



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](mailto:Martin.Buettner@havelland.de)

Herrn  
Dipl.-Geogr. T. Vogenauer  
Kastanienallee 16  
12623 Berlin

Datum und Zeichen Ihres Schreibens  
Mein Zeichen/Aktenzeichen **63.3-03239-24**  
(Bitte stets angeben)  
**Datum 19.12.2024**

### **Vorhabenbezogener B-Plan "NORMA-Markt an der B 5 / Ecke Klessener Str." der Stadt Friesack (Vorentwurf, Stand: Juli 2024)**

Grundstück: **Friesack, Friesack, Klessener Straße**  
Gemarkung: **Friesack**  
Flur: **6**  
Flurstück: **187/2, 115/5, 116/3**

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

Sehr geehrter Herr Vogenauer,

folgende fachlich betroffene Fachämter wurden zur Stellungnahme zu den Planunterlagen 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**



#### **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

Hinweis zur Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen:

Da der VB-Plan auf der Grundlage der PlanzV erstellt wurde, ist auch die Fläche für Niederschlagsversickerung mit dem dafür vorgesehenen Planzeichen festzusetzen.

Im weiteren Verfahren sind Aussagen zur immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit des Vorhabens mit den benachbarten schutzwürdigen Nutzungen, zur Berücksichtigung der Eingriffsregelung, etc. zu ergänzen.

### **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.

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 eigenen 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 äußert sich die untere Naturschutzbehörde wie folgt:

#### 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 Ausnahmelage vorliegt (vgl. BVerwG-Beschluss vom 25.08.1997, Az. 4NB 12.97; Beschluss vom 12.11.2020, Az. 4BN 15/20).

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 die Auswirkungen auf Tiere in einem Artenschutzgutachten untersucht werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Ergebnisse im weiteren Verfahren eingearbeitet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sensible Vogelarten ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätte haben (u. a. Weißstorch und Schleiereule im Westen, Mauersegler im Süden). Im weiteren Verfahren ist darzustellen, inwiefern das Vorhaben die Arten beeinträchtigt und ob und in welchem Umfang diese Beeinträchtigungen vermieden werden können. In diesem Zusammenhang ist das Plangebiet auch in seiner Funktion als Nahrungsfläche, für z. B. den Weißstorch, zu bewerten.

Zusätzlich ist anhand einer nachvollziehbaren Alternativenprüfung darzustellen, ob weitere Standorte, insbesondere mit geringeren Auswirkungen auf den Artenschutz, zur Realisierung des Vorhabens geprüft wurden.

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 1:800 – 1:1.000)
2. Welche geplante Handlung löst welchen Verbotstatbestand aus
  - Beschreibung der Handlung
  - Benennung des Verbotstatbestandes (z. B. Störung durch Kranstellung, Lautstärke, Beleuchtung)
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, funktionserhaltender Ausgleichsmaßnahmen (CEF)
  - 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 (FCS; sofern vorgesehen).

Zusätzliche Hinweise zum Artenschutzbeitrag:

Der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für alle europäischen Vogelarten greift immer dann, 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, 2018) 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 geplanten Kompensationsflächen nicht ausgeschlossen werden können, sind auch für diesen Bereich Kartierungen 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:

Um die nachvollziehbare Beurteilung der Auswirkungen auf die Vegetation vornehmen zu können, sollte grundsätzlich eine Karte mit Darstellung der Biotoptypen (Bestandsplan) im geeigneten Maßstab erstellt werden.

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

Auf die Hinweise in der Handlungsanleitung zur Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird hingewiesen (Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung – HVE).

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.

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.

Es ergeht der Hinweis, dass der Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes – Gebietseigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg) überarbeitet wurde und am 15. Juli 2024 in Kraft getreten ist. Auch die in Anlage 1 des Erlasses befindliche Gehölzliste wurde ergänzt.

Die genannten Rechtsgrundlagen in der Begründung sind veraltet (BNatSchG, BbgNatSchAG) und sollten überarbeitet werden.

### **Untere Wasserbehörde**

Gegen das Planvorhaben bestehen keine Einwände; folgende Hinweise sind insbesondere bei der Ausführungsplanung zu beachten:

#### Niederschlagswasserversickerung

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser von gering belasteten Herkunftsflächen ist breitflächig über die belebte Bodenzone einer ausreichend mächtigen und bewachsenen Oberbodenschicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (Flächen- oder Muldenversickerung, naturnahe Versickerungs-/Verdunstungsbecken) vor Ort zu versickern.

Das anfallende Niederschlagswasser kann in Zisternen zwischengespeichert werden und zur Bewässerung der Grünflächen genutzt werden.

Niederschlagsabflüsse gering belasteter Herkunftsflächen stammen zum Beispiel von:

- Gründächern, Wiesen und Kulturland mit möglichem Niederschlagsabfluss in das Entwässerungssystem,
- Dachflächen mit keinen oder nur geringen Anteilen aus unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink, Blei),
- Terrassenflächen in Wohngebieten und mit diesen vergleichbaren Gewerbegebieten,
- Rad- und Gehwegen in Wohngebieten und außerhalb des Spritz- und Sprühfahnenbereiches von Straßen (Abstand über 3 Meter),
- Hofflächen und PKW-Parkplätzen in Wohngebieten und mit diesen vergleichbaren Gewerbegebieten,
- wenig befahrenen Verkehrsflächen (bis zu 2 000 Kraftfahrzeuge in 24 Stunden), wie Anlieger- und Erschließungsstraßen in Wohngebieten und mit diesen vergleichbaren Gewerbegebieten sowie verkehrsberuhigten Bereichen.

Stärker belastete Niederschlagswasserabflüsse sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik vorzureinigen.

Im vorliegenden VB-Plan-Entwurf sollte auch eine textliche Festsetzung zu versickerungsfähigen Belägen des Parkplatzes (Stellplätze sowie Zuwegungen) getroffen werden.

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

Zum Planvorhaben bestehen keine Einwände oder Bedenken.

Das Plangebiet ist 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).

Bei der Umsetzung des Planvorhabens werden umfangreiche Bodenbewegungen durchgeführt, bei denen auch mit großen Mengen an Bodenaushub zu rechnen ist. Zur Sicherstellung eines schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden ist im Rahmen der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 (2019) zu erstellen.

### **Untere Denkmalschutzbehörde**

Im Bereich des o. g. Vorhabens befindet sich ein Bodendenkmal im Status der Bearbeitung, es handelt sich um die Nr. 51058, "Siedlung slawisches Mittelalter" (siehe Kartenbeilage). Da durch die geplanten Maßnahmen Veränderungen und Teilerstörungen an dem Bodendenkmal herbeigeführt werden, stehen dem Vorhaben Belange des Denkmalschutzes (§ 2 Abs.1, § 3 Abs. 1, § 16 Abs. 1; § 7 Abs.1 und 2 BbgDSchG) entgegen.

### Möglichkeiten der Überwindung

- Das o.g. Bodendenkmal ist nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.
- Veränderungen und Teilerstörungen 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. Teilerstörung 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.
- Es wird darauf hingewiesen, dass Kompensationsmaßnahmen etc. die - im Bereich eines Bodendenkmals durchgeführt werden sollen, einer Denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen.
- Da auch außerhalb von Bodendenkmalen mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf die entsprechenden Festlegungen im Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

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

1. Zu allen geplanten bzw. bestehenden Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes (z.B. zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr oder Löscheinsatz) erforderlich sind (§ 5 BbgBO).
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 (§ 5 BbgBO i.V.m. den Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr vom 09.07.2007).
3. Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstell- und Bewegungsflächen, welche dafür vorgesehen sind, 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. den Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr vom 09.07.2007).

Bei Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Büttner

Anhang (Karte Bodendenkmal)

V: 2. z. Vg.