



LANDKREIS
HAVELLAND
Der Landrat

Postanschrift
LANDKREIS HAVELLAND | Platz der Freiheit 1 | 14712 Rathenow

Dienststelle **Nauen**
Dezernat/Amt Dez. IV / untere Bauaufsichtsbehörde
Bauleitplanung

Auskunft erteilt

Waldemardamm 3
14641 Nauen

Telefon

Fax

***E-Mail

V.: 1.:

Plan und Recht GmbH

Oderberger Str. 40
10435 Berlin

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
Mein Zeichen/Aktenzeichen (Bitte stets angeben) **63.3-01043-26**
Datum **15.06.2026**

B-Plan Nr. W 50 "Wustemark Ortsmitte: Hoppenrader Allee, Am Markt, Hamburger Straße" der Gemeinde Wustemark (Entwurf, Stand: 19.03.2026)

Grundstück: **Wustemark, Wustemark, Hoppenrader Allee , Am Markt , Hamburger Straße**
Gemarkung: **Wustemark**
Flur: **2**
Flurstück: **1283, 1013, 1022, 464/6, 674, 684, 895**

Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte

folgende fachlich betroffene Fachämter wurden mit den Planunterlagen beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert:

- Bauordnungsamt, Bereich Bauleitplanung
- Umweltamt
 - Untere Naturschutzbehörde
 - Untere Wasserbehörde
 - Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde
- Untere Denkmalschutzbehörde
- Referat für Brand-/ Bevölkerungsschutz und Rettungsdienst, SG Brandschutz

Die Planunterlagen sind noch überarbeitungs- bzw. ergänzungsbedürftig, hierbei sollten die im Folgenden aufgeführten Anregungen und Hinweise Berücksichtigung finden.

Bauordnungsamt, Bereich Bauleitplanung

Hinweise zu den textlichen Festsetzungen:

Nr. 4: Das städtebauliche Erfordernis nach einer 100%igen Überschreitungsmöglichkeit der Haupt-GRZ im WA 2 sollte in der Begründung ausführlicher erläutert werden.



Sprechzeiten

Montag geschlossen
Dienstag 09.00 - 12.00 Uhr
15.00 - 18.00 Uhr

Mittwoch geschlossen
Donnerstag 09.00 - 12.00 Uhr
Freitag geschlossen

Kontoinhaber: Landkreis Havelland
IBAN DE33 1605 0000 3861 0148 30
BIC WE LAD ED1 PMB

Steuer-Nr. 051/149/00070
USt-IdNr. DE138631011

***Diese E-Mail-Adresse dient nur für den Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung

www.havelland.de

Nr. 7: Es wird empfohlen, lärmintensive Nebenanlagen für das Nahversorgungszentrum (z.B. Einkaufswagenboxen) auf den westlichen Parkplatzbereich zu beschränken, um zusätzliche Lärmauswirkungen auf die östlich angrenzende Wohnbebauung zu minimieren.

Nr. 15: Die Pflanzung bedarf einer Präzisierung (z.B. xx Pflanzen/laufende Meter).

Nr. 20: Die Regelung ist als textliche Festsetzung nicht zulässig, kann jedoch unter den „Hinweisen“ aufgeführt werden.

Nr. 21: Der erste Absatz enthält keine konkrete Regelung und kann somit entfallen. Der Absatz 6 enthält mangels Rechtsgrundlage keine zulässige Festsetzung; er kann z.B. unter den „Hinweisen“ aufgeführt werden.

Nr. 22: Diese Festsetzung ist nicht erforderlich und sollte somit entfallen.

Untere Naturschutzbehörde

Gemäß der Naturschutzzuständigkeitsverordnung (NatSchZustV) äußert sich die untere Naturschutzbehörde zu den Belangen des Naturschutzes in Bebauungsplänen/vorhabenbezogenen B-Plänen, mit Ausnahme der unter § 1 Abs. 3 Satz 2 NatSchZustV definierten Bebauungspläne. Demnach ergibt sich eine Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde.

Zum vorliegenden Planentwurf äußert sich die untere Naturschutzbehörde wie folgt:

Besonderer Artenschutz:

Im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages erfolgte zunächst eine Relevanzabschätzung der europarechtlich geschützten Arten mit dem Ergebnis, dass die Artengruppen der Vögel, der Fledermäuse sowie Zauneidechsen für das Planvorhaben eine Relevanz aufweisen. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange basiert auf zweimaliger Begehung des Plangebietes zur Erfassung relevanter Artengruppen sowie einer Potenzialanalyse. Es ergeben sich folgende Hinweise zum Artenschutzfachbeitrag:

Zunächst ist es im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages notwendig, zusätzlich zu den Kartiertagen, die im Artenschutzfachbeitrag genannt wurden, auch die Zeitpunkte der Erfassung sowie die Witterungsbedingungen zu nennen. Ohne Benennung vorgenannter Punkte, kann seitens der unteren Naturschutzbehörde nicht eingeschätzt werden, ob die Termine fachlich geeignet sind, das zu erwartende Arteninventar vollständig abzubilden.

Des Weiteren sollte benannt werden, welche Technik und Methodik bei der Begutachtung angewendet wurde, beispielsweise der Einsatz von Endoskopkameras zur Sondierung von Spalten und Baumhöhlen etc..

Avifauna:

Im Rahmen der Begehungen konnten zwei Arten konkret festgestellt werden (Mönchsgrasmücke, Ringeltaube). Zusätzlich wurden potenzielle Brutvogelvorkommen unter Berücksichtigung der Habitatstrukturen abgeschätzt und hinsichtlich der Auslösung von Verbotstatbeständen bewertet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass keine Verbotstatbestände unter Berücksichtigung einer Bauzeitenregelung sowie CEF-Maßnahmen für Höhlenbrüter eintreten. Dieser Einschätzung folgt die untere Naturschutzbehörde nur teilweise.

Im Artenschutzfachbeitrag wird zunächst geschildert, dass es durch die Baumaßnahme zu Verlusten aktuell genutzter Lebensräume kommen wird. Im weiteren Verlauf wird beschrieben, dass direkt angrenzend an das Plangebiet noch ähnlich strukturierte Freiräume zur Verfügung stehen, die langfristig als Ausweichlebensräume nutzbar sind. Es wird darauf hingewiesen, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für alle europäischen Vogelarten immer dann greift, wenn ganze regelmäßig genutzte Reviere verloren gehen. Das reine Hinweisen auf noch verbleibende Strukturen ist aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde nicht ausreichend, um einen Revierverlust zu verhindern, da nicht mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass verbleibende Strukturen unbesetzt sind. Eine Bauzeitenregelung kann nur das Störungs- sowie Tötungsverbot verhindern (§ 44 Abs. 1 Nr. 1-2 BNatSchG), nicht jedoch das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Es ist folglich genauer zu thematisieren, ob es für die potenziell im Plangebiet vorkommenden Arten, zu einem Revierverlust kommt.

Für die nachgewiesene Art der Mönchsgrasmücke, die zentral im Bereich der Grünfläche im allgemeinen Wohngebiet festgestellt wurde, ist aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde von einem vollständigen Revierverlust auszugehen.

Es sind folglich die Ausnahmetatbestände nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu prüfen und im Artenschutzfachbeitrag zu thematisieren.

In Bezug auf den Haussperling wurden die CEF-Maßnahme formuliert, dass pro verlustigem Nistplatz zwei Kästen aufgehängt werden sollen. In der Potentialanalyse wurde >1 Revier abgeschätzt. Im Rahmen einer vorausschauenden Planung ist bereits auf Bebauungsplanebene abzuschätzen, wie viele Niststätten des Haussperlings vorhanden sind und wie viele Kästen entsprechend aufzuhängen sind. Da im vorliegenden Fall eine Potentialabschätzung stattgefunden hat, ist die Anzahl aufzuhängender Kästen auf Grundlage einer Worst-Case-Betrachtung abzuschätzen.

Die Bauzeitenregelung zur Entfernung von Vegetationsstrukturen sollte an die Brutzeit der im Plangebiet nachgewiesenen Ringeltaube angepasst werden, um ein Eintreten von Verbotstatbeständen auszuschließen.

Zauneidechsen:

Zum Vorkommen von Zauneidechsen erfolgt im Artenschutzfachbeitrag die Aussage, dass die direkt im Plangebiet liegenden Flächen keinen Lebensraum der Zauneidechse darstellen und lediglich mit ggf. vorkommenden vereinzelt Durchzügler aus den an das allgemeine Wohngebiet angrenzenden Flächen zu rechnen wäre. Als Vermeidungsmaßnahme wird beschrieben, dass eine Zaunstellung erfolgen soll, um das Einwandern in die Fläche entsprechend zu vermeiden. Mittels einer ökologischen Baubegleitung soll zudem sichergestellt werden, dass die Fläche frei von Zauneidechsen ist. Es wird darauf hingewiesen, dass der Reptilienschutzzaun innerhalb der Winterruhe der Zauneidechsen gestellt werden sollte, da sich nach Aussage im Artenschutzfachbeitrag keine Habitate innerhalb des Plangebietes befinden und so verhindert werden kann, dass mit Beginn der Aktivitätszeit der Zauneidechse Individuen in das Baufeld eindringen.

Fledermäuse:

Hinsichtlich des Vorkommens von Fledermäusen erfolgte laut dem Artenschutzfachbeitrag lediglich eine Potentialabschätzung anhand der vorhandenen Habitatstrukturen, nicht jedoch eine spezifische Erfassung. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der Baumbestand kein

Habitatpotential aufweist und lediglich gebäudebewohnende Fledermausarten von Relevanz sind. Ein Vorkommen von Fledermäusen wurde entsprechend nicht gänzlich ausgeschlossen. Im Rahmen einer Worst-Case-Betrachtung ist demnach davon auszugehen, dass die Gebäude durch Fledermäuse genutzt werden. Im Rahmen des Bebauungsplanes sind daher Aussagen zu treffen, mit welcher Quartieranzahl zu rechnen ist und welche Maßnahmen ergriffen werden müssen, um ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 & 2 BNatSchG zu verhindern sowie um den Quartiersverlust zu kompensieren. Darüber hinaus stellt das Entfernen von Fledermausquartieren einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dar und bedarf stets einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. Es sind entsprechende Angaben zur Ausnahmegenehmigung im Bebauungsplan zu ergänzen.

Umweltbericht / Eingriffsregelung:

In Kapitel II.7.3.2 des Umweltberichtes wurde sich fälschlicherweise zweimal auf MU1 bezogen, obwohl es aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde auf Seite 68 MU2 sein müsste.

Bei der Berechnung der Eingriffe in das Schutzgut Boden und der geplanten Kompensationsmaßnahmen kommt es aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde zu einem leichten Kompensationsdefizit. Seitens der unteren Naturschutzbehörde wird empfohlen, für Gehölzpflanzungen lediglich ein Flächenäquivalent von 25 m² pro Baum einzurechnen. Dies begründet sich damit, dass sich die anrechenbare Fläche maximal auf den direkten Einwirkungsbereich des Baumes beziehen sollte. Bei Anrechnung von 25 m² für insgesamt 8 Baumpflanzungen sowie unter Hinzuziehung der weiteren geplanten Kompensationsmaßnahmen (vgl. Seite 58 Umweltbericht) ergibt sich ein Kompensationsumfang von 8.079 m². Bei Anrechnung des Faktors 1:2 wären mit den geplanten Maßnahmen insgesamt ca. 4.040 m² Versiegelung kompensierbar. Der Eingriff in das Schutzgut Boden umfasst jedoch 4.140 m² zusätzliche Versiegelung die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden. Es sollten entsprechend weitere Kompensationsmaßnahmen beschrieben werden, um das Defizit von 100 m² auszugleichen.

Sofern die zur Fällung vorgesehenen Bäume ursprünglich eine Kompensationsmaßnahme aus dem Bebauungsplan NR. 4 Wohngebiet „An der Siedlung“ 4. Änderung darstellten, wäre der Verlust in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung entsprechend zu berücksichtigen.

Untere Wasserbehörde

Seitens der unteren Wasserbehörde bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.

Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Aus der Sicht der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde bestehen zum vorliegenden Entwurf des o.g. Bebauungsplanes keine Einwände oder Bedenken.

Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist im Rahmen des Abbruchs der Bestandsbebauung und im Rahmen der erforderlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen, um weitere einzelfallbezogene Auflagen zur Umsetzung des Vorhabens in Bezug auf den Bodenschutz und die Abfallentsorgung festzulegen.

Untere Denkmalschutzbehörde

Es ergeben sich zu Belangen der Baudenkmalpflege keine weiteren, über die Ausführungen zur Baudenkmalpflege in Pkt.10 „Denkmalschutz“ der Begründung hinausgehenden Hinweise.

Bodendenkmalpflege**1.) Einwendungen und Rechtsgrundlage**

Innerhalb es o.g. Vorhabengebietes befindet sich das Bodendenkmal Nr. 51136, "Einzelfund Urgeschichte, Produktionsstätte Neuzeit, Einzelfund deutsches Mittelalter" (Status der Bearbeitung; siehe Karte im Anhang). Die Aussagen unter dem Punkt 5.10 „Denkmalschutz“ auf Seite 30 der Begründung sind dementsprechend zu korrigieren.

Da durch die geplanten Maßnahmen Veränderungen und Teilzerstörungen an dem Bodendenkmal herbeigeführt werden, stehen dem Vorhaben Belange des Denkmalschutzes (§ 2 Abs.1, § 16 Abs. 1; § 7 Abs.1 und 2 BbgDSchG) entgegen.

2.) Möglichkeiten der Überwindung

- Das o.g. Bodendenkmal ist nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.
- Veränderungen und Teilzerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gem. § 9 Abs. 1 BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gem. § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten.
- Einer Erlaubnis zur Veränderung bzw. Teilzerstörung des Bodendenkmals wird zugestimmt, insofern sichergestellt ist, dass:
 - a. der Vorhabenträger im Hinblick auf § 7 Abs.1 und 2 BbgDSchG die denkmalzerstörenden Erdeingriffe/Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert;
 - b. der Vorhabenträger in den Bereichen, in denen erhebliche denkmalzerstörende Erdarbeiten unumgänglich sind, die Durchführung von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gem. § 7 Abs. 3 BbgDSchG gewährleistet.
- Einzelheiten werden im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens geregelt.

Referat für Brand-/ Bevölkerungsschutz und Rettungsdienst, SG Brandschutz

Gegen den Planentwurf bestehen aus der Sicht des Brandschutzes keine Bedenken, sofern die in der Begründung zum Bebauungsplan und die nachfolgend aufgeführten Hinweise berücksichtigt werden.

1. Zu allen geplanten Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr mit anschließenden Feuerwehrebewegungsflächen bzw. Feuerwehraufstellflächen herzustellen bzw. zu erhalten, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind (§§ 5 und 14 BbgBO i.V.m. der Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und DIN 14090).
2. Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr müssen eine lichte Breite von mindestens 3,50 m und eine lichte Durchfahrtshöhe von 3,50 m besitzen. Bei der Anbindung der

Feuerwehruzufahrten an die öffentliche Verkehrsfläche sind beidseitige Schleppkurven auszubilden (§ 5 BbgBO i.V.m. der Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und DIN 14090).

3. Konkrete Forderungen/Nebenbestimmungen zum abwehrenden bzw. vorbeugenden Brandschutz bei neu zu errichtenden bauliche Anlagen im Plangebiet werden im Rahmen der Beteiligung der Brandschutzdienststelle im Baugenehmigungsverfahren aufgestellt.

Bei Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

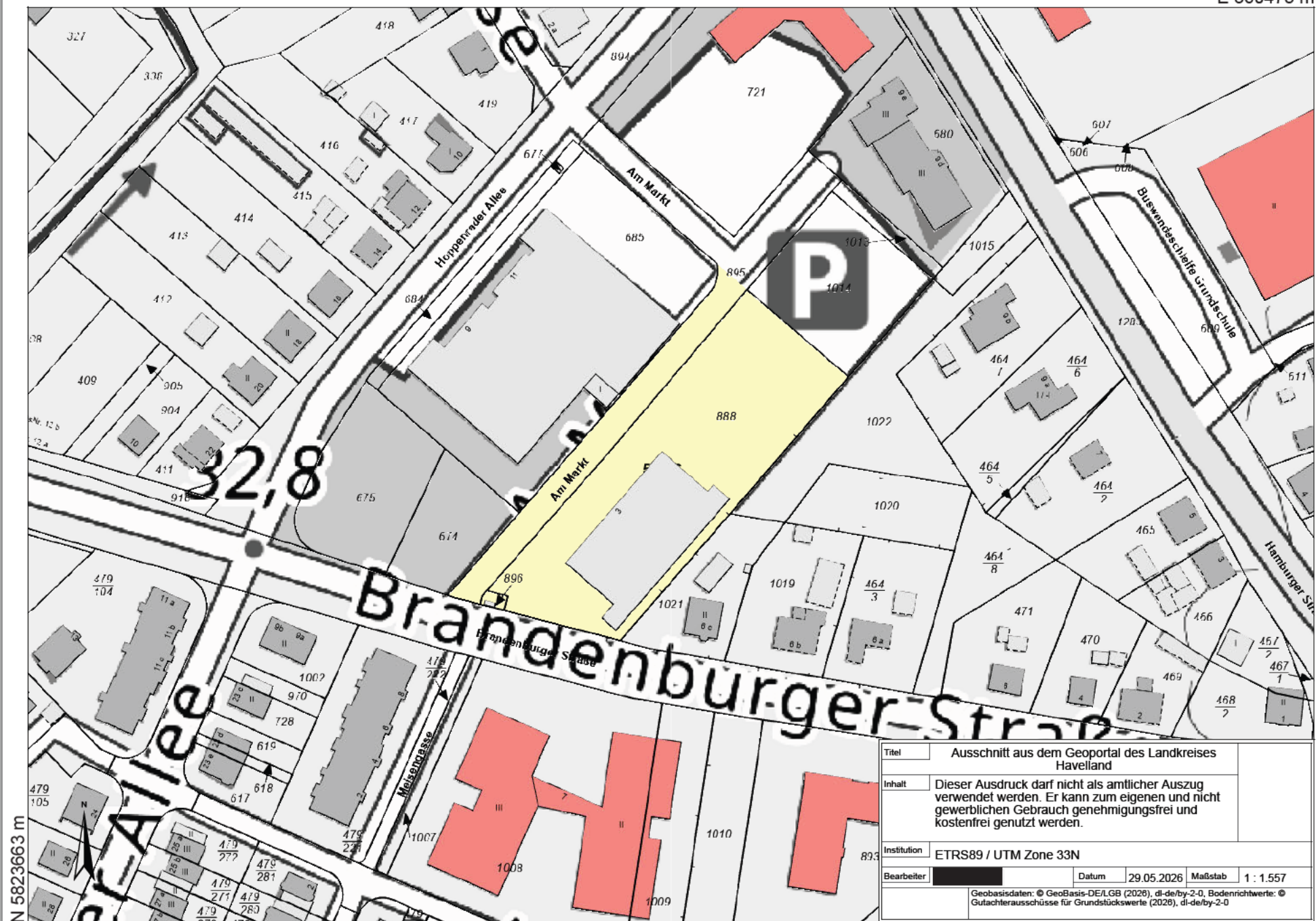


Anlage (Lage des Bodendenkmalbereichs)

V: 2. Mitz. AL
3. z. Vg.

E 360473 m

N 5823942 m



Titel	Ausschnitt aus dem Geoportal des Landkreises Havelland		
Inhalt	Dieser Ausdruck darf nicht als amtlicher Auszug verwendet werden. Er kann zum eigenen und nicht gewerblichen Gebrauch genehmigungsfrei und kostenfrei genutzt werden.		
Institution	ETRS89 / UTM Zone 33N		
Bearbeiter		Datum	29.05.2026
		Maßstab	1 : 1.557
Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB (2026), dl-de/by-2-0, Bodenrichtwerte: © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (2026), dl-de/by-2-0			

E 360083 m