

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	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 074 "Ferien- und Vitalzentrum / Ayurveda-Resort" in Bad Saarow
Ansprechpartner*In: Telefon: E-Mail:	Frau Hoffmann 0355 4991 1345 TOEB@lfu.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:

Siehe unter 4.

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

Sachstand:

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 074 „Ferien- und Vitalzentrum /Ayurveda-Resort“ der Gemeinde Bad Saarow sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Natur-Resorts mit Naturbadeteich, Ferienhäusern, Spa-Bereich, Restaurant und Ayurveda-Zentrum geschaffen werden. Dafür soll ein Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Ferienhaus/Hotel/Freizeit/Bildung“ gemäß § 10 BauNVO festgesetzt werden. Geplant sind ca. 180 Apartments, ein öffentlicher Bereich mit Restaurant, Bar und Wellnessseinrichtungen sowie 60 unterirdische und 340 oberirdische Stellplätze. Die Erschließung soll von der Wendenstraße im nördlichen Bereich des Plangebietes erfolgen.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 074 umfasst ca. 12,9 ha. Der Standort befindet sich am Westufer des Scharmützelsees westlich des Friedrich-Engels-Damms und wurde bereits als Ferienanlage genutzt, liegt derzeit jedoch brach. Er ist von Wohn- und Erholungsnutzung und Freiflächen (Wald, Landwirtschaft) umgeben.

Stellungnahme:

Rechtsgrundlagen

§ 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

§ 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)

Immissionsschutzrechtliche Belange sind durch das mit der Planung induzierte Verkehrsaufkommen sowie durch die geplanten Anlagen des ruhenden Verkehrs berührt.

Hinweise für die weitere Planung – Darstellung der Auswirkungen Verkehr / Stellplätze

Nach den vorliegenden Unterlagen soll das Plangebiet hauptsächlich über die Wendenstraße erschlossen werden. Durch die vorliegende Planung ist künftig mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Hierzu wurden bisher keine Ermittlungen und Bewertungen vorgenommen. Lt. Begründung, Kap. 6, soll im weiteren Verfahren ein Erschließungskonzept dargestellt werden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch die Auswirkungen (Lärmbelastung) der zusätzlichen Verkehre auf die vorhandenen schützenswerten Nutzungen in der Nachbarschaft des Baugebietes zu ermitteln und zu bewerten sind. Dies betrifft insbesondere die vorhandene Bebauung im Bereich der Wendenstraße und

des Friedrich-Engels-Damms.

Bezüglich der oberirdischen Stellplätze (Planung von 340 Stellplätzen) wird auf die Parkplatzlärmstudie des Bayrischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen. Darüber hinaus wird zur Beurteilung der Geräuschimmissionen aus nicht öffentlichen Parkplätzen die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) herangezogen. Danach müssen Parkplätze so errichtet und betrieben werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärminderung vermeidbar sind, und nach dem Stand der Technik zur Lärminderung unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden (Nr. 4.1 TA Lärm).

Lt. Tab. 37, S. 107, der Parkplatzlärmstudie beträgt der erforderliche Abstand zwischen dem Rand des Parkplatzes und dem nächstgelegenen Immissionsort z.B. in Allgemeinen Wohngebieten bei Stellplatznutzung in der Nacht durch PKW 28 m. Werden diese Abstände in der vorliegenden Planung unterschritten, ist eine schalltechnische Untersuchung erforderlich. Zu beachten in diesem Zusammenhang sind neben den vorhandenen Nutzungen auch die planungsrechtlich zulässigen Nutzungen im nördlich angrenzenden Bebauungsplan (BP 009 „Saarow Strand“ – Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten).

Die erforderlichen Ermittlungen und Bewertungen zu den Auswirkungen der Planung hinsichtlich des Verkehrs / ruhenden Verkehrs sind in den Planungsunterlagen nachvollziehbar dazustellen, ggf. auf Grundlage entsprechender Gutachten.

Dieses Dokument wurde am 31.05.2024 elektronisch schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.