden, dass durch die Errichtung und den Betrieb einer Recyclinganlage die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für das ca. 500 m entfernt gelegene Wohnhaus nicht überschritten werden. Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung war, dass die Immissionsrichtwerte tags für reine Wohngebiete an der nächstgelegenen Wohnbebauung deutlich unterschritten werden. Ein Überschreiten der im Jahr 1994 ermittelten Immissionsrichtwerte ist aufgrund der Erweiterung nicht gegeben, da die Standorte für die Erweiterung der genehmigten Anlage unterhalb der Geländeoberfläche liegen und über 540 m zur nächsten Wohnbebauung entfernt sind.“

Es ist nicht nachvollziehbar, woraus sich die 49 dB(A) ergeben. Es wird in den Änderungsantragsunterlagen angegeben: „Die Entfernung, der Baumbestand im Norden, Westen und Südwesten sowie die Lage unterhalb der Geländeoberkante verhindern eine Belastung der Gemeinden.“ Zu welcher Dämpfung der Wald und die tiefere Lage führt, wurde nicht konkretisiert. Im Erläuterungsbericht der Antragsunterlagen steht zudem: „In 10 m Entfernung liegt der max. Geräuschpegel ausgehend vom Dieselmotor bei 90,2 dB. Die Fläche, auf der die Siebanlage stationiert ist, hat eine maximale Ausdehnung von 80 x 80 m. Bei ca. 40 m Entfernung beträgt der Geräuschpegel des Motors rd. 60 dB. Damit wird der Immissionsrichtwert am Tag laut TA Lärm innerhalb der Fläche erreicht.“

Rechnet man die 90,2 dB(A) in 10 m Entfernung ergibt dies einen Schallleistungspegel von 118,2 dB(A). Aus den 60 dB in 40 m Entfernung würde sich jedoch ein Schallleistungspegel von 100,0 dB(A) ergeben. Diese Werte weichen deutlich voneinander ab. Zur Sicherheit sollte von dem höheren Wert ausgegangen werden. In den etwa 550 m Entfernung, die das geplante Sondergebiet etwa von der Anlage der Änderungsgenehmigung entfernt ist, ergibt sich daraus am IO ein Wert von 55,4 dB(A). Wird die Lärmbelastung reduziert auf die genehmigten 9 h/d (7-16 Uhr) ergeben sich immer noch etwa 52,9 dB(A) und dabei sind weder der Radlader, noch der LKW-Verkehr und auch nicht die Ursprungsgenehmigung mit Brecher, Siebanlage usw. mitberücksichtigt worden. Zudem soll für das geplante Sondergebiet der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes gelten, und nicht nur der Schutzstatus eines Dorf-Mischgebietes, wie im Änderungsgenehmigungsverfahren angenommen wurde. Sowohl die oben genannten 49 dB(A) aus der Begründung der Änderungsgenehmigung als auch die oben genannten 52,9 dB(A) werden durch die Anlage aus der Änderungsgenehmigung vermutlich überschritten. Welche gewerblichen Vorbelastungen für das geplante Sondergebiet vorliegen, ist nicht bekannt.

Allein die Summe der 47,7 dB(A) und der etwa 52,9 dB(A) würde tags 53,2 dB(A) ergeben. Da jedoch wie gesagt der o.g. Verkehr nicht mit in der ÄGB berücksichtigt wurde, wird der wirkliche Wert wahrscheinlich Höher ausfallen. Die um 6 dB(A) reduzierten 49 dB(A) tags für das geplante Gebiet, für die keine Vorbelastungsbetrachtung erforderlich wären, sind also überschritten, falls nicht durch Dämpfungsfaktoren eine deutliche Reduzierung des Lärms erfolgt, was anhand der vorhandenen Angaben nicht abgeschätzt werden kann.

Die Einhaltung des Beurteilungspegels für die Nacht von 40 dB(A) am IO des Sondergebietes wird

durch die Firma Märkische Garten- und Landschaftsgestaltung GmbH am Standort Lehniner Str./Vogelstangenberg nicht beeinflusst, da kein Nachtbetrieb genehmigt ist bzw. stattfindet.

**Da die Vorbelastung nicht bekannt ist, kann nicht sichergestellt werden, dass die 55 dB(A) tags eingehalten werden.** Daher wird die Notwendigkeit einer Lärmprognose für das geplante Sondergebiet gesehen, für den Fall, dass die **endgültige** Stilllegung des mit der o.g. Änderungsgenehmigung genehmigten Anlage nicht zuvor stattgefunden hat.

#### Abwägungsgebot

Mit der beabsichtigten Planung erhöht sich der Schutzanspruch des Gebietes maßgeblich. Mit der vorgelegten Planung lässt sich nach jetzigem Kenntnisstand eine Einschränkung des genehmigten Betriebes nicht grundsätzlich ausschließen. Im Rahmen des Abwägungsgebotes gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Interesse des Anlagenbetreibers- seinen Betrieb uneingeschränkt fortzusetzen, ist zu beachten. Bei dem Heranrücken von schutzwürdiger Nutzung an ein bestehendes privilegiertes Gewerbe sind nachträgliche immissionsschutzrechtliche Auflagen oder ähnlichen Betriebseinschränkungen seitens der Behörden nicht unüblich. Es gelten in dem Fall die Abwehrrechte des Betreibers, die zu einer Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führen können<sup>1</sup>.

Sollte ein Gutachten den Nachweis führen, dass die Immissionsrichtwerte bereits im Ist-Zustand ausgeschöpft sind, ist zu berücksichtigen, dass mit der Realisierung der Planung keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr am gewerblichen Standort möglich sind. Ein ausreichender Prognosehorizont ist daher zu berücksichtigen. Der Sachverhalt ist ebenfalls in die Abwägung einzustellen.

Insgesamt gesehen bestehen somit immissionsschutzrechtliche Bedenken zum Vorhaben, die nur durch ein Gutachten oder die bereits diskutierte, teilweise Stilllegung des Betriebes und Nachnutzung als Photovoltaikanlage ausgeräumt werden können. Eine pauschale Annahme, dass höchstens geringfügige Betriebseinschränkungen oder Überschreitungen der Richtwerte zu erwarten sind, führte bereits in der Vergangenheit zur Unwirksamkeit von B-Plänen<sup>2</sup>. Im Rahmen der Bauleitplanung gilt das Gebot der Konfliktbewältigung und Rücksichtnahme auf Grundlage eines ausreichenden Prognosehorizontes.

#### 3. Fazit

Den Darstellungen unter 3.5 zu den „Immissionen und Emissionen“ kann basierend auf den vorgenannten Sachverhalten nicht pauschal gefolgt werden. Im Sinne einer langfristigen, störungsfreien Entwicklung aller Nutzungen und dem Verbot zur Planung unlösbarer Immissionskonflikte im Rahmen der Bauleitplanung sind nähere, gutachterliche Betrachtungen zum Sachverhalt der gewerblichen Immissionen erforderlich. Die Belange des Anlagenbetreibers seinen genehmigten Betrieb uneingeschränkt fortzuführen sind nicht zu vernachlässigen. Zum jetzigen Zeitpunkt bestehen Bedenken zur vorgelegten Planung. Im Zusammenhang mit einer dem LfU angezeigten Stilllegung der Anlagen könnten alle Bedenken ebenfalls ausgeräumt werden.

<sup>1</sup> VGH München, Urt. v. 2.10.1992 – 2 CS 92.2647 i.V.m. Stürer, Bau- und FachplanungsR, Rn. 3176

<sup>2</sup> OVG NRW, 05.05.2015, 10 D 44/12.NE, RN 44-46

Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen.

Dieses Dokument wurde am 04.11.2025 elektronisch schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.