



Dienststelle **Nauen**  
Dezernat/Amt Dez. IV / untere Bauaufsichtsbehörde  
Bauleitplanung  
Auskunft erteilt **Herr Büttner**

Waldemardamm 3  
Zimmer E 30  
14641 Nauen  
Telefon 03321/403-6162  
Fax 03321/403-6139  
\*\*\*E-Mail Martin.Buettner@havelland.de

V.: 1.

Gemeinde Wustermark  
FB II, Frau Schoor  
Hoppenrader Allee 1  
14641 Wustermark

Datum und Zeichen Ihres Schreibens  
Mein Zeichen/Aktenzeichen **63.3-03379-23**  
(Bitte stets angeben)  
**Datum 17.01.2024**

**B-Plan Nr. E 48 "Neue Feuerwache Elstal" (Vorentwurf, Stand: 12.10.2023)**

Grundstück: **Wustermark, Elstal, Bahnhofstraße**  
Gemarkung: **Elstal**  
Flur: **1**  
Flurstück: **19, 39**

**Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Frau Schoor,

folgende 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**

Da sich die Festsetzungen zu den Grundflächen (GR) offenbar nur auf die zulässigen Hauptanlagen beziehen sollen, ist eine entsprechende klarstellende Festsetzung erforderlich. Andernfalls würde der Eindruck entstehen, es handele sich jeweils um ein Summenmaß der zulässigen Versiegelung, was aufgrund der zusätzlich festgesetzten Überschreitungsmöglichkeit jedoch nicht der Fall ist.



**Sprechzeiten**

Montag	geschlossen	Mittwoch	geschlossen
Dienstag	09.00 - 12.00 Uhr 15.00 - 18.00 Uhr	Donnerstag	09.00 - 12.00 Uhr
		Freitag	geschlossen

Konto der Kreiskasse  
MBS in Potsdam  
**IBAN** DE33 1605 0000 3861 0148 30  
**BIC** WELADED1PMB

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

Textliche Festsetzung Nr. 3: Soll die „Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche“ als Bezugspunkt fungieren, ist eine weitere Präzisierung erforderlich, um die erforderliche Eindeutigkeit herzustellen.

Für die Grenze des Geltungsbereichs sollte das in der PlanzV vorgesehene Planzeichen verwendet werden (breite graue Linie).

Die Rechtsgrundlagen sind in ihrer aktuell gültigen Fassung aufzuführen (BauGB, BbgBO, UVPG).

### **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.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung ist gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) insbesondere mit der Klärung von Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes verbunden.

Seitens der unteren Naturschutzbehörde wird mitgeteilt, dass für das Plangebiet keine spezifischen Daten vorliegen, die für die weitere Bearbeitung des Umweltberichtes zusätzlich zur Verfügung gestellt werden können.

Es wird davon ausgegangen, dass die noch fehlenden Angaben zum Umweltbericht, zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und die „Auseinandersetzung“ mit den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im weiteren Verfahren ergänzt werden.

Zum vorliegenden Planentwurf und Begründungstext ergeben sich die folgenden Hinweise:

### **Besonderer Artenschutz:**

In der Bebauungsplanung sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Diese Verbote gelten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, für europäische Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“). Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln.

Die artenschutzrechtlichen Verbote beziehen sich auf die Vorhabenzulassung, aber die Nichtbeachtung im B-Planverfahren kann zur Vollzugsunfähigkeit und damit Unwirksamkeit eines B-Plans führen.

Soweit im Bebauungsplan bereits vorauszusehen ist, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen entgegenstehen, ist dieser Konflikt schon auf der Planungsebene zu lösen, um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten und damit im Weiteren eine (Teil-)Nichtigkeit auszuschließen. Die Gemeinde muss also vorausschauend prüfen, ob im Hinblick auf den besonderen Artenschutz eine Ausnahme vorliegt (vgl. BVerwG-Beschluss vom 25.08.1997, Az. 4NB 12.97).

Im Rahmen einer Relevanzprüfung ist als erster Prüfschritt eine vorhabenspezifische Ermittlung des prüfrelevanten Artenspektrums erforderlich.

Arten, für die die Verbotstatbestände durch das Bauvorhaben mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden können, müssen einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden (Relevanzschwelle). Dies sind Arten,

- die im Land Brandenburg gemäß Roter Liste ausgestorben oder verschollen sind,
- die nachgewiesenermaßen im Naturraum nicht vorkommen,
- deren Lebensräume/Standorte im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen und
- deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabenbedingt so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen/Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

Sofern Relevanzschwellen überschritten werden, sind für die relevanten Arten den Methodenstandards entsprechende Kartierungen durchzuführen.

Alle Erfassungen sind von Fachleuten für die jeweiligen Arten/Artengruppen durchzuführen. Dem Begründungsentwurf ist zu entnehmen, dass aktuell faunistische Kartierungen erstellt und die Ergebnisse im weiteren Verfahren ergänzt werden.

Zur Beurteilung des Vorliegens der o. g. Verbotstatbestände bedarf es neben den Aussagen zu Umfang, Zeitraum und Methodik der Erfassung nachfolgender Angaben:

1. Vorkommen im Untersuchungsgebiet / wo exakt nachgewiesen (Text und Karte, Maßstab 1:5000)
2. Welche geplante Handlung löst welchen Verbotstatbestand aus
  - Beschreibung der Handlung
  - Benennung des Verbotstatbestandes
3. In welchem Umfang ist die Art betroffen
  - Umfang der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten
  - Bei dem Störungsverbot: Größe der gestörten Population
4. Möglichkeit / Umsetzung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen
  - Artbezogene Ableitung und Begründung der Eignung vorgeschlagener Ausgleichsmaßnahmen
  - Verortung in einer Karte
  - Beschreibung der vorgezogenen Maßnahmen nach Art und Umfang
  - Angaben zum zeitlichen Ablauf ihrer Umsetzung; Prognose der Dauer bis zum Eintreten der Funktionsfähigkeit
  - Angaben zum Risikomanagement

Sofern Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, sind in Hinblick auf eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG in der Begründung zum Bebauungsplan folgende Angaben erforderlich:

1. Ausführungen zu Alternativen,
2. Ausführungen zu den zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses,
3. Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Population,
4. Ausführungen zu kompensatorischen Ausgleichsmaßnahmen (sofern vorgesehen).

Zusätzliche Hinweise zum Artenschutzbeitrag:

Es ergeht der Hinweis, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für alle europäischen Vogelarten immer dann greift, wenn ganze, regelmäßig genutzte Reviere verloren gehen. Es ist daher eine Beurteilung des möglichen Verlustes von regelmäßig genutzten Revieren aller kartierten Vogelarten erforderlich d. h. auch für diejenigen Arten, für die keine erneute Nutzung der Fortpflanzungsstätte entsprechend des Erlasses zum Vollzug des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Niststättenerlass) erfolgt.

Weiterhin ist die Regelung des § 44 Abs. 5 BNatSchG in der artenschutzrechtlichen Prüffolge beachtlich.

Sofern artenschutzrechtliche Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG im Bereich von Kompensationsflächen nicht ausgeschlossen werden können, sind auch für diesen Bereich Kartierungen vorzunehmen und eine artenschutzrechtliche Bewertung vorzunehmen. Beispiele für artenschutzrechtliche Konflikte im Zusammenhang mit der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen kann die Bepflanzung von Zauneidechsenhabitaten oder die Aufforstung von Feldlerchenrevieren sein.

Es wird als Hilfestellung bei der Erstellung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages auch auf die Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung, die im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (Stand Januar 2009) erstellt wurde, verwiesen.

Darüber hinaus können artenschutzrechtliche Fragestellungen an die untere Naturschutzbehörde gerichtet werden.

#### Umweltbericht / Eingriffsregelung:

Beim Umweltbericht, der artenschutzrechtlichen Prüfung und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung handelt es sich um unterschiedliche Fachbeiträge basierend auf unterschiedliche Rechtsnormen und unterschiedliche Rechtsfolgen. Im Interesse einer rechtssicheren Abwägung sollte auf eine inhaltliche Trennung geachtet werden.

Es ergibt sich der Hinweis, dass die Anforderung für die Anerkennung von Kompensationsflächen darin besteht, dass diese Flächen aufwertungsfähig und aufwertungsbedürftig sind. Danach ist der voraussichtlich durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erwartende Zustand auf einer Kompensationsfläche zu beschreiben und die Verbesserung des bisherigen Zustandes nachzuweisen.

Sofern planexterne Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden, sind für diese Flächen auch Aussagen zum Ausgangszustand (Biotopkartierung Brandenburg) zu machen.

Der Nachweis über die Aufwertung der Kompensationsfläche ist im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erbringen.

Die Anlage 2 der HVE enthält einen den Anforderungen entsprechenden beispielhaften Auszug einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Im Plangebiet nachgewiesene Tier- und Pflanzenarten, die nicht den europarechtlichen Bestimmungen unterliegen, sind im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu thematisieren.

Bei der Verwendung von Pflanzmaterial ergeben sich gesetzliche Regelungen, die beachtlich sind. Entsprechend § 40 BNatSchG ist gebietseigenes Pflanz- und Saatgut in der freien Natur zu verwenden. Bei der Verwendung von gebietsfremden Pflanzmaterial ist eine Genehmigung beim Landesamt für Umwelt Brandenburg (LfU) einzuholen.

Nähere Ausführungen zur genannten Thematik sind der „Handlungsanleitung gebietseigenes Pflanz- und Saatgut zur Umsetzung des § 40 BNatSchG, Stand Februar 2020“ des Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg zu entnehmen.

### **Untere Wasserbehörde**

Seitens der unteren Wasserbehörde bestehen keine Einwände gegen das Planvorhaben. Folgende Hinweise sind zu beachten:

#### **1. Niederschlagswasserversickerung**

Die Grundwasserflurabstände werden in der Auskunftsplattform Wasser des Landes Brandenburg mit größer 7,5 bis 10 m unter Geländeoberkante angegeben. Nach der geologischen Karte des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (Maßstab 1:25.000) liegt im nördlichen Bereich des Vorhabengebietes Geschiebemergel/-lehm (stark sandige Schluffe) im Untergrund vor, die in südliche Richtung in Schmelzwassersande (Fein- bis Mittelsande) übergehen.

Auf Grundlage der Grundwasserflurabstandskarte und geologischen Karte sollte eine Vor-Ort-Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser zumindest im südlichen Bereich des Vorhabengrundstückes möglich sein. In einem Entwässerungskonzept sollte die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf dem gesamten Vorhabengrundstück durch Baugrunduntersuchungen überprüft werden.

Die breitflächige Niederschlagswasserversickerung über die belebte Bodenzone einer ausreichend mächtig und bewachsenen Oberbodenschicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (Flächen- und Muldenversickerung) sollte prioritär verfolgt werden.

#### **2. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

Sollten wassergefährdende Stoffe zum Einsatz kommen (beispielsweise Lagerung wassergefährdender Löschmittel und/oder Löschzusätze), sind die Anforderungen des § 62 Wasserhaushaltsgesetzes i.V.m. den §§ 17 und 18 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten und einzuhalten.

### **Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde**

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

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster zum jetzigen Zeitpunkt nicht als Altlastverdachtsfläche registriert. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung von Altablagerungen und Altstandorten im Landkreis Havelland noch nicht abgeschlossen ist.

Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können (Rechtsgrundlage: § 31 ff Brandenburger Abfall- und Bodenschutzgesetz).

**Untere Denkmalschutzbehörde**

Es bestehen keine Einwände gegen das Planvorhaben. Denkmale im Plangebiet sind nicht bekannt.

Es wird jedoch darum gebeten, nachstehende Hinweise in die Begründung aufzunehmen: Sollten bei den erforderlichen Erdarbeiten Bodendenkmalstrukturen (Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände etc.) freigelegt werden, ist dies unverzüglich dem Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Dezernat Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen, OT Wünsdorf (Tel. 033702 211-1290, E-Mail: [andreas.kotula@bldam-brandenburg.de](mailto:andreas.kotula@bldam-brandenburg.de)) oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen. Der Fund und die Fundstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Innerhalb dieser Zeitspanne erfolgt so schnell als möglich eine Begutachtung durch Fachpersonal der Denkmalbehörden. Entdeckte Funde sind ablieferungspflichtig (§§ 11, Abs. 4 und 12 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG).

**Referat für Brand-/ Bevölkerungsschutz und Rettungsdienst, SG Brandschutz**

Gegen das Planvorhaben bestehen aus der Sicht des Brandschutzes keine Bedenken, sofern die nachfolgend aufgeführten Hinweise im Bebauungsplan bzw. in den späteren Ausführungsplanungen berücksichtigt werden.

1. Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können (§ 5 BbgBO i.V.m. Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr vom 09.07.2007).
2. Bei der Frischwassererschließung sollten die Leitungen so dimensioniert werden, dass die für den Grundsatz erforderliche Löschwassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h über den Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden kann. Die Forderungen des Arbeitsblattes W 405 des DVGW sind durch den Antragsteller zu beachten und umzusetzen.
3. Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind Hydranten entsprechend DVGW – Arbeitsblatt W 331 einzubauen. Vorrangig sind Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen. Unterflurhydranten nach DIN 3221 sind nur in Nennweite DN 80 einzubauen. Der Abstand zwischen den Hydranten sollte zwischen 80 und 100 m betragen.
4. Sofern durch das örtlich zuständige Wasserversorgungsunternehmen die erforderliche Löschwassermenge nicht bereitgestellt werden kann, sind im Rahmen des weiteren Planverfahrens entsprechende Alternativen zur Löschwasserversorgung festzulegen und umzusetzen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserzisternen, Löschwasserteiche u.a.).
5. Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus Löschwasserbrunnen muss die Ergiebigkeit für mindestens 3 Stunden gewährleistet sein. Löschwasserbrunnen müssen einen Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 erhalten und über eine 3,50 m breite Zufahrt für Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t erreichbar sein.
6. Ein Nachweis über die zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist bei der Entnahme aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung durch eine Bescheinigung des zuständigen Wasserversorgungsunternehmens und bei Entnahme aus Löschwasserbrunnen durch ein Abpumpprotokoll einer Feuerwehr oder eines Fachunternehmens zu erbringen. Das Protokoll ist der zuständigen Brandschutzdienststelle zur Bestätigung vorzulegen.
7. Die Lage der Löschwasserentnahmestellen ist durch Hinweisschilder nach DIN 4066 – Hinweisschilder für den Brandschutz – gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.

8. Der örtlich zuständige Gemeindeführer der Gemeinde Wustermark ist in die weiterführende Planung einzubeziehen.
9. Konkrete Forderungen/Nebenbestimmungen zum abwehrenden bzw. vorbeugenden Brandschutz bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen im Plangebiet werden im Rahmen einer möglichen Beteiligung der Brandschutzdienststelle im Baugenehmigungsverfahren aufgestellt.

Bei Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Büttner

V: 2. z. Vg.