

Dezernat I - Bauen, Wirtschaft und Umwelt
FB Bauordnung und Kataster

Landkreis Oberhavel · Adolf-Dechert-Straße 1 · 16515 Oranienburg

Plan und Praxis
Ingenieurbüro für Stadt- und Regionalplanung
z.Hd. Herr Pietschmann / Herr Rohwedder
Manteuffelstraße 111
10997 Berlin

Direkt für Sie da:
Raum-Nr.:
Telefon:
Telefax:
E-Mail:
Adresse:

Frau Rütter
3.20
03301 601-3646
03301 601-80517
Bauordnung.Planung@oberhavel.de
Adolf-Dechert-Straße 1
16515 Oranienburg

Aktenzeichen:
521010-03648/2025/rü
(Bei Schriftverkehr bitte immer angeben.)

11.08.2025

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes (BPL) Nr. 49 „Lindenstraße Nr. 12 bis 15 Nieder Neuendorf“, Stadt Hennigsdorf

ca. 0,5 ha; reines Wohngebiet (ca. 8 WE)

A EINLEITENDE BEMERKUNGEN

Der Landkreis Oberhavel wurde nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Sie zur Mitarbeit aufgefordert. Die koordinierende Aufgabe der Bündelung der Stellungnahme der Kreisverwaltung obliegt dem FB Bauordnung und Kataster; FD rechtliche Bauaufsicht/Planung.

Zur Beurteilung wurden mir neben dem Anschreiben folgende Unterlagen vorgelegt:

- Vorentwurf des Bebauungsplanes (BPL) Nr. 49 „Lindenstraße Nr. 12 bis 15 Nieder Neuendorf“, Stadt Hennigsdorf mit Begründung und Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 (Stand Mai 2025).

Der Landkreis nimmt zum vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand Mai 2025 wie folgt Stellung. Ich bitte Sie, die Anmerkungen und Hinweise in den Abwägungsprozess einzubeziehen.

Die formellen und materiellen Regelungsinhalte sowie Erfordernisse, die aus weiteren Rechtsvorschriften entstehen, bleiben von dieser Stellungnahme unberührt.



B BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES LANDKREISES

1. Belange des Bereiches Planung

1.1 Weiterführende Hinweise

1.1.1 Hinweise zur Planzeichnung

- a) Die Zahl der Vollgeschosse, die in der Planzeichnung Teil A festgesetzt werden, sind in der Planzeichenerklärung aufzunehmen (siehe Pkt. 2.7 PlanZV 1990).
- b) Die in der Planzeichenerklärung aufgeführte GRZ von 0,25 ist in der Planzeichnung Teil A nicht festgesetzt.
- c) Zweckmäßig ist die Angabe von Rechtsgrundlagen immer dann, wenn sie zum Verständnis der Planzeichenerklärung beitragen. Aus diesem Grund sollte bei der Festsetzung von Baugebieten in der Planzeichenerklärung auf den zugehörigen Paragraphen der Baunutzungsverordnung verwiesen werden, da die Festsetzung hierauf Bezug nimmt und nur im Zusammenhang mit der Baunutzungsverordnung verstanden werden kann. Darüber hinaus ist insbesondere bei den folgenden Festsetzungen ein Verweis auf die betreffenden Paragraphen der Baunutzungsverordnung bzw. der Bauordnung zweckmäßig, da diese erläuternde Definitionen bzw. Berechnungs- und Anwendungshinweise enthalten:
 - Anzahl der Vollgeschosse gemäß § 2 Abs. 6 BbgBO in der Fassung vom 28. September 2023,
 - Grundflächenzahl bzw. Grundfläche gemäß § 19 BauNVO,
 - Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO.

1.1.2 Hinweis zur Begründung

- a) Entsprechend der Begründung (Seite 10) befindet sich auf den Grundstücken wertprägender Baumbestand, der, soweit wie möglich, in die künftige Planung integriert und erhalten werden soll. Die Erhaltung der Bäume kann gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Nr. b) BauGB sichergestellt werden und sollte überprüft werden.

Es gilt parallel zu überprüfen, ob bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen ist.

- b) Entsprechend der Begründung (Seite 14) sollen durch die Größe der einzelnen Baufenster Einzel- und Doppelhäuser ermöglicht werden. Die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäuser kann gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt werden. Ebenso wie die Bauweise. Dies sollte überprüft werden.

2. Belange des Fachdienstes (FD) Technische Bauaufsicht – vorbeugender Brandschutz

Seitens des vorbeugenden Brandschutzes liegen keine Hinweise vor.

3. Belange des Fachbereiches (FB) Umwelt und Kreislaufwirtschaft

3.1 Weiterführende Hinweise

3.1.1 Hinweise der unteren Naturschutzbehörde

Der Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach den §§ 23-28 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie außerhalb von Natura2000-Gebieten.

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung zusätzlicher Einfamilienhäuser in zweiter Baureihe. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht aufgestellt.

Bei den Grundstücken in zweiter Reihe handelt es sich um einen Außenbereich im Innenbereich. Vorhaben sind planungsrechtlich nicht gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG gelten für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches sowie für Bebauungspläne die §§ 14 bis 17 BNatSchG (Eingriffsregelung). Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind nach § 15 Abs. 2 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Im weiteren Verfahren ist daher ein Eingriffs-Ausgleichs-Plan zu erarbeiten

Nach § 30 BNatSchG i. v. m. § 18 BbgNatSchAG sind gesetzlich geschützte Biotope aufgrund der bestehenden Nutzung und Pflegeintensität der Grundstücke nicht zu erwarten. Der wertprägende Baumbestand, kleine Baumgruppen oder ältere Solitärgehölze sind aufgrund ihrer Wertigkeit, soweit möglich, in die künftige Planung zu integrieren und zu erhalten. Bei der Auswahl von Gehölzen, z.B. im Rahmen grünordnerischer Festsetzungen, sollte der Gehölzerlass Brandenburg (2024) beachtet werden. Die Pflanzung invasiver oder gebietsfremder Arten sollte vermieden werden. Die Baumschutzsatzung der Stadt Hennigsdorf ist nachrichtlich zu übernehmen. Diese gilt jedoch erst mit Rechtskraft des Bebauungsplans.

Es ist der besondere Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Sollten Gebäude abgerissen oder Bäume gefällt werden müssen, sind diese durch eine fachkundige Person auf das Vorkommen besonders geschützter Arten oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Nester, Höhlungen) zu kontrollieren. Da die untere Naturschutzbehörde bei Bauvorhaben im Innenbereich nicht beteiligt wird, muss die artenschutzfachliche Kontrolle der Gebäude und Bäume sowie die Übermittlung der Ergebnisse an die untere Naturschutzbehörde über eine textliche Festsetzung sichergestellt werden. Potenzielle artenschutzrechtliche Konflikte lassen sich auf Bauantragsebene lösen, z.B. durch Anbringung von Nist- oder Fledermauskästen.

3.1.2 Hinweise der unteren Wasserbehörde

Der Standort befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Die wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) sind zu beachten und einzuhalten.

Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand. Ein Überlaufen des Niederschlagswassers auf Nachbargrundstücke ist dauerhaft zu verhindern.

Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden.

3.1.3 Hinweise der unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde

Der oben genannte Flächenbereich wird nicht im Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landkreises Oberhavel als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche geführt. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen daher derzeit keine Bedenken.

Allgemein gilt: Treten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, ist die weitere Vorgehensweise umgehend mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Es ist sicherzustellen, dass sämtliche Arbeiten derart ausgeführt werden, dass keine schadhafte Bodenveränderungen hervorgerufen werden. Die Sicherstellung ist ggf. durch geeignete Vorsorgemaßnahmen zu gewährleisten (z.B. nach DIN 19639 | 2019-09).

Die ordnungsgemäße Deklaration mineralischer Abfälle (Boden, Baggergut, Bauschutt und Gleisschotter) ist gemäß Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg zur Neufassung der „Vollzugshinweise zur Zuordnung von Abfällen zu den Abfallarten eines Spiegeleintrages in der Abfallverzeichnis-Verordnung“ vom 01.03.2023 durchzuführen.

Für den Einbau von angeliefertem Bodenmaterial inner- und außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, ausgenommen in technischen Bauwerken, sind die Anforderungen der §§ 6 bis 8 BBodSchV zu beachten. Die Vorsorgewerte der Anlage 1 BBodSchV sind einzuhalten.

Für den Einbau von angelieferten, mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke sind die Anforderungen der §§ 19 bis 22 ErsatzbaustoffV zu beachten. Es sind die Materialwerte der Anlage 1 i. V. m. den Einsatzmöglichkeiten der Anlagen 2 und 3 ErsatzbaustoffV einzuhalten.

Rechtsgrundlage: Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV), Abfallverzeichnisverordnung (AVV) und die in Brandenburg erlassene Neufassung zugehöriger Vollzugshinweise.

Die bei der Maßnahme anfallenden Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel, vorrangig zu verwerten bzw. zu entsorgen. Fallen Abfälle an, die gemäß § 48 KrWG i. V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen.

Der unteren Bodenschutzbehörde liegen keine Kenntnisse zu einer möglichen Strahlenbelastung sowie Belastung mit Kampfmitteln vor. Diese sind in dem von der unteren Bodenschutzbehörde zu führenden Altlasten- und Bodenschutzkataster nicht erfasst. Die zuständige Strahlenschutzbehörde ist das Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit (LAVG). Zu einer möglichen Belastung mit Kampfmitteln können Sie sich an den Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg (KMBD) wenden.

3.1.4 Hinweise des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers

Der Landkreis Oberhavel entsorgt die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle im Rahmen der Gesetze und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung.

Um eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung für dieses Vorhaben zu gewährleisten, ist eine entsprechende Verkehrserschließung sicherzustellen. Dazu weise ich auf die Anforderungen an die straßenmäßige Erschließung wie folgt hin:

Gemäß § 2 Abs. 3 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) ist bei der Wahrnehmung von Planungs-, Verkehrs- und Ansiedlungsangelegenheiten auf notwendige Flächen für Abfallsammelbehälter sowie auf eine sichere Zuwegung zum Abtransport der Siedlungsabfälle durch Abfallsammelfahrzeuge, insbesondere durch ausreichend breite Straßen und Wendemöglichkeiten, zu achten.

Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass alle Grundstücke an die Abfallentsorgung angeschlossen werden können. Dazu sind beim Befestigen, Aus- und Neubau von Erschließungsstraßen Fahrbahnbreiten und Fahrkurven für die Benutzung durch 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge auszulegen. Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sind zu beachten.

Die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsflächen ist für die Achslast gemäß § 34 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung von 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen sicherzustellen.

Bei Sackgassen sind Wendeanlagen (Wendehammer, Wendeschleife, Wendekreis) nach RASt 06 für ein 3-achsiges Entsorgungsfahrzeug zu planen bzw. zu berücksichtigen, da ein Rückwärtsfahrverbot für Entsorgungsfahrzeuge gemäß Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung besteht.

Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Randbereiche sind so auszuführen, dass die Voraussetzungen zur satzungsgemäßen Aufstellung der Abfallbehälter vor dem angeschlossenen Grundstück erfüllt werden.

Für den Fall, dass eine grundstücksnahe Abfallentsorgung nicht möglich ist, sind geeignete Sammelplätze bzw. Sammelstellen zur Verfügung zu stellen.

4. Belange des Fachdienstes Mobilität und Verkehrslenkung

4.1 Weiterführende Hinweise

4.1.1 Hinweise

Gegen das Vorhaben bestehen aus verkehrsbehördlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.

Durch diese Stellungnahme bleibt eine aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Anordnungen, insbesondere auf Grundlage der StVO, unberührt.

C SCHLUSBEMERKUNGEN

Diese Stellungnahme entbindet nicht von notwendigen Abstimmungen oder Genehmigungen. Für ein Erörterungsgespräch mit Bezug auf die o. g. Satzung steht die im Briefkopf genannte Sachbearbeiterin bei Bedarf gerne zur Verfügung.

In Vertretung



Hamelow