



Landesamt für Umwelt
Postfach 60 10 61 | 14410 Potsdam

UmbauStadt
Eislebener Straße 6
10789 Berlin

Bearb.: Frau Andrea Barenz
Gesch.-Z.: LFU-TOEB-
3700/425+13#54555/2023
Hausruf: +49 355 4991-1332
Fax: +49 331 27548-2659
Internet: www.lfu.brandenburg.de
Andrea.Barenz@LfU.Brandenburg.de

Cottbus, 8. Februar 2023

Bebauungsplan 4f "Wohnpark Teupitzer Höhe" der Stadt Teupitz

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Eingereichte Unterlagen:

- Anschreiben vom 09.01.2023
- Begründung 10/2022 mit Umweltbericht 12/2022
- Planzeichnung, 10/2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung wird für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz übergeben. Der Fachbereich Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an. Die Belange zum Naturschutz obliegen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Andrea Barenz

Dieses Dokument wurde am 8. Februar 2023 durch Andrea Barenz schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Besucheranschrift:
Von-Schön-Straße 7

03050 Cottbus

Tel: +49 0355 4991-1035

Fax: +49 0331 27548-3308

Hauptsitz:
Seeburger Chaussee 2
14476 Potsdam
OT Groß Glienicke



Zertifikat seit 2021
audit berufundfamilie

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 öffentlicher Belange	Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 1 und 2
Belang	Immissionsschutz
Vorhaben	Bebauungsplan 4f "Wohnpark Teupitzer Höhe" der Stadt Teupitz
Ansprechpartner*In:	Frau Blumberg, Tel.: 0355-4991-1339 TOEB@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:
<ul style="list-style-type: none">- Gutachterliche Stellungnahme/Prognose zu den von vorhandener Pferdehaltung verursachten Staub- und Lärmimmissionen- Geruchsmissionen der südwestlichen Pferdehaltung

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 Nr. 4f „Wohnpark Teupitzer Höhe“ der Stadt Teupitz. Der B-Plan wird im Regelverfahren Umweltprüfung aufgestellt. Ziel der vorgelegten Planung ist die Schaffung von Planungsrecht für die Nachnutzung der ehemaligen Landesheilanstalt. Im Geltungsbereich sollen vorwiegend Allgemeines Wohngebiete (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Entlang der historischen Straßenführung sind Urbane Gebiete gem. § 6a BauNVO geplant. Weiterhin werden Grün- und Straßenverkehrsflächen zur internen Erschließung festgesetzt.

Im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen. Östlich schließt sich das Reitgut Teupitz an. Er liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen der Buchholzer Straße (L 74).

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

Tierhaltungsanlagen

Südwestlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlage zur Pferdehaltung (Reitgut Teupitz Höh), von der insbesondere Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen an den geplanten Wohnnutzungen im B-Plangebiet verursacht werden können.

Die Pferdehaltung ist dem LfU nicht aus bisherigen Beteiligungen durch die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald bekannt. Unter Berücksichtigung des genehmigten Betriebsumfanges, der bei der unteren Bauaufsichtsbehörde und der Betreiberin zu im Detail zu erfragen ist, sind die Auswirkungen hinsichtlich möglicher Geruchs- und Lärmimmissionen im B-Plangebiet zu berücksichtigen.

Bitte reichen Sie folgende Unterlagen/Angaben im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach:

- Kennzeichnung der nächstgelegenen Immissionsorte in der Planzeichnung oder in einer Nebenkarte
- Vorlage einer Geruchsimmisionsprognose nach TA-Luft, Anhang 7, Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmisionen der durch die vorhandene Pferdehaltung verursachten Geruchsimmisionen unter Berücksichtigung aller relevanten Emissionsquellen der Tierhaltung und der entsprechenden Emissionsfaktoren (eine Liste der in Brandenburg anzuwendenden Faktoren kann durch das LfU zur Verfügung gestellt werden), in der Geruchsprognose kann für die Pferde ein tierartspezifischer Faktor von 0,5 berücksichtigt werden, ein Mistlager für Pferdemist ist ggf. gesondert zu berücksichtigen.
- Gutachterliche Stellungnahme/Prognose zu den von vorhandener Pferdehaltung verursachten Staub- und Lärmimmisionen an den nächstliegenden Wohnnutzungen

In den Prognosen und Stellungnahmen ist ein ausreichender Prognosehorizont zu berücksichtigen, der auch die Entwicklungsabsichten und –möglichkeiten der Anlage abbildet. Die Belange des Anlagenbetreibers sind zu berücksichtigen.

Weitere Gewerbliche Anlagen

Im südöstlich des Plangebietes vorhandenen Gewerbepark Teupitz befinden sich im Abstand von ca. 600 m bzw. 700 m zum Plangebiet eine immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Schießanlage der Schützengilde Teupitz und eine immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Recyclinganlage der Bartsch & Urban Landschaftsbau GmbH, die Lärmimmisionen im Plangebiet verursachen können.

Im vorliegenden Geräuschimmisionsnachweis der Teupitzer Schützengilde Nr. 15320/036.15 des Akustikbüros Moll vom 12.01.2016 wurde der Immissionsort IO3 Teupitzer Höhe 81, etwa 400 m nordwestlich des Schießstandes, betrachtet. Dort wurde der Immissionsrichtwert nach TA-Lärm für ein reines Wohngebiet eingehalten.

In Annahme der Einstufung eines allgemeinen Wohngebietes im Plangebiet und der deutlich größeren Entfernung zum Schießstand lässt sich keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte am Vorhabensstandort auf Grund der Geräusche des Schießplatzes vermuten.

Im vorliegenden Geräuschimmisionsnachweis der Recyclinganlage Nr. 18-013-01-IP-Ko des Akustikbüros Dahms GmbH vom 13.04.2018 wurde ebenfalls der Immissionsort IO3 Teupitzer Höhe 81, etwa 500 m nordwestlich der Recyclinganlage, betrachtet. Dort wurde der Immissionsrichtwert nach TA-Lärm für ein reines Wohngebiet eingehalten. Somit kann man ebenfalls davon ausgehen, dass im weiter entfernten Plangebiet, das als allgemeines Wohngebiet zu betrachten ist, keine unzulässigen Lärmimmisionen verursacht werden.

Straßenverkehrsimmissionen

Das WA1 und WA2 liegen direkt an der L74 an. Die restlichen Wohngebiete sind rund 60m von der Straße abgerückt. Die Immissionen der L74 und die Auswirkungen auf die Wohnnutzung sind zu beurteilen. Gem. Begründung wird eine Verkehrstechnische Untersuchung (Hoffmann Leichter

Ingenieurgesellschaft, 2022) im laufenden Verfahren vorgelegt. Für das WA1 und WA2 sind Maßnahmen zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse zu diskutieren und ggf. festzusetzen (z.B. Grundrissgestaltung).

3. Fazit

Eine ausführliche Ergänzung des Umweltberichtes, auch mittels Gutachten, wird in Aussicht gestellt. Nach Durchsicht des vorgelegten Vorentwurfes zum o.g. Bebauungsplan bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht **Bedenken** u.a. durch Geruchsimmissionen des südwestlichen Reitgutes.

Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Neuentwicklung von Wohnsiedlungsflächen und dem bereits in der näheren Umgebung existierenden Nutzungsbestand sind Immissionskonflikte infolge der Vorhabensrealisierung nicht auszuschließen. Die Anwendung und Ergänzung weiterführender Untersuchungen zu den Schutzgütern ist erforderlich. Ein abschließendes Votum des LfU kann erst nach Ergänzung der Planungsunterlagen in Aussicht gestellt werden.

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 7. Februar 2023 durch Christin Blumberg schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.