

STELLUNGNAHMEN MIT
UMWELTBEOEGENEN INFORMATIONEN

**GEMEINSAME LANDESPLANUNGSABTEILUNG
BERLIN-BRANDENBURG**

zum

Bebauungsplan Nr. 075/20
„Nahversorgungsmarkt Berliner StraÙe / Kugelweg“

und

09. Änderung Flächennutzungsplan
der Stadt Werder (Havel)

STELLUNGNAHME ZUM VORENTWURF

Stadt Werder (Havel)
Fachbereich 4
SG Planung und Stadtentwicklung
Eisenbahnstraße 13/14
14542 Werder (Havel)

nur per mail:

Potsdam, 27. Juli 2021

Planung/Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße / Kugelweg,
Stand: Vorentwurf 13.04.2021 und 9. Änderung des Flächennutzungsplanes
2020 im Parallelverfahren, Stand: 13.04.2021

Gemeinde / Ortsteil: Werder (Havel)
Kreis: Potsdam-Mittelmark
Region: Havelland-Fläming
Ihr Schreiben (E-Mail) vom 29.06.2021

- | | |
|-------------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Stellungnahme zur Zielanfrage gemäß Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB |
| <input type="checkbox"/> | Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB |

Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht:

- | | |
|-------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | Die Planungsabsicht ist nicht hinreichend zu beurteilen |
| <input type="checkbox"/> | Die Planungsabsicht steht im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung |
| <input type="checkbox"/> | Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. |
| <input type="checkbox"/> | Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption (EEO) in ha |

Zielmitteilung / Erläuterungen:

Mit dem vorliegenden Verfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 1460 m² und einem separaten Bäckerpavillon mit einer maximalen Verkaufsfläche von 70 m² in einem Sonstiges Sondergebiet auf einem bestehenden Einzelhandelsstandort geschaffen werden.

Auf die vorliegende Planung bezogene Ziele der Raumordnung des LEP HR:

- Z 2.6 – Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte

Dienstsitze

AL/SAL/GL 1, 2, 3, 5, 6 14467 Potsdam
GL 4 03046 Cottbus
GL 5 15236 Frankfurt (Oder)

Henning-von-Tresckow-Straße 2-8
Gulbener Straße 24
Müllroser Chaussee 54

Telefon

0331-866-8701
0355-494924-51
0335-60676-9932

Fax

0331-866-8703
0355-494924-99
0335-60676-9944

ÖPNV

Tram 92, 93, 96, Bus 606
Bus 16
Tram 3, 4, Bus 981

Ziel Z 3.6 Abs. 1 LEP HR definiert die Stadt Werder (Havel) als Mittelzentrum im Weiteren Metropolitanraum in Funktionsteilung mit Beelitz; die Errichtung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist somit zulässig (Konzentrationsgebot).

- Z 2.7 - Schutz benachbarter Zentren

In der Begründung zum Bebauungsplan wird dargestellt, dass Wechselwirkungen lediglich auf den Nahbereich Werder-Ost bzw. auf das Stadtgebiet Werder (Havel) beschränkt bleiben. Wechselwirkungen mit zentralen Versorgungsbereichen in umliegenden Gemeinden / Städten bestehen dagegen nicht. Daher ist zu diesem Ziel der Raumordnung kein Widerspruch zu erkennen.

- Z 2.13 Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb zentraler Orte

Gemäß Ziel Z 2.13 Abs. 2 LEP HR sind innerhalb Zentraler Orte großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung (gemäß Tabelle 1 Nr. 1.1 der Begründung des LEP HR) auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig. (Integrationsgebot).

Nach der textlichen Festsetzung 1.3 soll in dem sonstigen Sondergebiet der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente ca. 75 % betragen. Damit werden die beabsichtigten Einzelhandelsbetriebe in ihrer Gesamtheit als Vorhaben der Nahversorgung bestimmt. Ziel 2.13 LEP HR steht der vorliegenden Planung somit nicht entgegen.

- Z 5.2 Abs. 1 — Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete

Da es sich um die Nachnutzung einer vorhandenen Siedlungsfläche handelt, ist derzeit kein Zielwiderspruch zu erkennen.

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bestehen von Seiten der Landesplanung keine Anforderungen.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)

Bindungswirkung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Hinweise

- Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.
- **Wir bitten (zur Sicherung der Übermittlung trotz der Corona-bedingten Sondersituation),**
 - **Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung zu Bauleitplänen nur in digitaler Form durchzuführen;**
 - bei Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 Abs. 4 Ziff. 1-3 BauGB oder die Einstellung von Verfahren (vgl. Artikel 20 des Landesplanungsvertrages) den Plan bzw. die Satzung und seine Bekanntmachung **in digitaler Form als pdf-Datei** per E-Mail zu übersenden (oder **alternativ mit Download-Link, - keine CD/DVD -**);

- Beteiligungen bzw. Mitteilungen über die Bekanntmachung soweit möglich ergänzend als **shape-Datei** für eine Übernahme der für GL relevanten Geometrien von Bauleitplänen in unser Planungsinformationssystem (PLIS) zu übersenden; dabei sollte der verwendete Raumbezug angegeben werden (möglichst als EPSG-Schlüssel); alternativ wäre auch das .dxf-Format möglich;
- dafür ausschließlich unser **Referatspostfach** zu nutzen: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de.
- Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: <https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-gl-5.pdf>.

Im Auftrag

gez. 

Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
 Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger analog § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
1.	<p>Gemeinsame Landesplanungsabteilung vom 27.07.2021</p> <p>Stellungnahme zur Zielfrage gemäß Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages</p> <p>Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.</p> <p><u>Zielmitteilung / Erläuterungen:</u></p> <p>Mit dem vorliegenden Verfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 1460 m² und einem separaten Bäckerpavillon mit einer maximalen Verkaufsfläche von 70 m² in einem Sonstiges Sondergebiet auf einem bestehenden Einzelhandelsstandort geschaffen werden.</p> <p>Auf die vorliegende Planung bezogene Ziele der Raumordnung des LEP HR:</p> <p><u>Z 2.6</u> – Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte Ziel Z 3.6 Abs. 1 LEP HR definiert die Stadt Werder (Havel) als Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum in Funktionsteilung mit Beelitz; die Errichtung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist somit zulässig (Konzentrationsgebot).</p> <p><u>Z 2.7</u> - Schutz benachbarter Zentren</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird dargestellt, dass Wechselwirkungen lediglich auf den Nahbereich Werder-Ost bzw. auf das Stadtgebiet Werder (Havel) beschränkt bleiben. Wechselwirkungen mit zentralen Versorgungsbereichen in umliegenden Gemeinden / Städten bestehen dagegen nicht. Daher ist zu diesem Ziel der Raumordnung kein Widerspruch zu erkennen.</p> <p><u>Z 2.13</u> Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb zentraler Orte</p> <p>Gemäß Ziel Z 2.13 Abs. 2 LEP HR sind innerhalb Zentraler Orte großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung (gemäß Tabelle 1 Nr. 1.1 der Begründung des LEP HR) auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig. (Integrationsgebot).</p> <p>Nach der textlichen Festsetzung 1.3 soll in dem sonstigen Sondergebiet der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente ca. 75 % betragen. Damit werden die beabsichtigten Einzelhandelsbetriebe in ihrer Gesamtheit als Vorhaben der Nahversorgung bestimmt. Ziel 2.13 LEP HR steht der vorliegenden Planung somit nicht entgegen.</p>	<p>1. Konzentrationsgebot: Vereinbarkeit</p> <p>2. Beeinträchtungsverbot: Vereinbarkeit</p> <p>3. Integrationsgebot: Vereinbarkeit</p>	<p>1. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>2. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>3. Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
 Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger analog § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p><u>Z 5.2 Abs. 1</u> — Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete</p> <p>Da es sich um die Nachnutzung einer vorhandenen Siedlungsfläche handelt, ist derzeit kein Zielwiderspruch zu erkennen.</p> <p>Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bestehen von Seiten der Landesplanung keine Anforderungen.</p> <p>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) ▪ Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35) <p><u>Bindungswirkung</u></p> <p>Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.</p> <p>Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.</p> <p><u>Hinweise</u></p> <p>Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.</p> <p>Wir bitten (zur Sicherung der Übermittlung trotz der Corona-bedingten Sondersituation)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung zu Bauleitplänen nur in digitaler Form durchzuführen; ▪ bei Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 Abs. 4 Ziff. 1-3 BauGB oder die Einstellung von Verfahren (vgl. Artikel 20 des Landesplanungsvertrages) den Plan bzw. die Satzung und seine Bekanntmachung in digitaler Form als pdf-Datei per E-Mail zu übersenden (oder alternativ mit Download-Link, - keine CD/DVD -) ▪ Beteiligungen bzw. Mitteilungen über die Bekanntmachung soweit möglich ergänzend als shape-Datei für eine Übernahme der für GL relevanten Geometrien von Bauleitplänen in unser Planungsinformationssystem (PLIS) zu übersenden; dabei sollte der verwendete Raumbezug angegeben werden (möglichst als EPSG-Schlüssel); alternativ wäre auch das .dxf-Format möglich; 	<p>4. Anschluss an Siedlungsflächen: Vereinbarkeit</p> <p>5. Umweltprüfung: Keine Bedenken</p> <p>6. Hinweise</p>	<p>4. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>5. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>6. Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “

Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger analog § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<ul style="list-style-type: none">▪ dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de.▪ Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-gl-5.pdf.		

STELLUNGNAHME ZUM 1. ENTWURF

Stadt Werder (Havel)
Fachbereich 4
SG Planung und Stadtentwicklung
Eisenbahnstraße 13/14
14542 Werder (Havel)

nur per mail: a.lamp@werder-havel.de

Potsdam, 20. Februar 2023

Planung/Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße / Kugelweg“, und 9. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020 im Parallelverfahren, Stand: Entwurf 30.09.2022

Gemeinde / Ortsteil: Werder (Havel)
Kreis: Potsdam-Mittelmark
Region: Havelland-Fläming
Ihr Schreiben (E-Mail) vom 23.01.2023

- | | |
|-------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | Stellungnahme zur Zielanfrage gemäß Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages |
| <input type="checkbox"/> | Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB |

Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht:

- | | |
|-------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | Die Planungsabsicht ist nicht hinreichend zu beurteilen |
| <input type="checkbox"/> | Die Planungsabsicht steht im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung |
| <input type="checkbox"/> | Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. |
| <input type="checkbox"/> | Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption (EEO) in ha |

Zielmitteilung / Erläuterungen:

Mit dem vorliegenden Verfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 1460 m² und einem separaten Bäckerpavillon mit einer maximalen Verkaufsfläche von 70 m² in einem Sonstiges Sondergebiet auf einem bestehenden Einzelhandelsstandort geschaffen werden.

Die Mitteilung der Ziele der Raumordnung haben Sie mit unserer Stellungnahme vom 27.07.2021 erhalten. Die für die Bewertung der vorliegenden Planung relevanten Ziele sind seither unverändert, so dass diese Stellungnahme insoweit weiterhin Gültigkeit behält.

Dienstsitze

AL/SAL/GL 1, 2, 3, 5, 6
GL 4
GL 5

14467 Potsdam
03046 Cottbus
15236 Frankfurt (Oder)

Henning-von-Tresckow-Straße 2-8
Gulbener Straße 24
Müllroser Chaussee 54

Telefon

0331-866-8701
0355-494924-51
0335-60676-9932

Fax

0331-866-8703
0355-494924-99
0335-60676-9944

ÖPNV

Tram 92, 93, 96, Bus 606
Bus 16
Tram 3, 4, Bus 981

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)

Bindungswirkung

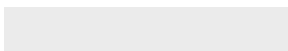
Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Hinweise

- Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.
- Wir bitten, **Beteiligungen** gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung zu Bauleitplänen, **Mitteilungen über das Inkrafttreten** von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 (4) BauGB oder die **Einstellung von Verfahren nur in digitaler Form durchzuführen** (E-Mail oder Download-Link) und dafür **ausschließlich unser Referatspostfach** zu nutzen: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de.
- Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: <https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-gl-5.pdf>.

Im Auftrag



1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “

Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<ul style="list-style-type: none">▪ die Einstellung von Verfahren▪ nur in digitaler Form durchzuführen (Email oder Download-Link) und hierfür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de▪ Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-gl-5.pdf.		

STELLUNGNAHMEN MIT
UMWELTBEZOGENEN INFORMATIONEN

**LANDKREIS
POTSDAM-MITTELMARK**

zum

Bebauungsplan Nr. 075/20
„Nahversorgungsmarkt Berliner Straße / Kugelweg“

und

09. Änderung Flächennutzungsplan
der Stadt Werder (Havel)

STELLUNGNAHME ZUM VORENTWURF

3



Landkreis Potsdam-Mittelmark
Der Landrat

Landkreis Potsdam-Mittelmark • Postfach 1138 • 14801 Bad Belzig

Dienststelle: Fachbereich 4
Recht, Bauen, Umwelt, Kataster u. Vermessung
Fachdienst Öffentliches Recht, Kommunalaufsicht,
Denkmalschutz
Potsdamer Straße 16a, 14513 Teltow

Vorab per Mail a.lamp@werder-havel.de
Stadt Werder (Havel)
Eisenbahnstr. 13/14
14542 Werder (Havel)

Stadt Werder (Havel)
10. AUG. 2021
Sachgebiet
Bürgermeister

Aktenzeichen 03294-21-60 Datum 06.08.2021

Vorhaben **Stellungnahme des Landkreises Potsdam-Mittelmark gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 075/20 "Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg" der Stadt Werder (Havel)**

Grundstück	Werder (Havel), Berliner Str.					
Gemarkung	Werder	Werder	Werder	Werder	Werder	Werder
Flur	9	9	9	9	9	9
Flurstück	23	258	253	289	725	727

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben vom 30.06.2021 bitten Sie um Stellungnahme des Landkreises Potsdam-Mittelmark als Träger öffentlicher Belange zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg“ der Stadt Werder (Havel) mit Stand vom November 2020.

Folgende Fachdienste des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurden beteiligt und geben nachstehende Einwendungen aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können, Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit sowie allgemeine Hinweise.

Diese Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entspricht keiner vollumfänglichen rechtsaufsichtlichen Prüfung.

• **Fachdienst Umwelt**

Untere Wasserbehörde

Die Untere Wasserbehörde gibt folgende Hinweise:

Niederschlagswasserbeseitigung

Niederschlagswasser ist gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG dem Begriff Abwasser zuzuordnen.

Postanschrift
Landkreis Potsdam-Mittelmark
Postfach 1138
14801 Bad Belzig

Tel.: (033841) - 91 0
Fax: (033841) - 91 218
E-Mail: info@potsdam-mittelmark.de
Internet: www.potsdam-mittelmark.de

Bank MBS Potsdam
BLZ 160 500 00
Konto-Nr. 3502221323
BIC WELADED1PMB
IBAN DE9316050000350221323

Gemäß § 56 WHG i. V. m. § 66 BbgWG ist die Gemeinde/Stadt zur Beseitigung des Abwassers (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) verpflichtet. Abweichungen bzgl. der Verpflichtung zur Beseitigung des Niederschlagswasser können sich gemäß § 66 Abs. 2 Nr. 1 i. V. § 54 Abs. 4 BbgWG ergeben.

Hinweis:

Geplante Festsetzungen zur Versickerungspflicht müssen gemäß dem gemeinsamen Rundschreiben des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 11. Oktober 2011 (ABl./11, [Nr. 46], S. 2035) zur „Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung“ erfolgen.

Demnach ist für die Festlegung der Versickerungspflicht die Versickerungsfähigkeit des betroffenen Grundstücks im Rahmen der Bebauungsplanung nachzuweisen. Weitere Informationen des MLUL zum Thema Niederschlagswasser:
<https://mluk.brandenburg.de/mluk/de/umwelt/wasser/wassermengenbewirtschaftung/niederschlagswasser/>

Vor dem Festsetzen bestimmter Maßnahmen, ist die Versickerungsfähigkeit des Grundstücks durch den Planungsträger nachzuweisen.

Wasserschutzgebiet

Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Werder. Die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Werder von 1981 ist zu beachten.

Für das Wasserwerk wird derzeit die Verordnung überarbeitet. Nach Inkrafttreten der neuen Verordnung für das Wasserschutzgebiet Werder wird sich das Baugrundstück weiterhin in der Schutzzone IIIA befinden. Die dann geltenden Regelungen für das Wasserschutzgebiet sind dem Leitfaden für Wasserschutzgebiete im Land Brandenburg (siehe Homepage des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg – MLUL) zu entnehmen und zu beachten.

Für Wasserschutzgebiete gelten Verbote und Beschränkungen, die einzuhalten sind. Diese gelten dem Schutz des Grundwassers und sollen nachteilige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Wasserbeschaffenheit verhindern.

Geringer Grundwasserflurabstand

Der Flurabstand entspricht laut GIS ca. 3 - 5 m uGOK. Damit liegt im Bereich des geplanten Bauvorhabens eine hohe Grundwassergefährdung vor.

Sollte eine Grundwasserabsenkung erforderlich sein, so ist diese innerhalb des Bauverfahrens zu beantragen. Die Absenkung des Grundwassers ist gemäß § 49 (1) Wasserhaushaltsgesetz anzeigepflichtig. Eine Grundwasserabsenkung bedarf einer wasserrechtlichen Entscheidung.

Untere Abfallwirtschaftsbehörde

Abfallrechtliche Belange stehen dem Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 075/20 "Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg" der Stadt Werder (Havel) gegenwärtig nicht entgegen.

Weiter gehende Hinweise

1.

Abfälle, die im Rahmen von Baumaßnahmen anfallen, sind gemäß §§ 7 ff. des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) getrennt zu halten und einer stofflichen oder energetischen Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Auch anfallender Bodenaushub, der nicht vor Ort wiederverwendet wird, ist Abfall im Sinne dieses Gesetzes und zu entsorgen.

Anfallender Bodenaushub, der nicht vor Ort wiederverwendet wird, ist vor der Entsorgung auf Schadstoffe zu untersuchen. Die Probenahme und Analytik hat nach den Vorgaben der PN 98 in Verbindung mit der

Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, Mitteilung 20 (LAGA M 20 – Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischer Abfälle) zu erfolgen.

Die gesetzliche Pflicht zur Abfalltrennung entsprechend § 9 KrWG gebietet einen qualifizierten und kontrollierten Umgang mit Abfällen. Eine Vermischung unterschiedlicher Abfallarten ist unzulässig. Baustellen sind daher so einzurichten, dass u. a. nicht verwendete Baustoffe, Bauschutt, Bodenaushub, Glas, Kunststoffe, Metalle, Holz sowie Papier und Pappe getrennt erfasst werden. Zur Erfüllung der Getrennthaltungspflicht sind in ausreichendem Maße Sammelbehälter bereitzuhalten.

Nicht verwertbare Abfälle sind gemäß § 15 KrWG gemeinwohlerträglich zu beseitigen. Für die Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) sind ausschließlich dafür zugelassene und geeignete Unternehmen heranzuziehen. Die Verantwortung obliegt dem Bauherrn.

Entsorgungsbelege wie Rechnungen, Wiegescheine, Übernahmescheine, etc. sind aufzubewahren (Dokumentation) und bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde auf Verlangen einzureichen.

Untere Bodenschutzbehörde

Nach Prüfung des oben bezeichneten Vorhabens hat die untere Bodenschutzbehörde keine Einwände.

Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

Altlasten

Im Abgleich der vorliegenden Antragsunterlagen mit dem Altlastenkataster des Landkreises Potsdam-Mittelmark wird festgestellt, dass im Gebiet des o.g. B-Planes die Altlastenverdachtsfläche-Altstandort Tankstelle Berliner Straße 89 in Werder mit der Reg.-Nr.: 0338692533 eingetragen ist (Abb. 1).



Abb. 1. Auszug aus dem Altlastenkataster des Landkreises Potsdam-Mittelmark

Die vermutete Fläche der Tankstelle befand sich direkt an der Straße, heute befindet sich dort der Parkplatz des Lidl-Marktes.

Bei Erdarbeiten sind deshalb folgende Überwachungsmaßnahmen durchzuführen:

Anthropogene Bodenaufschüttungen sind grundsätzlich auf ihren Schadstoffgehalt zu prüfen. Erdarbeiten sind fachtechnisch durch ein Ingenieurbüro zu begleiten, das über die entsprechende Sach- und Fachkunde verfügt. Bei organoleptischen Auffälligkeiten des Bodenaushubs (Abfälle, auffälliger Geruch oder Verfärbungen) sind die Arbeiten einzustellen, die Untere Bodenschutzbehörde ist umgehend zu informieren.

Im Bereich der für die Niederschlagsversickerung zu errichtenden Bauwerke, einschließlich entsiegelter Flächen, hat diese schadlos zu erfolgen. Es muss sichergestellt sein, dass das anfallende Niederschlagswasser bei der Versickerung in seinen Eigenschaften nicht nachteilig verändert oder mit boden- und grundwassergefährdenden Stoffen vermischt wird. Hierzu sind ggf. verunreinigte Böden und anthropogene Auffüllungen, die im Bereich der geplanten Versickerung vorkommen vollständig aufzunehmen und zu weiteren Untersuchungen auf Haufwerke bereit zu stellen. Die Aushubmaterialien sind gemäß den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischer Abfälle; Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall/ LAGA M 20 vom 05.11.2004)“ zu beproben und der chemischen Untersuchung gem. Parameterliste der Tabellen II.1.2-4 und II.1.2-5 zu zuführen.

Entsprechend dieser Deklarationsanalytik ist der Verwertungs-/ Entsorgungsweg der Materialien zu bestimmen. Für einen ggf. notwendigen Bodenaustausch sind ausschließlich störstofffreie, versickerungsfähige Bodenmaterialien (Bodenklasse 3 gem. DIN 18 300) einzusetzen, die die Zuordnungskriterien der LAGA M 20 (TR Boden 2004) der Klasse Z 0 erfüllen.

Weitergehende Hinweise

(1)

Gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) ist Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Erdaushub (ohne Oberboden) darf nur so lange auf der Baustelle verbleiben, wie es notwendig ist, um die baurechtlich zulässigen Verfällarbeiten vorzunehmen. Ein Bodenauftrag kann zur nachhaltigen Schädigung der natürlichen Bodenfunktion führen und ist daher nur unter gesonderten Bedingungen gemäß § 6 BBodSchG i.V.m. § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), statthaft. Hierfür bedarf es einer gesonderten Nachweisführung gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde.

Im Rahmen des Bauvorhabens sind gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG schädliche Bodenveränderungen zu verhindern. Lassen sich Bodenverdichtungen nicht vermeiden, so ist der anstehende Boden nach Abschluss der Arbeiten durch geeignete Maßnahmen zu lockern. Das trifft vorrangig alle baubedingte Nebenflächen, Baustelleneinrichtungen, Lagerung von Materialien/ Erdstoffen sowie alle befahrbaren Flächen und Baustraßen.

Weiterhin gilt nach § 7 BBodSchG das Vorsorgeprinzip. Derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, ist verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können

(2)

Bodenmaterialien, die vor Ort nicht für Bauzwecke wieder verwendet und von dem Grundstück verbracht werden, gelten nach § 2 Abs. 2 Nr. 11 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) als mineralische Abfälle und unterliegen den abfallrechtlichen Bestimmungen (u.a. Nachweispflicht).

(3)

Im Falle einer Geländeregulierung mit einer Bodenauffüllung sind dem konkreten Bauantrag aussagekräftige Unterlagen zur Herkunft, Art und Menge beizufügen. Es ist die Schadlosigkeit der Bodenmaterialien nachzuweisen.

Untere Naturschutzbehörde

Die Untere Naturschutzbehörde gibt folgenden Hinweis:

1) Vorprüfung/Umweltbericht

Den Ergebnissen der Vorprüfung wird bezogen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB zugestimmt. Ebenso verhält es sich mit den Ergebnissen des Umweltberichts.

2) Besonderer Artenschutz

Die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind im weiteren Planungsverlauf noch in die Begründung des Bebauungsplans zu integrieren.

Aus der Vollzugspraxis erscheint es sehr sinnvoll, einen Hinweis auf artenschutzrechtliche Regelungen auf der Plankarte abzudrucken, weil Baugrundstücke häufig noch vor Bauantragstellung oder Bauanzeige im Rahmen der Bauvorbereitung von Strukturen befreit werden, die artenschutzrelevant sind.

- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sogenannte CEF-Maßnahmen (*continuous ecological functionality measures* → Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion) müssen gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG mit Beginn des (Zugriffs-)Vorhabens bereits wirksam sein. Das heißt sie müssen so rechtzeitig durchgeführt werden, dass zwischen dem dokumentierten Erfolg der Maßnahmen und dem vorgesehenen Eingriff keine zeitliche Lücke entsteht. Außerdem müssen CEF-Maßnahmen in einem sehr engen räumlichen Zusammenhang realisiert werden, damit die betroffene ökologische Funktion dort weiterhin erfüllt wird.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass für Vorhaben in Gebieten mit rechtskräftigen oder planreifen Bebauungsplänen die Zugriffsverbote nach folgender Maßgabe gelten: Sind europäisch besonders geschützte Tierarten einschließlich europäische Vogelarten betroffen, liegt gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BNatSchG ein Verstoß gegen das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist (sogenannte CEF-Maßnahme), beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind. Das heißt, dass beispielsweise für die Vergrämung von Individuen geschützter Arten mittels fachlich anerkannter Methoden oder ihr selektiver Fang mit Hilfe nicht tierschutzwidriger Praktiken und ihre Umsetzung auf eine angrenzende nach fachlich anerkannten Standards qualifizierte Fläche entsprechend eines mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Umsiedlungskonzeptes keine artenschutzrechtliche Ausnahme erforderlich ist, sofern es im Zusammenhang mit einem Vorhaben im Bebauungsplan steht, der zu diesem Zeitpunkt rechtskräftig oder planreif ist.

Sofern die Verletzung von Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG [Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungsverbot] außerhalb des vorgenannten Rechtsrahmens des § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BNatSchG liegt und absehbar unvermeidbar oder nicht sicher vermeidbar ist, muss der Verursacher eine artenschutzrechtliche Ausnahme (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) von der Unteren Naturschutzbehörde einholen.

- Gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG kann die zuständige Naturschutzbehörde von den Verboten des § 44 BNatSchG eine Ausnahme erteilen, wenn die folgenden Bedingungen kumulativ erfüllt sind:

- ✓ es handelt sich um einen Einzelfall;
- ✓ es liegen zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art vor;
- ✓ zumutbare Alternativen sind nicht gegeben und
- ✓ der Erhaltungszustand der Populationen einer Art verschlechtert sich nicht.

Für Arten des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (kurz: *Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie*, abgekürzt: *FFH-RL*) setzt die Zulassung einer Ausnahme gemäß Art. 16 Abs. 1 FFH-RL des Weiteren voraus, dass die Populationen der betroffenen Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet ohne Beeinträchtigungen in einem *günstigen* Erhaltungszustand verbleiben.

Fundstelle der zitierten Rechtsvorschrift:

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

- BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen vom 21. Mai 1992, Abl. Nr. L 206, S. 7

- **Fachdienst Technische Bauaufsicht, Bereich Brandschutz**

Es bestehen keine Bedenken.

- **Fachdienst Gesundheit**

Keine Äußerung

- **Fachdienst Öffentliches Recht / Kommunalaufsicht / Denkmalschutz**

Untere Denkmalschutzbehörde

Baudenkmalschutz

Es bestehen keine Bedenken.

Bodendenkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale gemäß Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG- GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff., §§ 1 und 2 bekannt.

Unabhängig davon können jederzeit bei mit Erdeingriffen verbundenen Baumaßnahmen Bodendenkmale z.B. in Form von Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Knochen, Stein- oder Metallgegenstände, entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

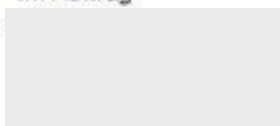
Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§§ 11 Abs. 4 und 12 BbgDSchG).

Sind Kompensationsflächen außerhalb des Plangebietes notwendig, sind diese Flächen der unteren Denkmalschutzbehörde im weiteren Verfahren zur Prüfung zu übermitteln.

Öffentliches Recht

In der Legende fehlt das Planzeichen für die Umrandung der Stellplätze (rot gestrichelte Linie).

Freundliche Grüße
Im Auftrag



Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “

Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger analog § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
3.	<p>Landkreis Potsdam-Mittelmark vom 06.08.2021</p> <p>Folgende Fachdienste des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurden beteiligt und geben nachstehende Einwendungen aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können, Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit sowie allgemeine Hinweise.</p> <p>Diese Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entspricht keiner vollumfänglichen rechtsaufsichtlichen Prüfung.</p> <p>Fachdienst Umwelt</p> <p>3.1 Untere Wasserbehörde</p> <p>Die Untere Wasserbehörde gibt folgende Hinweise:</p> <p><u>Niederschlagswasserbeseitigung</u></p> <p>Niederschlagswasser ist gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG dem Begriff Abwasser zuzuordnen.</p> <p>Gemäß § 56 WHG i. V. m. § 66 BbgWG ist die Gemeinde/Stadt zur Beseitigung des Abwassers (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) verpflichtet. Abweichungen bzgl. der Verpflichtung zur Beseitigung des Niederschlagswasser können sich gemäß § 66 Abs. 2 Nr. 1 i. V. § 54 Abs. 4 BbgWG ergeben.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Geplante Festsetzungen zur Versickerungspflicht müssen gemäß dem gemeinsamen Rundschreiben des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 11. Oktober 2011 (ABl111, [Nr. 46], S. 2035) zur „Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung“ erfolgen.</p> <p>Demnach ist für die Festlegung der Versickerungspflicht die Versickerungsfähigkeit des betroffenen Grundstücks im Rahmen der Bebauungsplanung nachzuweisen. Weitere Informationen des MLUL zum Thema Niederschlagswasser: https://mluk.brandenburg.de/mluk/de/urnwelt/wasser/wassermengenbewirtschaftung/niederschlagswasser/</p> <p>Vor dem Festsetzen bestimmter Maßnahmen, ist die Versickerungsfähigkeit des Grundstücks durch den Planungsträger nachzuweisen.</p> <p><u>Wasserschutzgebiet</u></p>	<p>1. Nachweis der Versickerungsfähigkeit</p>	<p>1. Bereits berücksichtigt.</p> <p>Mit dem Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (Noack, April 2021) wurde die Versickerungsfähigkeit bewertet und attestiert eine gute Versickerungsfähigkeit des Bodens (Noack, April 2021, Seite 10). Danach ist eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück selbst bei einem für den Nachweis zugrunde gelegten 30-jährigen Bemessungsregen (DIN 1986-100) möglich (dezentrale Bewirtschaftung ohne Einleitung in ein Gewässer oder Kanal). Dies ist in der Begründung zum Vorentwurf bereits in den Erläuterungen für die textliche Festsetzung Nr. 6.1 und 6.2 (Versickerung) dargelegt (Begründung, Seite42).</p>

Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “

Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger analog § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Werder. Die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Werder von 1981 ist zu beachten.</p> <p>Für das Wasserwerk wird derzeit die Verordnung überarbeitet. Nach Inkrafttreten der neuen Verordnung für das Wasserschutzgebiet Werder wird sich das Baugrundstück weiterhin in der Schutzzone IIIA befinden.</p> <p>Die dann geltenden Regelungen für das Wasserschutzgebiet sind dem Leitfaden für Wasserschutzgebiete im Land Brandenburg (siehe Homepage des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg - MLU) zu entnehmen und zu beachten.</p> <p>Für Wasserschutzgebiete gelten Verbote und Beschränkungen, die einzuhalten sind. Diese gelten dem Schutz des Grundwassers und sollen nachteilige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Wasserbeschaffenheit verhindern.</p> <p><u>Geringer Grundwasserflurabstand</u></p> <p>Der Flurabstand entspricht laut GIS ca. 3 - 5 m uGOK. Damit liegt im Bereich des geplanten Bauvorhabens eine hohe Grundwassergefährdung vor.</p>	<p>2. Wasserschutzgebiet Wasserwerk Werder zu berücksichtigen</p> <p>3. Hinweise Baugenehmigungsverfahren</p>	<p>2. Bereits berücksichtigt; Ergänzung als textliche Festsetzung (nachrichtliche Übernahme).</p> <p>Mit dem Umweltbericht (Hackenberg, April 2021) und dem Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (Noack, April 2021) wurde bereits die Trinkwasserschutzzone III zugrunde gelegt. Die daraus resultierenden Verbote und Beschränkungen sind in deren Analysen und Empfehlungen bereits eingeflossen.</p> <p>Mit der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 wird zu einer Versickerung verpflichtet und mit Blick auf das Trinkwasserschutzgebiet für das vorgegebene Sickerpflaster der Parkplätze und der Zufahrten ein Schadstofffilter zwingend vorgeschrieben. Dies erfolgt angesichts der zu erwartenden Belastung des auf Parkplätzen und der Zufahrten anfallenden Niederschlagswasser.</p> <p>Mit der textlichen Festsetzung Nr. 6.2 wird zu einer Versickerung der Dachflächenwasser in Versickerungsmulden und/oder Rigolenanlagen verpflichtet. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist unbelastet (Konzept Niederschlagswasserbewirtschaftung) und bedarf daher keiner Vorgaben durch eine textliche Festsetzung.</p> <p>Für das Baugenehmigungsverfahren können sich über die textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes hinausgehende, weitere Verbote und Beschränkungen aus der Verordnung „Wasserschutzgebiet“ ergeben und sind in diesem Verfahren zu beachten. Dieser Hinweis wird in die Begründung zu den textlichen Festsetzungen Nr. 6.1 und 6.2 aufgenommen.</p> <p>Eine darüberhinausgehende Aufnahme der Verbote und Beschränkungen der Verordnung „Wasserschutzgebiet“ in den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nicht zulässig, da sich die Verbote und Beschränkungen bereits aus der Verordnung „Wasserschutzgebiet“ selbst heraus ergeben und nur dann zulässig wären, wenn mit dem Bebauungsplan eine Maßnahme festgesetzt wird, die einen Einfluss auf das Wasserschutzgebiet hätte. Dies ist nur mit den textlichen Festsetzungen Nr. 6.1 und 6.2 der Fall (wie vorstehend beschrieben).</p> <p>Mit textlicher Festsetzung wird die Schutzzone III nachrichtlich übernommen.</p> <p>3. Wird zur Kenntnis genommen; redaktionelle Ergänzung der Begründung.</p> <p>Mit dem Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (Noack, April 2021) und dem Umweltbericht (Hackenberg, April 2021) wurde dieser</p>

Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “

Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger analog § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
3.2	<p>Sollte eine Grundwasserabsenkung erforderlich sein, so ist diese innerhalb des Bauverfahrens zu beantragen. Die Absenkung des Grundwassers ist gemäß § 49 (1) Wasserhaushaltsgesetz anzeigepflichtig. Eine Grundwasserabsenkung bedarf einer wasserrechtlichen Entscheidung.</p> <p>Untere Abfallwirtschaftsbehörde</p> <p>Abfallrechtliche Belange stehen dem Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 075/20 "Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg" der Stadt Werder (Havel) gegenwärtig nicht entgegen.</p> <p><u>Weiter gehende Hinweise</u></p> <p>1. Abfälle, die im Rahmen von Baumaßnahmen anfallen, sind gemäß §§ 7 ff. des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) getrennt zu halten und einer stofflichen oder energetischen Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Auch anfallender Bodenaushub, der nicht vor Ort wiederverwendet wird, ist Abfall im Sinne dieses Gesetzes und zu entsorgen.</p> <p>Anfallender Bodenaushub, der nicht vor Ort wiederverwendet wird, ist vor der Entsorgung auf Schadstoffe zu untersuchen. Die Probenahme und Analytik hat nach den Vorgaben der PN 98 in Verbindung mit der Seite 3 Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, Mitteilung 20 (LAGA M 20 — Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischer Abfälle) zu erfolgen.</p> <p>Die gesetzliche Pflicht zur Abfalltrennung entsprechend § 9 KrWG gebietet einen qualifizierten und kontrollierten Umgang mit Abfällen. Eine Vermischung unterschiedlicher Abfallarten ist unzulässig. Baustellen sind daher so einzurichten, dass u. a. nicht verwendete Baustoffe, Bauschutt, Bodenaushub, Glas, Kunststoffe, Metalle, Holz sowie Papier und Pappe getrennt erfasst werden. Zur Erfüllung der Getrennthaltungspflicht sind in ausreichendem Maße Sammelbehälter bereitzuhalten.</p> <p>Nicht verwertbare Abfälle sind gemäß § 15 KrWG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Für die Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) sind ausschließlich dafür zugelassene und geeignete Unternehmen heranzuziehen. Die Verantwortung obliegt dem Bauherrn.</p>	<p>4. Keine Belange berührt</p> <p>5. Hinweise Baugenehmigungsverfahren</p>	<p>geringe Grundwasserflurabstand bereits berücksichtigt. Dies ist in der Begründung bereits in den Erläuterungen zu den textlichen Festsetzungen Nr. 6.1 und 6.2 dargelegt (Seite 44). Danach ist das Planvorhaben mit den empfohlenen Maßnahmen und Festsetzungen realisierbar.</p> <p>Die Hinweise des Stellungnahmegebers sind in dem folgenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.</p> <p>Sie werden in der Begründung zur nachrichtlichen Übernahme aufgenommen.</p> <p>4. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>5. Wird zur Kenntnis genommen; redaktionelle Ergänzung der Begründung.</p> <p>Die Hinweise des Stellungnahmegebers sind in dem folgenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.</p> <p>Sie werden in der Begründung als Hinweis aufgenommen.</p>

Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
 Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger analog § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
3.3	<p>Entsorgungsbelege wie Rechnungen, Wiegescheine, Übernahmescheine, etc. sind aufzubewahren (Dokumentation) und bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde auf Verlangen einzureichen.</p> <p>Untere Bodenschutzbehörde</p> <p>Nach Prüfung des oben bezeichneten Vorhabens hat die untere Bodenschutzbehörde keine Einwände.</p> <p><u>Hinweise für Überwachungsmaßnahmen</u></p> <p>Altlasten</p> <p>Im Abgleich der vorliegenden Antragsunterlagen mit dem Altlastenkataster des Landkreises Potsdam-Mittelmark wird festgestellt, dass im Gebiet des o.g. B-Planes die Altlastenverdachtsfläche-Altstandort Tankstelle Berliner Straße 69 in Werder mit der Reg.Nr.0336692533 eingetragen ist.</p> <p>Die vermutete Fläche der Tankstelle befand sich direkt an der Straße, heute befindet sich dort der Parkplatz des Lidl-Marktes.</p> <p>Bei Erdarbeiten sind deshalb folgende Überwachungsmaßnahmen durchzuführen:</p> <p>Anthropogene Bodenaufschüttungen sind grundsätzlich auf ihren Schadstoffgehalt zu prüfen. Erdarbeiten sind fachtechnisch durch ein Ingenieurbüro zu begleiten, das über die entsprechende Sach- und Fachkunde verfügt. Bei organoleptischen Auffälligkeiten des Bodenaushubs (Abfälle, auffälliger Geruch oder Verfärbungen) sind die Arbeiten einzustellen, die Untere Bodenschutzbehörde ist umgehend zu informieren.</p> <p>Im Bereich der für die Niederschlagsversickerung zu errichtenden Bauwerke, einschließlich entsiegelter Flächen, hat diese schadlos zu erfolgen. Es muss sichergestellt sein, dass das anfallende Niederschlagswasser bei der Versickerung in seinen Eigenschaften nicht nachteilig verändert oder mit boden- und grundwassergefährdenden Stoffen vermischt wird. Hierzu sind ggf. verunreinigte Böden und anthropogene Auffüllungen, die im Bereich der geplanten Versickerung vorkommen vollständig aufzunehmen und zu weiteren Untersuchungen auf Haufwerke bereit zu stellen. Die Aushubmaterialien sind gemäß den Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischer Abfälle; Teil II : Technische Regeln für die Verwertung 1.2 Bodenmaterial (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall/ LAGA M 20 vom 05.11.2004)" zu beproben und der chemischen Untersuchung gem. Parameterliste der Tabellen 11.1.2-4 und 11.1.2-5 zu zuführen.</p>	<p>6. Keine Einwände</p> <p>7. Hinweise Baugenehmigungsverfahren</p>	<p>6. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>7. Wird zur Kenntnis genommen. Redaktionelle Ergänzung der Begründung</p> <p>Die Hinweise des Stellungnahmegebers sind in dem folgenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.</p> <p>Vor der Errichtung des aktuellen Lebensmittelmarktes wurde ein Bodengutachten erstellt (Büro Dr. Jödicke & Partner 2001), nach dessen Bodenanalysen und der Bewertung der Vornutzung (Leerstehende Wohnbaracken mit Innenhof) keine anthropogene Kontamination vermutet, noch vorgefunden wurden. Ein Verdacht auf Altlastenrelevanz kann durch die Untersuchungen nicht bestätigt werden. Auch ist dies nicht für die Folgeuntersuchung des aktuellen Lebensmittelmarktes zu vermuten. Mit einem weiteren Baugrundgutachten (Büro Artl, 2014) wurde die mittlerweile erweiterte Grundstücksfläche betrachtet und ebenfalls kein Hinweis auf Altlasten formuliert (vgl. Konzept Niederschlagswasserbewirtschaftung, April 2021, Seiten 5f).</p> <p>Die Hinweise zu den Altlastenbezogenen Überwachungsmaßnahmen werden vorsorglich als Hinweis in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis auf Altlastenverdacht wird im Plandokument als Hinweis ohne Normencharakter aufgenommen.</p>

Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
 Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger analog § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>Entsprechend dieser Deklarationsanalytik ist der Verwertungs-/ Entsorgungsweg der Materialien zu bestimmen. Für einen ggf. notwendigen Bodenaustausch sind ausschließlich störstofffreie, versickerungsfähige Bodenmaterialien (Bodenklasse 3 gem. DIN 18 300) einzusetzen, die die Zuordnungskriterien der LAGA M 20 (TR Boden 2004) der Klasse Z 0 erfüllen.</p> <p><u>Weitergehende Hinweise</u></p> <p>(1) Gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) ist Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen.</p> <p>Erdaushub (ohne Oberboden) darf nur so lange auf der Baustelle verbleiben, wie es notwendig ist, um die baurechtlich zulässigen Verfüllarbeiten vorzunehmen. Ein Bodenauftrag kann zur nachhaltigen Schädigung der natürlichen Bodenfunktion führen und ist daher nur unter gesonderten Bedingungen gemäß § 6 BBodSchG i.V.m. § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), statthaft. Hierfür bedarf es einer gesonderten Nachweisführung gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde.</p> <p>Im Rahmen des Bauvorhabens sind gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG schädliche Bodenveränderungen zu verhindern. Lassen sich Bodenverdichtungen nicht vermeiden, so ist der anstehende Boden nach Abschluss der Arbeiten durch geeignete Maßnahmen zu lockern. Das trifft vorrangig alle baubedingte Nebenflächen, Baustelleneinrichtungen, Lagerung von Materialien/ Erdstoffen sowie alle befahrbaren Flächen und Baustraßen.</p> <p>Weiterhin gilt nach § 7 BBodSchG das Vorsorgeprinzip. Derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, ist verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können</p> <p>(2) Bodenmaterialien, die vor Ort nicht für Bauzwecke wieder verwendet und von dem Grundstück verbracht werden, gelten nach § 2 Abs. 2 Nr. 11 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) als mineralische Abfälle und unterliegen den abfallrechtlichen Bestimmungen (u.a. Nachweispflicht).</p> <p>(3) Im Falle einer Geländeregulierung mit einer Bodenauffüllung sind dem konkreten Bauantrag aussagekräftige Unterlagen zur Herkunft, Art und Menge beizufügen. Es ist die Schadlosigkeit der Bodenmaterialien nachzuweisen.</p>	<p>8. Hinweise Baugenehmigungsverfahren</p>	<p>8. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise des Stellungnahmegebers sind in dem folgenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. In diesem ist die Untere Bodenschutzbehörde ebenfalls eingebunden.</p>

Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “

Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger analog § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
3.4	<p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde gibt folgenden Hinweis:</p> <p>Vorprüfung/Umweltbericht</p> <p>Den Ergebnissen der Vorprüfung wird bezogen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB zugestimmt. Ebenso verhält es sich mit den Ergebnissen des Umweltberichts.</p> <p>Besonderer Artenschutz</p> <p>Die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind im weiteren Planungsverlauf noch in die Begründung des Bebauungsplans zu integrieren.</p> <p>Aus der Vollzugspraxis erscheint es sehr sinnvoll, einen Hinweis auf artenschutzrechtliche Regelungen auf der Plankarte abzudrucken, weil Baugrundstücke häufig noch vor Bauantragstellung oder Bauanzeige im Rahmen der Bauvorbereitung von Strukturen befreit werden, die artenschutzrelevant sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sogenannte CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality measures - Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion) müssen gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG mit Beginn des (Zugriffs-)Vorhabens bereits wirksam sein. Das heißt, sie müssen so rechtzeitig durchgeführt werden, dass zwischen dem dokumentierten Erfolg der Maßnahmen und dem vorgesehenen Eingriff keine zeitliche Lücke entsteht. Außerdem müssen CEF-Maßnahmen in einem sehr engen räumlichen Zusammenhang realisiert werden, damit die betroffene ökologische Funktion dort weiterhin erfüllt wird. <p>In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass für Vorhaben in Gebieten mit rechtskräftigen oder planreifen Bebauungsplänen die Zugriffsverbote nach folgender Maßgabe gelten: Sind europäisch besonders geschützte Tierarten einschließlich europäische Vogelarten betroffen, liegt gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BNatSchG ein Verstoß gegen das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den</p>	<p>9. Vorprüfung/Umweltbericht: Keine Bedenken</p> <p>10. Ausstehende Ergebnisse artenschutzrechtlicher Prüfung sind nachzutragen</p> <p>11. Hinweise bei Vorhandensein besonders zu schützender Arten</p>	<p>9. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>10. Wird gefolgt.</p> <p>Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes stand bezogen auf Zauneidechsen noch eine von vier Ortsbegehungen aus. Diese ist mittlerweile erfolgt. Im Ergebnis ist von keinem Vorkommen an Zauneidechsen auszugehen. Diese Ergebnisse sowie die Empfehlungen des Umweltberichtes/Artenschutzgutachtens zu den Brutvögeln werden in die Fachgutachten und die Begründung übernommen.</p> <p>11. Wird gefolgt. Redaktionelle Ergänzung der Begründung, Ergänzung Planzeichnung als Hinweis.</p> <p>Nach den Ergebnissen des Artenschutzgutachtens wird lediglich eine CEF-Maßnahme empfohlen. Diese beschränkt sich allerdings auf den Fall, dass bei der Kontrolle vor Gebäudeabriss dauerhaft genutzte Niststätten festgestellt werden. In diesem Fall sind diese durch geeignete Nistkästen auszugleichen. Diese sind an geeigneten Stellen je Vogelart aufzuhängen. Nachgewiesene Vogelniststätten sind im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Es sind die spezifischen Ansprüche der betroffenen Vogelart hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung (auch des Einfluglochs) etc. zu beachten. Das Anbringen der Kästen ist unter fachlicher Anleitung eines qualifizierten Fachgutachters vorzunehmen (CEF-Maßnahme gemäß Artenschutzgutachten, Juni 2021, Seite 10).</p> <p>Die Maßnahme wird mit städtebaulichem Vertrag gesichert. Eine textliche Festsetzung ist dagegen nicht möglich.</p> <p>Der Hinweis des Stellungnahmegebers wird in der Begründung und zusätzlich in der Planzeichnung als Hinweis aufgenommen.</p>

Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
 Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger analog § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist (sogenannte CEF-Maßnahme), beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind. Das heißt, dass beispielsweise für die Vergrämung von Individuen geschützter Arten mittels fachlich anerkannter Methoden oder ihr selektiver Fang mit Hilfe nicht tierschutzwidriger Praktiken und ihre Umsetzung auf eine angrenzende nach fachlich anerkannten Standards qualifizierte Fläche entsprechend eines mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Umsiedlungskonzeptes keine artenschutzrechtliche Ausnahme erforderlich ist, sofern es im Zusammenhang mit einem Vorhaben im Bebauungsplan steht, der zu diesem Zeitpunkt rechtskräftig oder planreif ist.</p> <p>Sofern die Verletzung von Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG [Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungsverbot] außerhalb des vorgenannten Rechtsrahmens des § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BNatSchG liegt und absehbar unvermeidbar oder nicht sicher vermeidbar ist, muss der Verursacher eine—> Gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG kann die zuständige Naturschutzbehörde von den Verboten des § 44 artenschutzrechtliche Ausnahme (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) von der Unteren Naturschutzbehörde einholen.</p> <p>Gemäß § 45 Abs.7 BNatSchG kann die zuständige Naturschutzbehörde eine Ausnahme erteilen, wenn die folgenden Bedingungen kumulativ erfüllt sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ es handelt sich um einen Einzelfall; ▪ es liegen zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art vor; ▪ zumutbare Alternativen sind nicht gegeben und ▪ der Erhaltungszustand der Populationen einer Art verschlechtert sich nicht. <p>Für Arten des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (kurz: Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, abgekürzt: FFH-RL) setzt die Zulassung einer Ausnahme gemäß Art. 16 Abs. 1 FFH-RL des Weiteren voraus, dass die Populationen der betroffenen Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet ohne Beeinträchtigungen in einem günstigen Erhaltungszustand verbleiben.</p> <p><u>Fundstelle der zitierten Rechtsvorschrift:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) ▪ BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert 		

Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
 Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger analog § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

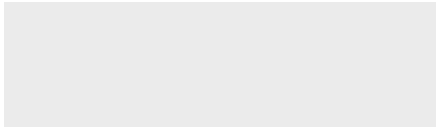
Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
3.5	<p>▪ Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen vom 21. Mai 1992, Abl. Nr. L 206, S. 7</p> <p>Fachdienst Technische Bauaufsicht, Bereich Brandschutz</p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p>	12. Keine Bedenken	12. Wird zur Kenntnis genommen.
3.6	<p>Fachdienst Gesundheit</p> <p>Keine Äußerung</p>	13. Keine Hinweise	13. Wird zur Kenntnis genommen.
3.7	<p>Untere Denkmalschutzbehörde</p> <p><u>Baudenkmalschutz</u></p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><u>Bodendenkmalschutz</u></p> <p>Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale gemäß Denkmalschutzgesetz BbgDSchG- GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff., §§ 1 und 2 bekannt.</p> <p>Unabhängig davon können jederzeit bei mit Erdeingriffen verbundenen Baumaßnahmen Bodendenkmale z.B. in Form von Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Knochen, Stein- oder Metallgegenstände, entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).</p> <p>Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§§ 11 Abs. 4 und 12 BbgDSchG).</p> <p>Sind Kompensationsflächen außerhalb des Plangebietes notwendig, sind diese Flächen der unteren Denkmalschutzbehörde im weiteren Verfahren zur Prüfung zu übermitteln</p>	<p>14. Keine Bedenken</p> <p>15. Keine Bodendenkmale vorhanden</p> <p>16. Hinweise Baugenehmigungsverfahren</p>	<p>14. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>15. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>16. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise des Stellungnahmegebers sind in dem folgenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.</p>
3.8	<p>Öffentliches Recht</p> <p>In der Legende fehlt das Planzeichen für die Umrandung der Stellplätze (rot gestrichelte Linie).</p>	17. Legende: Ergänzung Planzeichen	17. Wird gefolgt; Redaktionelle Änderung Planbild.

STELLUNGNAHME ZUM 1. ENTWURF

...

Vorab per Mail
Stadt Werder (Havel)
Eisenbahnstr. 13/14
14542 Werder (Havel)

Dienststelle: Fachbereich 4
Recht, Bauen, Umwelt, Kataster u. Vermessung
Fachdienst Öffentliches Recht, Kommunalaufsicht,
Denkmalschutz
Potsdamer Straße 18a, 14513 Teltow
Auskunft erteilt:



Aktenzeichen **Datum**
00244-23-60 **02.03.2023**

Vorhaben

Stellungnahme des Landkreises Potsdam-Mittelmark gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 075/20 "Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg" der Stadt Werder (Havel)

Grundstück

Werder (Havel), Berliner Str.

Gemarkung	Werder	Werder	Werder	Werder	Werder	Werder	Werder	Werder
Flur	9	9	9	9	9	9	9	9
Flurstück	218 tlw.	23	258	263	289	46 tlw.	725	727

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrer Mail vom 23.01.2023 bitten Sie um Stellungnahme des Landkreises Potsdam-Mittelmark als Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf des Bebauungsplanes 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg“ der Stadt Werder (Havel) mit Stand der Unterlagen vom 30.09.2022.

Folgende Fachdienste des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurden beteiligt und geben nachstehende Einwendungen aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können, Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit sowie allgemeine Hinweise.

Diese Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entspricht keiner vollumfänglichen rechtsaufsichtlichen Prüfung.

• **Fachdienst Umwelt**

Untere Wasserbehörde

Die UWB hat keine Einwände. Die Stellungnahme der UWB zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans wurde im vorliegenden Entwurf aufgenommen.

Untere Abfallwirtschaftsbehörde

Abfallrechtliche Belange stehen dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 075/20 "Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg" der Stadt Werder (Havel) gegenwärtig nicht entgegen.

...

1. Einwendungen

a) Einwendungen.

Die UAWB hat keine fachlichen Einwendungen zum geplanten Vorhaben.

b) Rechtsgrundlage:

- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212). Zuletzt geändert durch Art. 20 des Gesetzes v. 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436)
- Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (Gewerbeabfallverordnung - GewAbfV) vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 896), zuletzt geändert durch Artikel 4 der Verordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598)
- Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 06.06.1997. Zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25.01.2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5]).

2. Weitergehende Hinweise

1.

Abfälle, die im Rahmen von Baumaßnahmen anfallen, sind gemäß §§ 7 ff. des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) getrennt zu halten und einer stofflichen oder energetischen Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Auch anfallender Bodenaushub, der nicht vor Ort wiederverwendet wird, ist Abfall im Sinne dieses Gesetzes und zu entsorgen.

Anfallender Bodenaushub, der nicht vor Ort wiederverwendet wird, ist vor der Entsorgung auf Schadstoffe zu untersuchen. Die Probenahme und Analytik hat nach den Vorgaben der PN 98 in Verbindung mit der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, Mitteilung 20 (LAGA M 20 – Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischer Abfälle) zu erfolgen.

Die gesetzliche Pflicht zur Abfalltrennung entsprechend § 9 KrWG gebietet einen qualifizierten und kontrollierten Umgang mit Abfällen. Eine Vermischung unterschiedlicher Abfallarten ist unzulässig. Baustellen sind daher so einzurichten, dass u. a. nicht verwendete Baustoffe, Bauschutt, Bodenaushub, Glas, Kunststoffe, Metalle, Holz sowie Papier und Pappe getrennt erfasst werden. Zur Erfüllung der Getrennthaltungspflicht sind in ausreichendem Maße Sammelbehälter bereitzuhalten.

Nicht verwertbare Abfälle sind gemäß § 15 KrWG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Für die Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) sind ausschließlich dafür zugelassene und geeignete Unternehmen heranzuziehen. Die Verantwortung obliegt dem Bauherrn.

Entsorgungsbelege wie Rechnungen, Wiegescheine, Übernahmescheine, etc. sind aufzubewahren (Dokumentation) und bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde auf Verlangen einzureichen.

2.

Im Zuge von Abbruch-/Rückbauarbeiten anfallende **mineralische Abfälle** (Betonbruch, Ziegelbruch, Asphaltauflage, Bodenmaterial etc.) sind vor der Entsorgung auf Schadstoffe zu untersuchen. Die Probenahme (je max. 500 m³) und Analytik hat nach den Vorgaben der Mitteilung 32, PN 98¹ (LAGA PN98 - Richtlinie für das Vorgehen bei physikalischen, chemischen und biologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Verwertung/Beseitigung von Abfällen) in Verbindung mit der Mitteilung 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA M 20 - Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischer Abfälle) zu erfolgen.

3.

Hinsichtlich der Entsorgung ggf. anfallender gefährlicher Abfälle gilt:

¹Quelle: https://www.laga-online.de/documents/m-32_pn98_red-aend_2019_mai_1562758999.pdf

Die Entsorgung regelt sich nach den §§ 48 ff KrWG. Gefährliche Abfälle zur Beseitigung unterliegen gemäß § 3 der Sonderabfallentsorgungsverordnung des Landes Brandenburg (SAbfEV) der Andienungspflicht. Für die Andienung ist folgende Einrichtung zuständig:

- Sonderabfallgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH (SBB), Großbeerenstraße 231, 14480 Potsdam, Tel. 0331 27930, www.sbb-mbh.de

Gefährliche Abfälle gemäß Abfallverzeichnisverordnung sind im förmlichen Nachweisverfahren nach § 50 KrWG i. V. mit §§ 2 ff der Nachweisverordnung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Dazu bedarf es ab einem Gesamtanfall von **2.000 kg (Kleinmengen)**, bezogen auf alle als gefährlich eingestuft Abfallschlüssel, die an allen Standorten und in einem Jahr anfallen, zwingend einer Erzeugernummer. Diese kann bei der SBB unter

- <https://www.sbb-mbh.de/de/aufgaben-der-sbb/identnummern/erzeugernummer/>

beantragt werden. Das elektronische Nachweisverfahren ist für die Entsorgung gefährlicher Abfälle gesetzlich vorgeschrieben. Weitergehende Hinweise zum elektronischen Nachweisverfahren finden Sie unter

https://www.sbb-mbh.de/fileadmin/media/publikationen/merkmale/merkmale_signatur_2012.pdf

Bei einem Anfall von mehr als **2.000 kg** an gefährlichen Abfällen liegt die Zuständigkeit der Überwachung dieser Abfälle beim Landesamt für Umwelt (LfU).

4.

Bei Konkretisierung geplanter Bau-/Abbruchmaßnahmen ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde erneut zu beteiligen.

6.

Die gesetzliche Pflicht zur Abfalltrennung gebietet einen qualifizierten und kontrollierten Umgang mit Abfällen. Eine Vermischung unterschiedlicher Abfallarten ist unzulässig. Baustellen sind daher so einzurichten, dass u. a. nicht verwendete Baustoffe, Bauschutt, Bodenaushub, Glas, Kunststoffe, Metalle, Holz sowie Papier und Pappe getrennt erfasst werden. Zur Erfüllung der Getrennthaltungspflicht sind in ausreichendem Maße Sammelbehälter bereitzuhalten.

Folgende Pflichten sind in diesem Zusammenhang bei Bau- und Abbrucharbeiten (Gesamtanfallmenge > 10 m³) zu erfüllen (s. a. Informationen zur novellierten Gewerbeabfallverordnung des MLUL²):

- Getrennsammlungs- und Verwertungspflichten nach § 8 Abs. 1 Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV)
- Dokumentationspflichten nach § 8 Abs. 3 GewAbfV
- Vorbehandlungs- und Aufbereitungspflichten für Gemische nach § 9 Abs. 1 GewAbfV
- Dokumentationspflichten für Gemische nach § 9 Abs. 6 GewAbfV

Untere Bodenschutzbehörde

Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

Die Hinweise zu nötigen Überwachungsmaßnahmen aufgrund des bestehenden Altlastenverdachts (0336692533, Tankstelle Berliner Straße 69 in Werder) aus der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde wurden in die Begründung des Entwurfs zum o.g. B-Plan vom 30.09. 2022 in Kapitel 15.3 Altlasten-Überwachungsmaßnahmen, S. 69/70 aufgenommen. Diese sind weiterhin zu beachten.

Die auf S. 69/70 erwähnten Bodengutachten zum Ausschluss des Altlastenverdachts sind der Unteren Bodenschutzbehörde zur Bewertung vorzulegen. Grundsätzlich sind Baugrundgutachten aber nicht Altlastenuntersuchungen auf Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes/ der Bundes-Bodenschutzverordnung gleichzusetzen.

² Quelle: <https://mluk.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/Informationen-Erzeuger-Besitzer-von-Bau-und-Abbruchabfaellen.pdf>

Untere Naturschutzbehörde

Es ergeben sich folgende rechtserhebliche Hinweise

Besonderer Artenschutz

Die als Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des B-Plans formulierten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen) sollten festgesetzt oder mittels städtebaulichem Vertrag zwischen der Stadt Werder (Havel) und dem Vorhabenträger vereinbart werden. Sie sollten darüber hinaus in ein artenschutzrechtliches Konzept für die Nutzungsphase und für die Überwachung gemäß § 4c BauGB übertragen werden. Die Maßnahmen sind durch (eine) fachlich geeignete Person(en) durchführen oder begleiten zu lassen. Über die Durchführung der einzelnen Maßnahmen ist die untere Naturschutzbehörde durch die Gemeinde unverzüglich und in geeigneter Weise zu unterrichten. Für den Fall, dass konzeptionelle Maßnahmen nicht den erforderlichen Erfolg haben, weil sich beispielsweise die zu begünstigenden Arten nicht oder nicht mit der angestrebten Individuen- oder Revieranzahl im Maßnahmengbiet ansiedeln, sind alternative Kompensationsmaßnahmen vorzusehen und bis zum Einstellen des Erfolges durchzuführen. Gegebenenfalls ist dafür auf B-Plan-externe Maßnahmen zurückzugreifen, die dem Grunde nach bereits Bestandteil des artenschutzrechtlichen Konzeptes sein sollten.

Fundstelle der zitierten Rechtsvorschrift:

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

• **Fachdienst Technische Bauaufsicht, Bereich Brandschutz**

Nach den Vorgaben des BauGB sind u. a. die Belange der Versorgung mit Wasser bei der Aufstellung der Bauleitpläne besonders zu berücksichtigen [§ 1 (6) Nr. 8e BauGB]. Daher ist darauf zu achten, dass eine für die Feuerwehr ausreichende Löschwasserversorgung, auf Grund der vorgesehenen Nutzung sind mindestens **800 l x min⁻¹** für zwei Stunden erforderlich, sichergestellt ist. Die gesamte Löschwassermenge muss dabei in einem Umkreis von 300 Metern um jedes Bauvorhaben zur Verfügung stehen. [§ 14 BbgBO in Verbindung mit § 3 (1) Nr. 1 BbgBKG und dem Arbeitsblatt des DVGW W- 405]

Die nachfolgenden Anforderungen an die Löschwasserversorgung seitens der Feuerwehren setzen im Allgemeinen voraus, dass Hydranten ausreichend zur Verfügung stehen. Bestehen Einschränkungen seitens der Trinkwasserversorgung werden auch andere Möglichkeiten, zum Beispiel unterirdische Löschwasserbehälter, -brunnen oder -teiche, in Betracht gezogen. Weiterhin beziehen sich die Anforderungen nur auf den Grundschutz im Brandschutz für Wohngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete und Industriegebiete ohne erhöhtes Sach- oder Personenrisiko.

- Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.
- Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.
- Entnahmestellen mit 400 l/min (24m³ /h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann.
- Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.
- Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis 3 Vollgeschosse) mit 800 l/min (48 m³ /h) und bei sonstiger Bebauung mit mindestens 1.600 l/min (96 m³ /h) und für eine Dauer von mindestens 2h zu bemessen.
- Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

- Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten.

Für die Löschwasserversorgung aus Hydranten bestehen möglicherweise folgende Einschränkungen:

- Falls durch die Löschwasserentnahme in bestimmten Netzbereichen der Betriebsdruck unter 1,5 bar fallen kann, sollte das Versorgungsunternehmen einen entsprechend höheren Mindestbetriebsdruck für die betreffenden Hydranten benennen.
- Aufgrund der Hygieneanforderungen der Trinkwasserordnung können sich Rohrquerschnitte und Mengen ergeben, die nicht ausreichen, um die vorgenannten Löschwassermengen aus dem Rohrnetz zur Verfügung zu stellen.
- Aus Trinkwassersicht zielt man auf möglichst wenige Hydranten. In der Regel ist davon auszugehen, dass ein Hydrant zwischen zwei Absperrarmaturen angeordnet ist. Das DVGW-Arbeitsblatt W 400-1:2015-02 empfiehlt folgende Obergrenzen für die Abstände von Absperrarmaturen in Versorgungsleitungen, so dass sich vergleichbare Obergrenzen für die Abstände von Hydranten ergeben:
 - offene Bebauung: 400 m
 - geschlossene Bebauung: 300 m

Sofern die obigen Anforderungen an die Löschwasserversorgung nicht hinreichend erfüllt werden können, müssen andere Möglichkeiten, zum Beispiel durch unterirdische Löschwasserbehälter, -brunnen, -teiche bzw. bei zu großen Entfernungen weitere Hydranten erwogen werden.

Die Abstimmung zur Ausführung und zur Kostenübernahme erfolgt im Bedarfsfall zwischen der Gemeinde und dem Wasserversorgungsunternehmen.

Die Verkehrswege im Plangebiet sind nach den „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ Fassung Februar 2007 zuletzt geändert im Oktober 2009, als Mindestanforderung auszuführen. Das bedeutet, dass die Befestigung der Zufahrt mindestens der Straßen-Bauklasse VI (Richtlinie für Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen – RStO 01) entsprechen muss. Anstelle von DIN 1055-3:2006-03 ist DIN EN 1991-1-1:2010-12 in Verbindung mit DIN EN 1991-1-1/NA:2010-12 anzuwenden.

Die Zufahrt ist mit einem Zeichen nach DIN 4066-D1-210x594 „Feuerwehrezufahrt“ zu kennzeichnen. [§ 5 (1) und (2) BbgBO]

Für Gebäude oder bauliche Anlagen, die durch die vorgesehene Feuerwehrezufahrt private Verkehrsfläche erschlossen werden und die ganz oder in Teilen mehr als 50 Meter von der öffentlichen oder tatsächlich öffentlich genutzten Verkehrsfläche entfernt liegen, sind im Verlauf der Feuerwehrezufahrt privaten Verkehrsflächen bzw. an deren Ende Bewegungsflächen für die Feuerwehr vorzusehen, die innerhalb dieses 50-Meter-Radius³ liegen und von denen aus ein Löschangriff vorgetragen werden kann. Die Bewegungsfläche ist mit einem Zeichen nach DIN 4066-D1-210x594 „Fläche für die Feuerwehr“ zu kennzeichnen. Sie muss eine jederzeit deutlich sichtbare Randbegrenzung haben.

Bewegungsflächen können auch im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren durch die Bauherren auf ihren Grundstücken nachgewiesen werden, jedoch geht die dann zu versiegelnde Fläche von ca. 84 m² zu Lasten der BGF-II des Grundstückes.

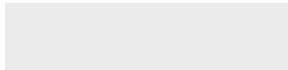
Die Bewegungsflächen sind nach den „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ Fassung Februar 2007 zuletzt geändert im Oktober 2009, als Mindestanforderung auszuführen (vgl. Liste der eingeführten techn. Baubestimmungen, Anlage 7.4/1 Nr. 1) und, sofern sie nicht einem einzelnen Grundstück zugeordnet sind, durch die Stadt Werder (Havel) als Hoheitsträger und Träger des Brandschutzes mit einem Zeichen nach DIN 4066-D1-210x594 „Fläche für die Feuerwehr“ zu kennzeichnen³. [§ 5 (1) und (2) BbgBO]

³ Die Kennzeichnung muss wegen des eindeutigen Wortlauts von § 12 (1) Nr. 5 StVO von einer Behörde in ihrer Eigenschaft als Hoheitsträger vorgenommen sein. Verantwortlich hierfür ist die amtsfreie Gemeinde, das Amt oder die kreisfreie Stadt als örtliche Ordnungsbehörde. Gemäß § 72 (6) BbgBO wird hiervon die Gemeinde oder das Amt in Kenntnis gesetzt, die anschließend für die amtliche Kennzeichnung durch das Hinweisschild gemäß DIN 4066 zuständig ist. Da erst durch diese Kennzeichnung ein amtliches Hinweisschild entsteht, muss am unteren Ende des Hinweisschildes die anordnende Behörde erkennbar sein, wobei aus Gründen der Rechtssicherheit eine Siegelung erfolgen sollte.

- **Fachdienst Gesundheit**

Es erfolgte keine Äußerung zum Fristablauf. Die Stellungnahme wird ggf. nachgereicht.

Freundliche Grüße
Im Auftrag



1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
3.	<p>Landkreis Potsdam-Mittelmark vom 02.03.2023</p> <p>Folgende Fachdienste des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurden beteiligt und geben nachstehende Einwendungen aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können, Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit sowie allgemeine Hinweise.</p> <p>Diese Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entspricht keiner vollumfänglichen rechtsaufsichtlichen Prüfung.</p> <p>Fachdienst Umwelt</p>		
3.1	<p>Untere Wasserbehörde</p> <p>Die UWB hat keine Einwände. Die Stellungnahme der UWB zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans wurde im vorliegenden Entwurf aufgenommen.</p>	1. Keine Bedenken	1. Wird zur Kenntnis genommen; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.
3.2	<p>Untere Abfallwirtschaftsbehörde</p> <p>Abfallrechtliche Belange stehen dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 075/20 "Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg" der Stadt Werder (Havel) gegenwärtig nicht entgegen.</p> <p><u>Einwendungen</u></p> <p>Die UAWB hat keine fachlichen Einwendungen zum geplanten Vorhaben.</p> <p>Rechtsgrundlage:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212). Zuletzt geändert durch Art. 20 des Gesetzes v. 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436) ▪ Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (Gewerbeabfallverordnung - GewAbfV) vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 896), zuletzt geändert durch Artikel 4 der Verordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598) ▪ Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 06.06.1997. Zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25.01.2016 (GVBl./16, [Nr. 5]). <p><u>Weiter gehende Hinweise</u></p> <p>1. Abfälle, die im Rahmen von Baumaßnahmen anfallen, sind gemäß §§ 7 ff. des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) getrennt zu halten und einer stofflichen oder</p>	<p>2. Keine Bedenken</p> <p>3. Keine Bedenken</p> <p>4. Hinweise für Baugenehmigungsverfahren</p>	<p>2. Wird zur Kenntnis genommen; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.</p> <p>3. Wird zur Kenntnis genommen; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.</p> <p>4. Wird zur Kenntnis genommen; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.</p>

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>energetischen Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Auch anfallender Bodenaushub, der nicht vor Ort wiederverwendet wird, ist Abfall im Sinne dieses Gesetzes und zu entsorgen.</p> <p>Anfallender Bodenaushub, der nicht vor Ort wiederverwendet wird, ist vor der Entsorgung auf Schadstoffe zu untersuchen Die Probenahme und Analytik hat nach den Vorgaben der PN 98 in Verbindung mit der Seite 3 Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, Mitteilung 20 (LAGA M 20 — Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischer Abfälle) zu erfolgen.</p> <p>Die gesetzliche Pflicht zur Abfalltrennung entsprechend § 9 KrWG gebietet einen qualifizierten und kontrollierten Umgang mit Abfällen. Eine Vermischung unterschiedlicher Abfallarten ist unzulässig. Baustellen sind daher so einzurichten, dass u. a. nicht verwendete Baustoffe, Bauschutt, Bodenaushub, Glas, Kunststoffe, Metalle, Holz sowie Papier und Pappe getrennt erfasst werden. Zur Erfüllung der Getrennthaltungspflicht sind in ausreichendem Maße Sammelbehälter bereitzuhalten.</p> <p>Nicht verwertbare Abfälle sind gemäß § 15 KrWG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Für die Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) sind ausschließlich dafür zugelassene und geeignete Unternehmen heranzuziehen. Die Verantwortung obliegt dem Bauherrn.</p> <p>Entsorgungsbelege wie Rechnungen, Wiegescheine, Übernahmescheine, etc. sind aufzubewahren (Dokumentation) und bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde auf Verlangen einzureichen.</p> <p>2. Im Zuge von Abbruch-/Rückbauarbeiten anfallende mineralische Abfälle (Betonbruch, Ziegelbruch, Asphaltaufbruch, Bodenmaterial etc.) sind vor der Entsorgung auf Schadstoffe zu untersuchen. Die Probenahme (je max. 500 m³) und Analytik hat nach den Vorgaben der Mitteilung 32, PN 98 (LAGA PN98 - Richtlinie für das Vorgehen bei physikalischen, chemischen und biologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Verwertung/Beseitigung von Abfällen) in Verbindung mit der Mitteilung 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA M 20 - Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischer Abfälle) zu erfolgen.</p> <p>3. Hinsichtlich der Entsorgung ggf. anfallender gefährlicher Abfälle gilt:</p> <p>Die Entsorgung regelt sich nach den §§ 48 ff KrWG. Gefährliche Abfälle zur Beseitigung unterliegen gemäß § 3 der Sonderabfallentsorgungsverordnung des Landes Brandenburg (SAbfEV) der Andienungspflicht. Für die Andienung ist folgende Einrichtung zuständig:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sonderabfallgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH (SBB), Großbeerenstraße 231, 14480 Potsdam, Tel. 0331 27930, www.sbb-mbh.de 		<p>Die Hinweise des Stellungnahmegebers sind in dem folgenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.</p>

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>Gefährliche Abfälle gemäß Abfallverzeichnisverordnung sind im förmlichen Nachweisverfahren nach § 50 KrWG i. V. mit §§ 2 ff der Nachweisverordnung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Dazu bedarf es ab einem Gesamtanfall von 2.000 kg (Kleinmengen), bezogen auf alle als gefährlich eingestuften Abfallschlüssel, die an allen Standorten und in einem Jahr anfallen, zwingend einer Erzeugernummer. Diese kann bei der SBB unter https://www.sbb-mbh.de/de/aufgaben-der-sbb/identnummern/erzeugernummer/ beantragt werden. Das elektronische Nachweisverfahren ist für die Entsorgung gefährlicher Abfälle gesetzlich vorgeschrieben. Weitergehende Hinweise zum elektronischen Nachweisverfahren finden Sie unter https://www.sbb-mbh.de/fileadmin/media/publikationen/merkblaeter/merkblatt_signatur_2012.pdf</p> <p>Bei einem Anfall von mehr als 2.000 kg an gefährlichen Abfällen liegt die Zuständigkeit der Überwachung dieser Abfälle beim Landesamt für Umwelt (LfU).</p> <p>4. Bei Konkretisierung geplanter Bau-/Abbruchmaßnahmen ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde erneut zu beteiligen.</p> <p>5. Die gesetzliche Pflicht zur Abfalltrennung gebietet einen qualifizierten und kontrollierten Umgang mit Abfällen. Eine Vermischung unterschiedlicher Abfallarten ist unzulässig. Baustellen sind daher so einzurichten, dass u. a. nicht verwendete Baustoffe, Bauschutt, Bodenaushub, Glas, Kunststoffe, Metalle, Holz sowie Papier und Pappe getrennt erfasst werden. Zur Erfüllung der Getrennthaltungspflicht sind in ausreichendem Maße Sammelbehälter bereitzuhalten.</p> <p>Folgende Pflichten sind in diesem Zusammenhang bei Bau- und Abbrucharbeiten (Gesamtabfallmenge > 10 m³) zu erfüllen (s. a. Informationen zur novellierten Gewerbeabfallverordnung des MLUL):</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Getrenntsammlungs- und Verwertungspflichten nach § 8 Abs. 1 Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) - Dokumentationspflichten nach § 8 Abs. 3 GewAbfV ▪ Vorbehandlungs- und Aufbereitungspflichten für Gemische nach § 9 Abs. 1 GewAbfV - Dokumentationspflichten für Gemische nach § 9 Abs. 6 GewAbfV 		
3.3	<p>Untere Bodenschutzbehörde</p> <p>Nach Prüfung des oben bezeichneten Vorhabens hat die untere Bodenschutzbehörde keine Einwände.</p> <p><u>Hinweise für Überwachungsmaßnahmen</u></p> <p>Die Hinweise zu nötigen Überwachungsmaßnahmen aufgrund des bestehenden Altlastenverdachts (0336692533, Tankstelle Berliner Straße 69 in Werder) aus der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde wurden in die Begründung des</p>	<p>5. Keine Bedenken</p> <p>6. Hinweise für Baugenehmigungsverfahren</p>	<p>5. Wird zur Kenntnis genommen; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.</p> <p>6. Wird zur Kenntnis genommen; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.</p>

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>Entwurfs zum o.g. B-Plan vom 30.09. 2022 in Kapitel 15.3 Altlasten-Überwachungsmaßnahmen, S. 69/70 aufgenommen. Diese sind weiterhin zu beachten.</p> <p>Die auf S. 69/70 erwähnten Bodengutachten zum Ausschluss des Altlastenverdachts sind der Unteren Bodenschutzbehörde zur Bewertung vorzulegen. Grundsätzlich sind Baugrundgutachten aber nicht Altlastenuntersuchungen auf Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes/ der Bundes-Bodenschutzverordnung gleichzusetzen.</p>	<p>7. Altlastenverdacht: Aufgehoben</p>	<p>Die Hinweise des Stellungnahmegebers sind in dem folgenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.</p> <p>7. Wird gefolgt; redaktionelle Klarstellung in Plandokument und Begründung des Bebauungsplanes.</p> <p>Die Bodengutachten wurden dem Stellungnahmegeber übermittelt. Nach deren Prüfung stellt die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark fest (Stellungnahme vom 11.04.2023):</p> <p>Die vorgelegten Gutachten</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ingenieurbüro Dr. Jödicke & Partner - orientierende Bodenuntersuchungen und Baugrund (07.02.2001) ▪ Ingenieurbüro Dr. Jödicke & Partner - orientierende Bodenuntersuchungen und Baugrund (07.12.2002) ▪ INGENIEURBÜRO ARLT GmbH, Geotechnischer Bericht, Nr.: 443.14-1 (10.11.2014) <p>zeigen, dass auf dem Baugrundstück inhomogene Auffüllungen mit einer Mächtigkeit von ca. 0,4 bis 0,8 m anstehen. Diese setzen sich überwiegend aus nicht humosen Sanden zusammen, die überwiegend Ziegelreste enthalten und lokal auch mit anderen Baustoffen verunreinigt sind. Zudem zeigten chemische Untersuchungen Überschreitungen der Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung für die Bodenart Sand für verschiedene Metalle. Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch für Industrie- und Gewerbegrundstücke wurden nach den durchgeführten Untersuchungen nicht überschritten.</p> <p>Aus diesem Grund bestehen seitens der Unteren Bodenschutzbehörde keine Einwendungen zum B-Plan Nr. 075/20 "Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg". Auflagen/Hinweise bezüglich nötiger Überwachungsmaßnahmen bei Tiefbauarbeiten und zur Errichtung von Versickerungsanlagen etc. werden im Bauantragsverfahren im Rahmen der Behördenbeteiligung gegeben.</p> <p>Die vorstehenden Hinweise werden in der Begründung sowie im Plandokument unter Hinweis ohne Normencharakter „Altlasten-Überwachungsmaßnahmen“ ergänzt.</p>
3.4	<p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Es ergeben sich folgende rechtserhebliche Hinweise</p> <p>Besonderer Artenschutz</p>		

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>Die als Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des B-Plans formulierten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen) sollten festgesetzt oder mittels städtebaulichem Vertrag zwischen der Stadt Werder (Havel) und dem Vorhabenträger vereinbart werden.</p> <p>Sie sollten darüber hinaus in ein artenschutzrechtliches Konzept für die Nutzungsphase und für die Überwachung gemäß § 4c BauGB übertragen werden. Die Maßnahmen sind durch (eine) fachlich geeignete Person(en) durchführen oder begleiten zu lassen. Über die Durchführung der einzelnen Maßnahmen ist die untere</p>	<p>8. Besonderer Artenschutz - Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen: Rechtliche Sicherung</p> <p>9. Hinweise für Baugenehmigungsverfahren: Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen</p>	<p>8. Wird bereits gefolgt; Ergänzung Umweltbericht sowie der Begründung des Bebauungsplanes.</p> <p>Mit dem Artenschutzgutachten (13.07.2021) werden die folgenden Vermeidungsmaßnahmen bestimmt (Seite 10f.):</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bauzeitenregelung (VASB 1) ▪ Gebäudekontrolle vor Rückbau Bestandsgebäude (VASB 2) <p>sowie die folgenden vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen) bestimmt (Seite 11):</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nistkästen bei positivem Befund von dauerhaft genutzten Niststätten vor Gebäudeabriss (ACEF 1) <p>Diese Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen werden Bestandteil des städtebaulichen Vertrages zwischen Stadt und Vorhabenträger. Dieses ist in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf in Kapitel 24 bereits dargelegt.</p> <p>Mittlerweile erfolgte eine fachgutachterlich durchgeführte „Artenschutzrechtliche Kontrolle des Gebäudebestandes“ (Trias, September 2023). Am 19.09.2023 erfolgte eine eingehende Untersuchung des Bestandsgebäudes, im Rahmen derer keine Hinweise auf eine Nutzung gebäudebrütender Vögel (Kotspuren, Nistmaterial) festgestellt wurde. Die Nutzung des Gebäudes durch Brutvögel kann daher ausgeschlossen werden. Eine Anbringung von Ersatzniststätten (ACEF 1) ist demnach nicht zwingend erforderlich. Dem Abbruch des Gebäudes steht aus artenschutzrechtlicher Sicht nichts im Weg.</p> <p>Die Vermeidungsmaßnahme</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gebäudekontrolle vor Rückbau Bestandsgebäude (VASB 2) <p>sowie die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme):</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nistkästen bei positivem Befund von dauerhaft genutzten Niststätten vor Gebäudeabriss (ACEF 1) <p>sind nach Einschätzung der Gutachter damit entbehrlich.</p> <p>Die vorstehenden Ausführungen werden im Umweltbericht und in der Begründung – soweit nicht bereits erfolgt – ergänzt.</p> <p>9. Wird zur Kenntnis genommen; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.</p>

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
3.5	<p>Fachdienst Technische Bauaufsicht, Bereich Brandschutz</p> <p>Nach den Vorgaben des BauGB sind u. a. die Belange der Versorgung mit Wasser bei der Aufstellung der Bauleitpläne besonders zu berücksichtigen [§ 1 (6) Nr. 8e BauGB]. Daher ist darauf zu achten, dass eine für die Feuerwehr ausreichende Löschwasserversorgung, auf Grund der vorgesehenen Nutzung sind mindestens 800 l x min-1 für zwei Stunden erforderlich, sichergestellt ist. Die gesamte Löschwassermenge muss dabei in einem Umkreis von 300 Metern um jedes Bauvorhaben zur Verfügung stehen. [§ 14 BbgBO in Verbindung mit § 3 (1) Nr. 1 BbgBKG und dem Arbeitsblatt des DVGW W- 405]</p> <p>Die nachfolgenden Anforderungen an die Löschwasserversorgung seitens der Feuerwehren setzen im Allgemeinen voraus, dass Hydranten ausreichend zur Verfügung stehen. Bestehen Einschränkungen seitens der Trinkwasserversorgung werden auch andere Möglichkeiten, zum Beispiel unterirdische Löschwasserbehälter, -brunnen oder -teiche, in Betracht gezogen. Weiterhin beziehen sich die Anforderungen nur auf den Grundschutz im Brandschutz für Wohngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete und Industriegebiete ohne erhöhtes Sach- oder Personenrisiko.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen. ▪ Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein. ▪ Entnahmestellen mit 400 l/min (24m³ /h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann. ▪ Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen. ▪ Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis 3 Vollgeschosse) mit 800 l/min (48 m³ /h) und bei sonstiger Bebauung mit mindestens 1.600 l/min (96 m³ /h) und für eine Dauer von mindestens 2h zu bemessen. 	11. Hinweise für Baugenehmigungsverfahren	<p>Gebäudeabriss (ACEF 1)" entbehrlich. Weitere Ausführungen hierzu siehe vorstehend unter Punkt 8.</p> <p>Nach Abstimmung des Gutachterbüros (Trias) mit dem Stellungnahmegeber vom 13.06.2023 sind mit diesem Ergebnis die hierauf bezogenen Belange des Stellungnahmegebers angemessen berücksichtigt.</p> <p>11. Wird zur Kenntnis genommen; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.</p> <p>Die Hinweise sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.</p> <p>Die Löschwasserversorgung in der Stadt Werder (Havel) liegt in der Zuständigkeit der Stadt Werder (Havel). Bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum vorliegenden Bebauungsplan wurde seitens der Stadt Werder (Havel), Fachbereich Brandschutz mit Stellungnahme vom 06.08.2021 mitgeteilt, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ sich im Umkreis von 300 m 11 Unterflurhydranten à 3.200 l/min (6x DN 350, 5x DN 300) und 2x Unterflurhydrant à 800 l/min (2x DN 100) befinden. ▪ die Löschwasserversorgung im Normalfall über zwei Stunden sichergestellt werden kann - wie vom Stellungnahmegeber gefordert. ▪ der Grundschutz von 800 l/min (48 m³/h) damit gegeben ist. ▪ für den Fall, dass der Objektschutz eine höhere Löschwassermenge vorsieht, sich der Eigentümer um die Sicherstellung kümmern muss. <p>Auch ist das Bestandsnetz bereits auf die Löschwasserversorgung für den Bestand ausgerichtet und deckt sowohl den aktuellen Lebensmittelmarkt mit 800 m² Verkaufsfläche als auch das noch kürzlich an der Berliner Straße stehende mehrgeschossige Wohngebäude mit mehreren Wohneinheiten ab. Gegenüber dem Bestand bleibt das Planvorhaben an der Berliner Straße mit einem eingeschossigen Baukörper deutlich zurück und wird mit dem Lebensmittelmarkt in der Baukubatur erweitert.</p> <p>In der Zusammenschau ist davon auszugehen, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Löschwasserversorgung für das Planvorhaben seitens der Stadt Werder (Havel) sichergestellt werden kann.</p> <p>Die erforderlichen Bewegungsflächen inklusive Zufahrten der Feuerwehr lassen sich im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes umsetzen.</p>

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern. ▪ Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten. <p>Für die Löschwasserversorgung aus Hydranten bestehen möglicherweise folgende Einschränkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Falls durch die Löschwasserentnahme in bestimmten Netzbereichen der Betriebsdruck unter 1,5 bar fallen kann, sollte das Versorgungsunternehmen einen entsprechend höheren Mindestbetriebsdruck für die betreffenden Hydranten benennen. ▪ Aufgrund der Hygieneanforderungen der Trinkwasserverordnung können sich Rohrquerschnitte und Mengen ergeben, die nicht ausreichen, um die vorgeannten Löschwassermengen aus dem Rohrnetz zur Verfügung zu stellen. ▪ Aus Trinkwassersicht zielt man auf möglichst wenige Hydranten. In der Regel ist davon auszugehen, dass ein Hydrant zwischen zwei Absperrarmaturen angeordnet ist. Das DVGW-Arbeitsblatt W 4001:2015-02 empfiehlt folgende Obergrenzen für die Abstände von Absperrarmaturen in Versorgungsleitungen, so dass sich vergleichbare Obergrenzen für die Abstände von Hydranten ergeben: offene Bebauung: 400 m geschlossene Bebauung: 300 m <p>Sofern die obigen Anforderungen an die Löschwasserversorgung nicht hinreichend erfüllt werden können, müssen andere Möglichkeiten, zum Beispiel durch unterirdische Löschwasserbehälter, -brunnen, -teiche bzw. bei zu großen Entfernungen weitere Hydranten erwogen werden.</p> <p>Die Abstimmung zur Ausführung und zur Kostenübernahme erfolgt im Bedarfsfall zwischen der Gemeinde und dem Wasserversorgungsunternehmen.</p> <p>Die Verkehrswege im Plangebiet sind nach den „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ Fassung Februar 2007 zuletzt geändert im Oktober 2009, als Mindestanforderung auszuführen. Das bedeutet, dass die Befestigung der Zufahrt mindestens der Straßen-Bauklasse VI (Richtlinie für Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen – RStO 01) entsprechen muss. Anstelle von DIN 1055-3:2006-03 ist DIN EN 1991-11:2010-12 in Verbindung mit DIN EN 1991-1-1/NA:2010-12 anzuwenden.</p> <p>Die Zufahrt ist mit einem Zeichen nach DIN 4066-D1-210x594 „Feuerwehruzufahrt“ zu kennzeichnen. [§ 5 (1) und (2) BbgBO]</p>		<p>Die vorstehenden Ausführungen sind in der Begründung zum BPlan-Entwurf (Kapitel 5.4 Löschwasser) bereits enthalten.</p>

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>Für Gebäude oder bauliche Anlagen, die durch die vorgesehene Feuerwehrezufahrt private Verkehrsfläche erschlossen werden und die ganz oder in Teilen mehr als 50 Meter von der öffentlichen oder tatsächlich öffentlich genutzten Verkehrsfläche entfernt liegt liegen, sind im Verlauf der Feuerwehrezufahrt privaten Verkehrsflächen bzw. an deren Ende Bewegungsflächen für die Feuerwehr vorzusehen, die innerhalb dieses 50-Meter-Radius liegen und von denen aus ein Löschangriff vorgetragen werden kann. Die Bewegungsfläche ist mit einem Zeichen nach DIN 4066-D1-210x594 „Fläche für die Feuerwehr“ zu kennzeichnen. Sie muss eine jederzeit deutlich sichtbare Randbegrenzung haben.</p> <p>Bewegungsflächen können auch im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren durch die Bauherren auf ihren Grundstücken nachgewiesen werden, jedoch geht die dann zu versiegelnde Fläche von ca. 84 m² zu Lasten der BGF-II des Grundstückes.</p> <p>Die Bewegungsflächen sind nach den „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ Fassung Februar 2007 zuletzt geändert im Oktober 2009, als Mindestanforderung auszuführen (vgl. Liste der eingeführten techn. Baubestimmungen, Anlage 7.4/1 Nr. 1) und, sofern sie nicht einem einzelnen Grundstück zugeordnet sind, durch die Stadt Werder (Havel) als Hoheitsträger und Träger des Brandschutzes mit einem Zeichen nach DIN 4066-D1-210x594 „Fläche für die Feuerwehr“ zu kennzeichnen. [§ 5 (1) und (2) BbgBO]</p>		
3.6	<p>Fachdienst Gesundheit</p> <p>Eingang nach Fristablauf am 03.04.2023</p> <p>Der Fachdienst Gesundheit äußert sich entsprechend § 4 des Gesetzes über den Öffentlichen Gesundheitsschutz im Land Brandenburg (Brandenburgisches Gesundheitsdienstgesetz – BbgGDG) vom 23.04.2008 in der aktuellen Fassung zum umweltbezogenen Gesundheitsschutz und damit verbundenen Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung. Zur Abwehr akuter gesundheitlicher Schäden sowie gesundheitlicher Langzeitwirkungen werden dem entsprechend erforderliche Maßnahmen getroffen.</p> <p>Das o.g. Vorhaben wurde fachamtlich anhand vorgelegter Begründung mit Umweltbericht, Stand 30. September 2022, bezüglich der Auswirkungen von Lärm und Einflüssen auf das Schutzgut Mensch geprüft.</p> <p>Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für einen Neubau am alten Standort mit Flächenerweiterung.</p> <p><u>Trinkwasser:</u></p>		

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III A des Wasserwerkes Werder. Dem entsprechend sind die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung einzuhalten (Beachtung der Stellungnahme Untere Wasserbehörde).</p> <p>Die Versorgung mit Wasser für den menschlichen Gebrauch, Trinkwasser, muss den Anforderungen der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung-TrinkwV) vom 21. Mai 2001 (BGBL I S. 959) in der aktuellen Fassung entsprechen.</p> <p><u>Immissionsschutz:</u></p> <p>Maßnahmen zum nachbarlichen Schallschutz zur Wohnbebauung werden in der textlichen Festsetzung angeführt (Beachtung Stell. Amt für Immissionsschutz). Es ergehen zu den eingereichten Unterlagen zum jetzigen Zeitpunkt keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.</p>	<p>12. Trinkwasserschutzzone: Stellungnahme Untere Wasserbehörde beachten</p> <p>13. Trinkwasser: Trinkwasserverordnung zu beachten</p> <p>14. Immissionsschutz: Keine Bedenken</p>	<p>12. Wird bereits gefolgt; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.</p> <p>Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurde beteiligt und hat keine Einwände zum Bebauungsplan (siehe Abwägung Punkt 3.3.1).</p> <p>13. Wird bereits gefolgt; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.</p> <p>Die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden sowohl aktuell als auch künftig über das öffentliche Trinkwassernetz versorgt. Die Anforderungen der Trinkwasserverordnung werden durch deren Versorgungsträger gewährleistet.</p> <p>14. Wird zur Kenntnis genommen; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.</p>
3.7	Untere Denkmalschutzbehörde	15. Keine Stellungnahme	15. Es wird davon ausgegangen, dass dem Planvorhaben zugestimmt wird bzw. keine Belange berührt werden.
3.8	Öffentliches Recht	16. Keine Stellungnahme	16. Es wird davon ausgegangen, dass dem Planvorhaben zugestimmt wird bzw. keine Belange berührt werden.

STELLUNGNAHMEN MIT
UMWELTBEOEGENEN INFORMATIONEN

**LANDESAMT FÜR UMWELT
DES LANDES BRANDENBURG**

zum

Bebauungsplan Nr. 075/20
„Nahversorgungsmarkt Berliner Straße / Kugelweg“

und

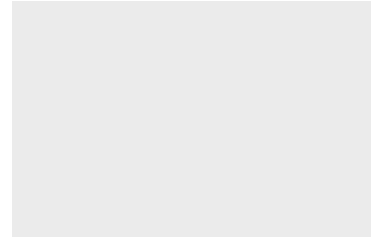
09. Änderung Flächennutzungsplan
der Stadt Werder (Havel)

STELLUNGNAHME ZUM VORENTWURF



Landesamt für Umwelt
Postfach 60 10 61 | 14410 Potsdam

Stadt Werder (Havel)
FB 4/Sachgebiet Baurecht und Stadtentwicklung
Eisenbahnstraße 13/14
14542 Werder (Havel)



Cottbus, 3. August 2021

**Bebauungsplan Nr. 075/20 "Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg"
der Stadt Werder (Havel)**

Ihr Zeichen: B-Plan Nr. 075/20

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Eingereichte Unterlagen:

- Anschreiben vom 30.06.2021
- Begründung, 13.04.2021
- Umweltbericht, 03/2021
- Artenschutzfachbeitrag, 11.05.2021
- Planzeichnung, 30.04.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft.

Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz übergeben. Die Fachabteilung Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an. Die fachliche Zuständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark.

Besucheranschrift:
Von-Schön-Straße 7

03050 Cottbus

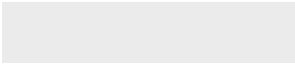
Tel: +49 0355 4991-1035

Fax: +49 0331 27548-3308

Hauptsitz:
Seeburger Chaussee 2
14476 Potsdam
OT Groß Glienicke



Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Dieses Dokument wurde am 3. August 2021 durch Andrea Schuster schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Anlage

FORMBLATT

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 BauGB)

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange	Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 2
Belang	Immissionsschutz
Vorhaben	Bebauungsplan Nr. 075/20 "Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg" der Stadt Werder (Havel)
Ansprechpartner*in: Tel.: E-Mail: Aktenzeichen:	

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. Fachliche Stellungnahme	
<input type="checkbox"/>	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens
<input checked="" type="checkbox"/>	Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
Planinhalt, Planumfeld	
Die Stadt Werder / Havel plant die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung Einzelhandel in Ihrem Stadtgebiet im	

Bereich Berliner Straße, Ecke Kugelweg. Im Plangebiet ist der Ersatzneubau eines Lidl-Marktes geplant. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 23, 258, 263, 289, 725 und 727 der Flur 9 Stadt Werder (Havel), Gemarkung Werder (Havel) mit einer Grundfläche von rund 7.050 m². Das Umfeld des Vorhabengebietes umfasst gemischte Bauflächen im Süden sowie teilweise im Westen und Osten, dazu verläuft im Süden an der Grenze des Plangebiets die B1 (Berliner Straße), im Norden sowie teilweise im Osten und Westen grenzen Wohnbauflächen an, unmittelbar an das Vorhaben schließt im Osten der Verlauf des Kugelweges an.

Fachliche Beurteilung

Durch das Vorhaben wird der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG erfüllt.

Auf das Plangebiet wirken insbesondere Lärm sowie untergeordnet verkehrsbedingte Luftschadstoffe und Staub ein. Die Lärmeinwirkungen werden durch angrenzende gewerbliche Nutzungen sowie den Straßenverkehr (hier insbesondere auf der B1 – Berliner Straße) verursacht. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten, hier insbesondere der Abstand zu den jeweiligen Emittenten, bleiben die gesunden Arbeitsverhältnisse im Marktgebäude jedoch gewahrt.

Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung insbesondere Lärmemissionen aus, die auch geeignet sind, in angrenzenden schutzwürdigen Gebieten zu Überschreitungen insbesondere der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu führen.

Den Unterlagen beigefügt ist eine Schalltechnische Untersuchung zum Neubau eines Lidl-Marktes in Werder, Bericht Nr. LK 2020.324.2 vom 24.03.2021 der LÄRMKONTOR GmbH Hamburg.

Ich halte das v. g. Gutachten für fachlich richtig und nachvollziehbar. Im Ergebnis des Gutachtens werden verschiedene Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen, welche in Summe die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm in den angrenzenden Immissionsorten gewährleisten.

Die im Rahmen eines B-Plans umsetzbaren Maßnahmen wurden als textliche Festsetzung 5.1 und 5.2 in die Planung korrekt übernommen. Ausweislich der Begründung zum B-Plan werden die übrigen Schallschutzmaßnahmen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags festgesetzt.

Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sind die Umsetzungen der Schallschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen, soweit dies nicht bereits im Rahmen des B-Plans erfolgte.

In einem relevanten Abstand zum Plangebiet sind mir keine Anlagen bekannt, welche den Anforderungen der 12. BImSchV (Störfallverordnung) unterliegen.

Somit kann dem Vorhaben unter Berücksichtigung der Ausführungen dieser Stellungnahme hinsichtlich der hier zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes zugestimmt werden.

Dieses Dokument wurde am 2. August 2021 durch _____ schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
 Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger analog § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
5.	<p>Landesamt für Umwelt 03.08.2021</p> <p>die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft.</p> <p>Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz übergeben.</p> <p>Die Fachabteilung Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an.</p> <p>Die fachliche Zuständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark.</p> <p>Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz übergeben.</p>	<p>1. Wasserwirtschaft: Keine Belange berührt</p> <p>2. Naturschutz: Untere Naturschutzbehörde</p>	<p>1. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>2. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises wurde beteiligt. Bedenken gegen das Planvorhaben wurden nicht vorgebracht (siehe Stellungnahme 3.4).</p>
	<p>Immissionsschutz vom 02.08.2021</p> <p>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p><u>Planinhalt, Planumfeld</u></p> <p>Die Stadt Werder / Havel plant die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung Einzelhandel in Ihrem Stadtgebiet im Bereich Berliner Straße, Ecke Kugelweg. Im Plangebiet ist der Ersatzneubau eines Lidl-Marktes geplant. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 23, 258, 263, 289, 725 und 727 der Flur 9 Stadt Werder (Havel), Gemarkung Werder (Havel) mit einer Grundfläche von rund 7.050 m2. Das Umfeld des Vorhabengebietes umfasst gemischte Bauflächen im Süden sowie teilweise im Westen und Osten, dazu verläuft im Süden an der Grenze des Plangebiets die B1 (Berliner Straße), im Norden sowie teilweise im Osten und Westen grenzen Wohnbauflächen an, unmittelbar an das Vorhaben schließt im Osten der Verlauf des Kugelweges an.</p> <p><u>Fachliche Beurteilung</u></p> <p>Durch das Vorhaben wird der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG erfüllt.</p>	<p>3. Immissionsschutz: Keine Bedenken</p>	<p>3. Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
 Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger analog § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

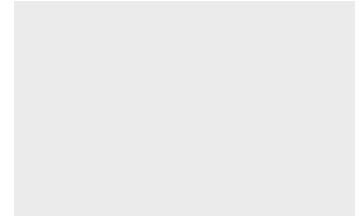
Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>Auf das Plangebiet wirken insbesondere Lärm sowie untergeordnet verkehrsbedingte Luftschadstoffe und Staub ein. Die Lärmeinwirkungen werden durch angrenzende gewerbliche Nutzungen sowie den Straßenverkehr (hier insbesondere auf der B1 – Berliner Straße) verursacht. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten, hier insbesondere der Abstand zu den jeweiligen Emittenten, bleiben die gesunden Arbeitsverhältnisse im Marktgebäude jedoch gewahrt.</p> <p>Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung insbesondere Lärmemissionen aus, die auch geeignet sind, in angrenzenden schutzwürdigen Gebieten zu Überschreitungen insbesondere der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu führen.</p> <p>Den Unterlagen beigelegt ist eine Schalltechnische Untersuchung zum Neubau eines Lidl-Marktes in Werder, Bericht Nr. LK 2020.324.2 vom 24.03.2021 der LÄRM-KONTOR GmbH Hamburg.</p> <p>Ich halte das v. g. Gutachten für fachlich richtig und nachvollziehbar. Im Ergebnis des Gutachtens werden verschiedene Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen, welche in Summe die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm in den angrenzenden Immissionsorten gewährleisten.</p> <p>Die im Rahmen eines B-Plans umsetzbaren Maßnahmen wurden als textliche Festsetzung 5.1 und 5.2 in die Planung korrekt übernommen. Ausweislich der Begründung zum B-Plan werden die übrigen Schallschutzmaßnahmen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags festgesetzt.</p> <p>Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sind die Umsetzungen der Schallschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen, soweit dies nicht bereits im Rahmen des B-Plans erfolgte.</p> <p>In einem relevanten Abstand zum Plangebiet sind mir keine Anlagen bekannt, welche den Anforderungen der 12. BImSchV (Störfallverordnung) unterliegen.</p> <p>Somit kann dem Vorhaben unter Berücksichtigung der Ausführungen dieser Stellungnahme hinsichtlich der hier zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes zugestimmt werden.</p>		

STELLUNGNAHME ZUM 1. ENTWURF



Landesamt für Umwelt
Postfach 60 10 61 | 14410 Potsdam

Stadt Werder (Havel)
Stadtverwaltung, FB 4
Eisenbahnstraße 13/14
14542 Werder (Havel)



Cottbus, 21. Februar 2023

**Bebauungsplan Nr. 075/20 "Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg"
der Stadt Werder (Havel)**

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Eingereichte Unterlagen:

- Anschreiben vom 23.01.2023
- Begründung 30.09.2022
- Schalltechnische Untersuchung, 27.01.2022
- Artenschutzfachbeitrag, 13.07.2021
- Planzeichnung, 30.09.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahmen der Fachabteilung Immissionsschutz übergeben.

Besucheranschrift:
Von-Schön-Straße 7

03050 Cottbus

Tel: +49 0355 4991-1035

Fax: +49 0331 27548-3308

Hauptsitz:
Seeburger Chaussee 2
14476 Potsdam
OT Groß Glienicke



Der Fachbereich Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an. Die Belange zum Naturschutz obliegen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Andrea Barenz

Dieses Dokument wurde am 21. Februar 2023 durch [REDACTED] schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Anlage

FORMBLATT
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren
und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 BauGB)

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange	Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 2
Belang	Immissionsschutz
Vorhaben	Bebauungsplan Nr. 075/20 "Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg" der Stadt Werder (Havel)
Ansprechpartner*In: Referat: Telefon: E-Mail: Aktenzeichen: (intern)	

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. Fachliche Stellungnahme	
<input type="checkbox"/>	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens
<input checked="" type="checkbox"/>	Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

1. Sachstand

Antragsgegenstand ist der Bebauungsplan (B-Plan) 075/20 "Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg" der Stadt Werder (Havel).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 23, 46 (teilweise), 218 (teilweise), 258, 263, 289, 725 und 727 der Flur 9 in der Gemarkung Werder / Havel.

Das Aufstellungsverfahren erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB¹. Ziel der Aufstellung ist die Schaffung der planerischen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs im Plangebiet. Zu diesem Zweck wird ein sonstiges Sondergebiete nach § 11 BauNVO² mit der Zweckbestimmung Einzelhandel ausgewiesen.

Bereits mit Stellungnahme 163/21 T26 als Bestandteil der Gesamtstellungnahme LFU-TOEB-3700/603+32#253329/2021 vom 03.08.2021 habe ich mich zu dem Vorhaben geäußert.

2. Stellungnahme

Rechtsgrundlage

Gemäß § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)³ sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Mögliche schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG können Lärm, Staub, Gerüche, Luftschadstoffe, elektromagnetische Felder, Licht etc. darstellen. Hinsichtlich des Lärms maßgeblich sind die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005, Teil 1, bei einwirkendem Anlagenlärm die Richtwerte der Nr. 6.1 der TA Lärm⁴. Bei der Errichtung baulicher Anlagen entstehender Lärm ist entsprechend der Vorgaben der AVV Baulärm⁵ zu beurteilen, die Bewertung von Staubbeeinträchtigungen, Gerüchen und einwirkenden Luftschadstoffen erfolgt anhand der TA Luft⁶. Mögliche Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen werden anhand der Lichtleitlinie⁷ ermittelt. Hinsichtlich der elektromagnetischen Felder und deren Störwirkung liegt die Zuständigkeit beim Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit (LAVG).

Planumfeld

Das Plangebiet wird derzeit bereits als Standort für einen Einzelhandelsbetrieb genutzt. Das Umfeld kann wie folgt beschrieben werden: im Norden überwiegend Wohnbauflächen, zu einem kleinen Teil gemischte Bauflächen, im Osten überwiegend gemischte Bauflächen und teilweise Wohnbauflächen, im Süden der Verlauf der B1 (Berliner Straße), daran anschließend gemischte Bauflächen, im Westen

¹ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

² Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802

³ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 15.03.1974, Neugefasst durch Bek. v. 17.5.2013 I

⁴ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

⁵ Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – vom 19. August 1970 (Beilage zum BAnz Nr. 160 vom 1. September 1970)

⁶ Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 24. Juli 2002, GMBI. 2002, Heft 25 – 29, S. 511 – 60, neu gefasst am 18.08.2021 (GMBI Nr. 48-54/2021 S. 1050ff)

⁷ Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 16. April 2014, Amtsblatt 21_14 (S. 691-704)

gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen.

Der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG wird durch die geplante Änderung erfüllt.

Schutzanspruch

Dem sonstigen Sondergebiet werden in Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 keine konkreten Orientierungswerte zugeordnet, sondern eine Bandbreite möglicher Werte angegeben. Der konkrete Schutzanspruch richtet sich dabei nach dem geplanten Vorhaben sowie dem Planumfeld. Im hier vorliegenden Fall, der Erweiterung eines bereits bestehenden Einkaufsmarktes und umgebender Bebauung, welche allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten zugeordnet werden kann, halte ich als Orientierungswerte 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) nachts bzw. 50 dB(A) für Verkehrslärm in der Nacht für angemessen.

Immissionssituation

Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung Emissionen in Form von Lärm aus, die geeignet sind, in angrenzenden schutzwürdigen Gebieten zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen. Den Unterlagen beigelegt wurde daher die Schalltechnische Untersuchung zum Neubau eines Lidl-Marktes in Werder, Bericht Nr. LK 2020.324.3 vom 27.01.2022 von der LÄRMKONTOR GmbH, Hamburg. Ich habe den v. g. Bericht geprüft und halte ihn für fachlich korrekt und nachvollziehbar. Im Ergebnis werden sowohl bauliche als auch betriebliche Lärminderungsmaßnahmen vorgeschlagen, bei deren korrekter Umsetzung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bei Betrieb des Einkaufsmarktes prognostiziert werden.

In den textlichen Festsetzungen wurden die im Rahmen des B-Plans möglichen Schallschutzmaßnahmen übernommen, die darüber hinausgehenden Schallschutzmaßnahmen sind im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigung festzusetzen.

Auf das Plangebiet wirken im Wesentlichen Geräuschimmissionen durch den Fahrverkehr auf der B1. Eine orientierende Berechnung der durch den Fahrverkehr verursachten Lärmimmissionen unter Berücksichtigung der Verkehrsprognose 2030⁸ ergab eine Überschreitung der o. g. Orientierungswerte an den Baugrenzen des Plangebiets. Allerdings werden durch sich aus anderen gesetzlichen Vorschriften (GEG⁹) ergebende Anforderungen an die bauliche Hülle des Vorhabens die gesunden Arbeitsverhältnisse im Gebäude des eigentlichen Einzelhandelsbetriebs gewahrt. Für den Backpavillon sind spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die erforderlichen Bauschalldämmmaße der Außenbauteile für gesunde Arbeitsverhältnisse im Pavillon nachzuweisen.

Dagegen halte ich die im Bereich des Backpavillons im Nahbereich zur B1 geplanten Freisitze ohne geeignete Schallschutzmaßnahmen für bedenklich. Spätestens im Rahmen der Baugenehmigung ist hier konkret zu prüfen, ob das Vorhaben wie angedacht zulässig ist bzw. durch geeignete Schallschutzmaßnahmen die Realisierung wie geplant möglich ist.

3. Fazit

Dem Vorhaben kann hinsichtlich der hier zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes unter Berücksichtigung der Aussagen unter Punkt „Immissionssituation“ zugestimmt werden.

Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre

⁸ Einführung technischer Regelwerke für das Straßenwesen im Land Brandenburg - Straßenverkehrsprognose 2030 vom 20. April 2020 (ABl./20, [Nr. 19], S.447)

⁹ Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden* (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237)

Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen. Weiterhin wird um eine Anzeige zum Inkrafttreten des Planes bzw. die Erteilung der Genehmigung gebeten.

Dieses Dokument wurde am 21. Februar 2023 durch _____ schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
5.	<p>Landesamt für Umwelt vom 21.02.2023</p> <p>die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft.</p> <p>Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz übergeben.</p>		
5.1	<p>Wasserwirtschaft</p> <p>Die Fachabteilung Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an.</p> <p>Die fachliche Zuständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark.</p>	<p>1. Wasserwirtschaft: Keine Belange berührt</p> <p>2. Naturschutz: Untere Naturschutzbehörde</p>	<p>1. Wird zur Kenntnis genommen.; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.</p> <p>2. Wird zur Kenntnis genommen; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises wurde beteiligt.</p>
5.2	<p>Immissionsschutz vom 21.02.2023</p> <p>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p><u>1. Sachstand</u></p> <p>Antragsgegenstand ist der Bebauungsplan (B-Plan) 075/20 "Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg" der Stadt Werder (Havel). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 23, 46 (teilweise), 218 (teilweise), 258, 263, 289, 725 und 727 der Flur 9 in der Gemarkung Werder / Havel.</p> <p>Das Aufstellungsverfahren erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Ziel der Aufstellung ist die Schaffung der planerischen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs im Plangebiet. Zu diesem Zweck wird ein sonstiges Sondergebiete nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Einzelhandel ausgewiesen.</p> <p>Bereits mit Stellungnahme 163/21 T26 als Bestandteil der Gesamtstellungnahme LFU-TOEB- 3700/603+32#253329/2021 vom 03.08.2021 habe ich mich zu dem Vorhaben geäußert.</p> <p><u>2. Stellungnahme</u></p>		

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p><u>Rechtsgrundlage:</u> Gemäß § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Mögliche schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG können Lärm, Staub, Gerüche, Luftschadstoffe, elektromagnetische Felder, Licht etc. darstellen. Hinsichtlich des Lärms maßgeblich sind die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005, Teil 1, bei einwirkendem Anlagenlärm die Richtwerte der Nr. 6.1 der TA Lärm. Bei der Errichtung baulicher Anlagen entstehender Lärm ist entsprechend der Vorgaben der AVV Baulärm zu beurteilen, die Bewertung von Staubbeeinträchtigungen, Gerüchen und einwirkenden Luftschadstoffen erfolgt anhand der TA Luft. Mögliche Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen werden anhand der Lichtleitlinie ermittelt. Hinsichtlich der elektromagnetischen Felder und deren Störwirkung liegt die Zuständigkeit beim Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit (LAVG).</p> <p><u>Planumfeld:</u> Das Plangebiet wird derzeit bereits als Standort für einen Einzelhandelsbetrieb genutzt. Das Umfeld kann wie folgt beschrieben werden: im Norden überwiegend Wohnbauflächen, zu einem kleinen Teil gemischte Bauflächen, im Osten überwiegend gemischte Bauflächen und teilweise Wohnbauflächen, im Süden der Verlauf der B1 (Berliner Straße), daran anschließend gemischte Bauflächen, im Westen gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen.</p> <p>Der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG wird durch die geplante Änderung erfüllt.</p> <p><u>Schutzanspruch:</u> Dem sonstigen Sondergebiet werden in Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 keine konkreten Orientierungswerte zugeordnet, sondern eine Bandbreite möglicher Werte angegeben. Der konkrete Schutzanspruch richtet sich dabei nach dem geplanten Vorhaben sowie dem Planumfeld. Im hier vorliegenden Fall, der Erweiterung eines bereits bestehenden Einkaufsmarktes und umgebender Bebauung, welche allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten zugeordnet werden kann, halte ich als Orientierungswerte 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) nachts bzw. 50 dB(A) für Verkehrslärm in der Nacht für angemessen.</p> <p><u>Immissionssituation:</u> Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung Emissionen in Form von Lärm aus, die geeignet sind, in angrenzenden schutzwürdigen Gebieten zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen. Den Unterlagen beigefügt wurde daher die Schalltechnische Untersuchung zum Neubau eines Lidl-Marktes in Werder, Bericht Nr. LK 2020.324.3 vom 27.01.2022 von der LÄRMKONTOR GmbH, Hamburg. Ich habe den v. g. Bericht geprüft und halte ihn für fachlich korrekt und nachvollziehbar.</p>	<p>3. Schalltechnische Untersuchung: Orientierungswerte angemessen</p> <p>4. Schalltechnische Untersuchung: Fachlich korrekt und nachvollziehbar</p>	<p>3. Wird zur Kenntnis genommen; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.</p> <p>4. Wird zur Kenntnis genommen; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.</p>

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>Im Ergebnis werden sowohl bauliche als auch betriebliche Lärminderungsmaßnahmen vorgeschlagen, bei deren korrekter Umsetzung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bei Betrieb des Einkaufsmarktes prognostiziert werden. In den textlichen Festsetzungen wurden die im Rahmen des B-Plans möglichen Schallschutzmaßnahmen übernommen, die darüber hinaus gehenden Schallschutzmaßnahmen sind im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigung festzusetzen.</p> <p>Auf das Plangebiet wirken im Wesentlichen Geräuschimmissionen durch den Fahrverkehr auf der B1. Eine orientierende Berechnung der durch den Fahrverkehr verursachten Lärmimmissionen unter Berücksichtigung der Verkehrsprognose 2030 ergab eine Überschreitung der o. g. Orientierungswerte an den Baugrenzen des Plangebiets. Allerdings werden durch sich aus anderen gesetzlichen Vorschriften (GEG) ergebende Anforderungen an die bauliche Hülle des Vorhabens die gesunden Arbeitsverhältnisse im Gebäude des eigentlichen Einzelhandelsbetriebs gewahrt.</p> <p>Für den Backpavillon sind spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die erforderlichen Bauschalldämmmaße der Außenbauteile für gesunde Arbeitsverhältnisse im Pavillon nachzuweisen.</p> <p>Dagegen halte ich die im Bereich des Backpavillons im Nahbereich zur B1 geplanten Freisitze ohne geeignete Schallschutzmaßnahmen für bedenklich. Spätestens im Rahmen der Baugenehmigung ist hier konkret zu prüfen, ob das Vorhaben wie angedacht zulässig ist bzw. durch geeignete Schallschutzmaßnahmen die Realisierung wie geplant möglich ist.</p>	<p>5. Hinweise für Baugenehmigungsverfahren: Schallschutzmaßnahmen für Bäckerpavillon & Außengastronomie prüfen</p>	<p>5. Wird gefolgt; Ergänzung in der Fortschreibung der Schalltechnischen Untersuchung</p> <p>Mit Fortschreibung der Schalltechnischen Untersuchung (Lärmkontor, Juni 2024) werden höhere Eingangswerte aus der Verkehrstechnischen Untersuchung berücksichtigt.</p> <p>Im Ergebnis sind zum Schutz der Innenräume des Bäcker/Cafés vor Verkehrslärm aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und straßenzugewandt auch der Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete an den straßenzugewandten Fassaden des Bäckerpavillons (Ost- und Südfassade) Maßnahmen zum Schutz der Außenbauteile gemäß DIN 4109 notwendig und werden mit dem Bebauungsplan festgesetzt. Nach gutachterlicher Einschätzung ergeben sich folgende maßgeblichen Außenlärmpegel für ausschließlich am Tag genutzte Räume: Südfassade: 69,1 dB(A), Ostfassade: 66,9 dB(A). Diese sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.</p> <p>Mit Fortschreibung der Schalltechnischen Untersuchung (Lärmkontor, Juni 2024) wurde ebenfalls geprüft, ob Schallschutzmaßnahmen für die Außengastronomie des Bäckerpavillons erforderlich werden. Für die Außengastronomie wird ein Beurteilungspegel zwischen 60 und 64 dB(A) am Tag ermittelt. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag wird somit zwar überschritten, jedoch wird der Grenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) als Obergrenzen im</p>

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “

Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>Fazit</p> <p>Dem Vorhaben kann hinsichtlich der hier zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes unter Berücksichtigung der Aussagen unter Punkt „Immissionssituation“ zugestimmt werden.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen. Weiterhin wird um eine Anzeige zum Inkrafttreten des Planes bzw. die Erteilung der Genehmigung gebeten.</p>	<p>6. Immissionsschutz: Keine Bedenken</p>	<p>Abwägungsspielraum am Tag eingehalten. Schallschutzmaßnahmen sind daher nach gutachterlicher Einschätzung nicht erforderlich.</p> <p>Die vorstehenden Ausführungen werden in der Fortschreibung der Schalltechnischen Untersuchung ergänzt – soweit erforderlich.</p> <p>6. Wird zur Kenntnis genommen; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.</p>

STELLUNGNAHMEN MIT
UMWELTBEZOGENEN INFORMATIONEN

**LANDESBÜRO ANERKANNTER
NATURSCHUTZVERBÄNDE**

zum

Bebauungsplan Nr. 075/20
„Nahversorgungsmarkt Berliner Straße / Kugelweg“

und

09. Änderung Flächennutzungsplan
der Stadt Werder (Havel)

STELLUNGNAHME ZUM VORENTWURF

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR · Lindenstraße 34 · 14467 Potsdam

Stadtverwaltung Werder (Havel)
Fachbereich 4
z.Hd. Frau Lamp
Eisenbahnstraße 13/14
14542 Werder (Havel)

Potsdam, 04. August 2021

vorab email: [REDACTED]

Stellungnahme, Äußerung und Einwendung der o.g. anerkannten Naturschutzverbände zum Bebauungsplan (BP) Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße / Kugelweg“ Werder (Havel), Vorentwurf (Stand 04/2020 mit Ergänzung 05/2021)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die im Landesbüro vertretenen anerkannten Naturschutzverbände Brandenburgs bedanken sich für die Beteiligung und übermitteln Ihnen nachfolgend ihre Stellungnahme, Äußerung und Einwendung zum o.g. Verfahren:

Die vorliegende Planung hat zum Ziel, den auf dem Grundstück Berliner Straße /Kugelweg vorhandenen Lebensmittelmarkt der Stadt Werder (Havel) durch einen Neubau als Nahversorgungsmarkt zu ersetzen.

Der Planstandort befindet sich südwestlichen außerhalb des bebauten Innenbereichs der Ortslage Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt derzeit 5.593 m² und soll um 1.455 m² auf 7.048 m² und Das Grundstück umfasst die Flurstücke 23, 258, 263, 289, 725 und 727 der Flur 9, Gemarkung Werder (Havel).

Es ist nicht von der Hand zu weisen, dass in den letzten Jahren der ursprünglich das Stadtbild prägende Grünanteil durch intensive Bebauung erheblich geschrumpft ist. Aufgrund dessen sind die hier vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen, die sich lediglich auf ein planerisches Mindestmaß beschränken, inakzeptabel. Dabei ist die Einbeziehung der Bäume Nr. 1-3 in keinster nachvollziehbar. Wir weisen nachdrücklich darauf hin, dass Ersatzpflanzungen, die erst nach Jahren die entsprechende Wirksamkeit erreichen, den Verlust vorhandener Gehölzstrukturen auch vor dem Hintergrund des steten Artenrückgangs nicht kompensieren können.

In der Planung (Begründung S. 61) wird erwähnt, dass die im Zuge der Erstbebauung festgesetzten Ersatzpflanzungen nicht im vollen Umfang am Standort vorgenommen wurden. Wo außerhalb des Geltungsbereiches wurden diese Bäume gepflanzt?

Das Grundstück sollte zur Förderung der Lebensqualität der unmittelbaren Anwohner und des Kleinklimas mit einer geschlossenen straßenbegleitende Baumpflanzung (ausgenommen Zufahrten) eingegrünt werden, zumal hier die Pflanzstandorte unproblematisch eingeplant werden können. Baumpflanzungen in Versickerungsmulden sind mittlerweile üblich und zu befürworten. Auch der Bund den Kommunen empfiehlt funktionales Stadtgrün, um Klimafolgen zu mindern.

Die Förderung der Verdunstung des Regenwassers am Ort, kann das innerörtliche Klima stabilisieren und das Mikroklima verbessern. Hinzu kommt, dass Schadstoffe über das Wurzelsystem gebunden werden und so das Grundwasser schützen.

Vor allem die innerstädtische bauliche Verdichtung erfordert ein Regenwassermanagement, dass verstärkt auf Rückhalt und Verdunstung ausgerichtet werden muss.

Der Verlust potentieller Nist- und Bruthabitats vor allem von freibrütenden Arten, ist ein erheblicher Eingriff. Die in diesem Zusammenhang genannten Maßnahmen (E2, E4) sind u.E. nicht geeignet diese Verluste zu ersetzen. Boden- und Büschbrüter (Neuntöter, Nachtigall, Rotkehlchen, Zaunkönig, Zilpzalp) benötigen dichte, niedrige Gehölzstrukturen, da sie bodennah brüten. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf § 44 Abs. 5 BNatSchG.

Gemäß dem Vorsorgeprinzip und weil die Bestände dieser Arten stetig zurückgehen, sollten geeignete Habitats z.B. in Stadtrandlage geschaffen bzw. vorhandene entsprechend erweitert oder aufgewertet und verbindlich gesichert werden.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden als auch der Bedarf an preiswerten Wohnraum gebietet es, zumindest zum Teil, Wohnnutzung z.B. i.V.m. Dachbegrünung in Betracht zu ziehen.

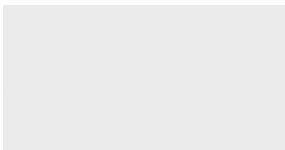
(Grundstücke in der „durchgrünten Stadt in ruhigem Flair“ werden immer rarer und kann sich auch nicht jeder leisten, der in Werder wohnen möchte.)

Der Schutz der Biodiversität ist ein Gemeinwohlziel, das deutlich stärker in allen Lebensbereichen Berücksichtigung finden muss. Deshalb sollte auch die Planung darauf abzielen einen urbanen Raum zu entwickeln, in dem der Arten-/Natur-/Landschaftsschutz neben der Bebauung eine gleichberechtigte Betrachtung erfährt.

Gerade in Zeiten in denen auf allen Ebenen über die Bedeutung von Klima-, Insekten- und Biodiversitätsschutz auch als Vorsorge für das menschliche Wohlergehen gesprochen wird, wird ein entsprechender zukunftsweisender Umgang seitens der Verwaltungen und auch Planern erwartet.

Wir bitten um die weitere Einbeziehung in das Verfahren und um die Zustellung des Abwägungsergebnisses.

Mit freundlichen Grüßen



Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
 Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger analog § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
25.	<p>Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände vom 04.08.2021</p> <p>Die vorliegende Planung hat zum Ziel, den auf dem Grundstück Berliner Straße / Kugelweg vorhandenen Lebensmittelmarkt der Stadt Werder (Havel) durch einen Neubau als Nahversorgungsmarkt zu ersetzen. Der Planstandort befindet sich südwestlichen außerhalb des bebauten Innenbereichs der Ortslage.</p> <p>Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt derzeit 5.593 rm² und soll um 1.455 m² auf 7.048 m² und Das Grundstück umfasst die Flurstücke 23, 258, 263, 289, 725 und 727 der Flur 9, Gemarkung Werder (Havel).</p> <p>Es ist nicht von der Hand zu weisen, dass in den letzten Jahren der ursprünglich das Stadtbild prägende Grünanteil durch intensive Bebauung erheblich geschrumpft ist. Aufgrund dessen sind die hier vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen, die sich lediglich auf ein planerisches Mindestmaß beschränken, inakzeptabel.</p>	<p>1. Grünordnerische Festsetzungen: Mindestmaß</p>	<p>1. Wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Aufwertung des Orts- und Stadtbildes sowie des Lokalklimas durch grünordnerische Festsetzungen ist ausdrücklich eines der Planungsziele des Bebauungsplanes (siehe Begründung S. 15). Demgemäß werden Baumpflanzungen als straßenbegleitende „grüne“ Raumkante und innerhalb der Stellplatzflächen sowie eine extensive Dachbegrünung und Bepflanzung der Lärmschutzwand festgesetzt. Die Versickerung des Niederschlagswassers wird zusätzlich durch die Art der Befestigung der Stellplätze und die Anlage von Versickerungsmulden und Rigolen gesichert (siehe textlichen Festsetzungen Nr. 6.1 bis 6.7).</p> <p>Planungsziel ist aber auch die Entwicklung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit separatem Bäckerpavillon zum Erhalt, zur Stärkung und Entwicklung der raumordnerisch zugewiesenen Grundversorgungsfunktion für die Stadt Werder (Havel) und der besonderen Versorgungsfunktion des bereits bestehenden städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandortes für die verbrauchernahe Versorgung.</p> <p>In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist das Gebot der Verhältnismäßigkeit zu beachten. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist bereits heute in hohem Maße versiegelt und überbaut. Lediglich die bislang nördlich an die Bestandsüberbauung angrenzende Brachfläche tritt hinzu, bleibt aber gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes weiterhin in weiten Teilen unbebaut und wird vielmehr einer grünpflegerischen Aufwertung zugeführt. Sie ist zudem in ihrem Bestand als Bauland zu werten und wäre nach § 34 BauGB bereits in größerem Umfang überbaubar gewesen.</p> <p>Grünordnerische Festsetzungen eines Bebauungsplanes müssen gemäß Baugesetzbuch städtebaulich erforderlich sein, um die damit verbundenen Eingriffe in das grundgesetzlich geschützte Eigentum rechtfertigen zu können. D.h. sie müssen sich etwa aus der vorbereitenden Bauleitplanung,</p>

Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
 Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger analog § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>Dabei ist die Einbeziehung der Bäume Nr. 1-3 in keinster Weise nachvollziehbar.</p>	<p>2. Bäume 1-3: Einbezug</p>	<p>aus einem andersartigen beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB), aus Fachgutachten oder einer Verordnung als zwingende Vorgabe unmittelbar ergeben. Aus den Ergebnissen der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Fachgutachten besteht jedoch kein Regelungserfordernis über die getroffenen Festsetzungen hinaus. Auch ergibt sich ein Regelungserfordernis nicht aus bereits beschlossenen gesamtstädtischen Konzepten oder der vorbereitenden Bauleitplanung.</p> <p>In der Zusammenschau werden mit den textlichen Festsetzungen Nr. 6.1 bis 6.7 sehr umfangreich grünordnerische Festsetzungen vorgesehen.</p> <p>Seitens der fachlich zuständigen Behörde wird den Ergebnissen der Vorprüfung und des Umweltberichtes und damit zugleich den daraus resultierenden Festsetzungen des Bebauungsplanes ohne Einschränkungen oder Hinweise zugestimmt (siehe Stellungnahme 3.4).</p> <p>In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander und unter Berücksichtigung der Planungsziele wird der Umfang der grünordnerischen Festsetzungen als angemessen für den Standort bewertet.</p> <p>2. Wird nicht gefolgt.</p> <p>Bei den Bäumen 1, 2 und 3 handelt es sich um Bestandsbäume, die erhalten werden sollen. Sie fügen sich in die städtebaulich gewünschte „grüne“ Raumkante ein und werden im Planbild mittels Symbol „Erhaltung Baum“ zeichnerisch festgesetzt und sind damit in ihrem Standort eindeutig und nachvollziehbar verortet.</p> <p>Ihre Festsetzung erfolgt auf Empfehlung des Umweltberichtes, in dem es heißt: „Zum Erhalt festzusetzen sind die seinerzeit als Ersatzpflanzungen vorgesehenen Einzelbäume Nr. 1, 2 und 3. Das wirkt sich zwar nicht auf die Baumbilanz aus, ist jedoch auch in Hinblick auf das Landschaftsbild zu begrüßen.“ Dies ist in der Begründung zum Vorentwurf bereits dargelegt (Seite 65).</p> <p>Mit den textlichen Festsetzungen Nr. 6.4 und 6.5 wird eine Baumanpflanzverpflichtung für eine vorgegebene oder rechnerisch zu ermittelnde Anzahl von Bäumen vorgesehen. Die Anzahl der anzupflanzenden Bäume ergibt sich nach Abzug dieser „zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume“. Der in den textlichen Festsetzungen gewählte Bezug auf die „zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume“ ist mit deren Symbolfestsetzung eindeutig und nachvollziehbar in der zeichnerischen Festsetzung verortbar. Auch ist</p>

Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “

Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger analog § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>Wir weisen nachdrücklich darauf hin, dass Ersatzpflanzungen, die erst nach Jahren die entsprechende Wirksamkeit erreichen, den Verlust vorhandener Gehölzstrukturen auch vor dem Hintergrund des steten Artenrückgangs nicht kompensieren können.</p> <p>In der Planung (Begründung S. 61) wird erwähnt, dass die im Zuge der Erstbebauung festgesetzten Ersatzpflanzungen nicht im vollen Umfang am Standort vorgenommen wurden. Wo außerhalb des Geltungsbereiches wurden diese Bäume gepflanzt?</p> <p>Das Grundstück sollte zur Förderung der Lebensqualität der unmittelbaren Anwohner und des Kleinklimas mit einer geschlossenen straßenbegleitende Baumpflanzung (ausgenommen Zufahrten) eingegrünt werden, zumal hier die Pflanzstandorte unproblematisch eingeplant werden können. Baumpflanzungen in Versickerungsmulden sind mittlerweile üblich und zu befürworten. Auch der Bund den Kommunen empfiehlt funktionales Stadtgrün, um Klimafolgen zu mindern. Die Förderung der Verdunstung des Regenwassers am Ort, kann das innerörtliche Klima stabilisieren und das Mikroklima verbessern. Hinzu kommt, dass Schadstoffe über das Wurzelsystem gebunden werden und so das Grundwasser schützen.</p> <p>Vor allem die innerstädtische bauliche Verdichtung erfordert ein Regenwassermanagement, dass verstärkt auf Rückhalt und Verdunstung ausgerichtet werden muss.</p>	<p>3. Ersatzpflanzung</p> <p>4. Ersatzpflanzung Erstmalige Bebauung: Standort</p> <p>5. Klimaschutz: Gewünschte Regelungen</p>	<p>die Formulierung mit „können ... angerechnet werden“ eindeutig und üblich. In der Begründung wird zudem dargelegt, aus welchen Gründen diese Einzelbäume in Abzug gebracht werden dürfen. Ein Änderungserfordernis für die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen oder die Begründung ist daher nicht erkennbar.</p> <p>3. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>4. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Begründung zum Vorentwurf wird an der vom Stellungnahmegeber angegebenen Stelle (Umweltbericht) bereits dargelegt, dass die seinerzeitigen Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück erfolgten. Darüber hinaus gehende Ersatzpflanzungen konnten aufgrund der Auflagen aus der was-serrechtlichen Genehmigung zum Bau von Mulden auf dem Grundstück nicht gepflanzt werden. Die Ersatzpflanzungen erfolgten innerhalb des Stadtgebietes.</p> <p>5. Wird bereits gefolgt.</p> <p>Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die vom Stellungnahmegeber angestrebten Ziele bereits aufgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ eine geschlossene straßenbegleitende Baumpflanzung erfolgt (Textliche Festsetzung Nr. 6.4) ▪ funktionales Stadtgrün wird mit der geschlossenen straßenbegleitenden Baumpflanzung (TF 6.4), der Dachbegrünung (TF 6.3), Baumanpflanzverpflichtung in Stellplätzen (TF 6.5), Pflanzverpflichtung für unversiegelte Flächen (TF 6.6) und Begrünung der Lärmschutzwand (TF 6.7) in umfassender Weise gesichert. ▪ eine Verdunstung des Regenwassers ist über Versickerungsmulden (TF 6.2) und Dachbegrünung (TF 6.3) gewährleistet. ▪ ein Regenwassermanagement wird mit dem Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung vorgesehen und liegt den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde (insbesondere TF 6.2; ansonsten TF 6.1 sowie 6.3 bis 6.6) <p>Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander besteht kein Regelungserfordernis über die getroffenen Festsetzungen hinaus. Auch ergibt sich kein Regelungserfordernis aus bereits beschlossenen gesamtstädtischen städtebaulichen Entwicklungskonzepten (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB) oder aus Fachgutachten.</p>

Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
 Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger analog § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>Der Verlust potentieller Nist- und Bruthabitaten vor allem von freibrütenden Arten, ist ein erheblicher Eingriff. Die in diesem Zusammenhang genannten Maßnahmen (E2, E4) sind u.E. nicht geeignet, diese Verluste zu ersetzen. Boden- und Buschbrüter (Neuntöter, Nachtigall, Rotkehlchen, Zaunkönig, Zilpzalp) benötigen dichte, niedrige Gehölzstrukturen, da sie bodennah brüten. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf § 44 Abs. 5 BNatSchG. .</p> <p>Gemäß dem Vorsorgeprinzip und weil die Bestände dieser Arten stetig zurückgehen, sollten geeignete Habitate z.B. in Stadtrandlage geschaffen bzw. vorhandene entsprechend erweitert oder aufgewertet und verbindlich gesichert werden.</p>	<p>6. Nist-/Bruthabitate: Erheblicher Eingriff</p>	<p>Aus der Stellungnahme ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Änderung oder Erweiterung der Festsetzungen.</p> <p>6. Wird nicht gefolgt; redaktionelle Ergänzung der Begründung.</p> <p>Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG wurden im Rahmen des Umweltberichtes und Artenschutzgutachtens geprüft und bewertet.</p> <p>Die mit dem Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen E2 (Dachbegrünung) und E4 (Gehölzpflanzungen auf Fläche A) werden mit den textlichen Festsetzungen Nr. 6.3 und 6.4 festgesetzt. Anders als vom Stellungnahmegeber angenommen, dienen sie nicht dem Ersatz verloren gegangener Nist- und Bruthabitate. Dies wird daher auch nicht im Umweltbericht oder in der Begründung zum Bebauungsplan so dargelegt.</p> <p>Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.6 des Vorentwurfes sind vielmehr alle unversiegelten Flächen außerhalb der Fläche A zu bepflanzen, mit einem Deckungsgrad von 75%. Hierbei handelt es sich insbesondere um diejenigen Flächen, die abseits der stark frequentierten Berliner Straße und des Kreuzungsbereiches Kugelweg gelegen sind, und insoweit für ein weitestgehend ungestörtes Brüten geeignet sind. Diese Anpflanzverpflichtung ermöglicht es zudem, bodennahe Gehölze anzupflanzen.</p> <p>Für eine darüber hinausgehende Verpflichtung besteht keine Rechtsgrundlage, da es an einer städtebaulichen Erforderlichkeit mangelt, die nach Baugesetzbuch und aktueller Rechtsprechung zwingend erforderlich ist, um eine Festsetzung eines Bebauungsplanes zu legitimieren. Eine städtebauliche Erforderlichkeit würde sich im vorliegenden Fall z.B. dann ergeben, wenn Umweltbericht oder Artenschutzgutachten eine solche Vorgabe als zwingend erforderlich erachten. Dies ist jedoch nicht der Fall.</p> <p>So ist nach den Ermittlungen des Artenschutzgutachtens ein Vorkommen der vom Stellungnahmegeber genannten Boden- und Buschbrüter „Neuntöter“, „Zaunkönig“ und „Zilpzalp“ aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen grundsätzlich auszuschließen. Sie fallen daher nicht unter die Betroffenheit nach § 44 BNatSchG.</p> <p>Für die verbleibenden beiden vom Stellungnahmegeber genannten Boden- und Buschbrüter „Nachtigall“ und „Rotkehlchen“ besteht nach den Ermittlungen des Artenschutzgutachtens lediglich eine Betroffenheit bezogen auf die Bauarbeiten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1), nicht jedoch bezogen auf deren grundsätzliche erhebliche Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2) oder gar auf eine Schädigung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3).</p>

Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “

Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger analog § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>Der sparsame Umgang mit Grund und Boden als auch der Bedarf an preiswerten Wohnraum gebietet es, zumindest zum Teil, Wohnnutzung z.B. i.V.m. Dachbegrünung in Betracht zu ziehen.</p> <p>(Grundstücke in der „durchgrünten Stadt in ruhigem Flair“ werden immer rarer und kann sich auch nicht jeder leisten, der in Werder wohnen möchte.)</p> <p>Der Schutz der Biodiversität ist ein Gemeinwohlziel, das deutlich stärker in allen Lebensbereichen Berücksichtigung finden muss. Deshalb sollte auch die Planung darauf abzielen einen urbanen Raum zu entwickeln, in dem der Arten-/Natur-/Landschaftsschutz neben der Bebauung eine gleichberechtigte Betrachtung erfährt.</p> <p>Gerade in Zeiten in denen auf allen Ebenen über die Bedeutung von Klima-, Insekten- und Biodiversitätsschutz auch als Vorsorge für das menschliche Wohlergehen gesprochen wird, wird ein entsprechender zukunftsweisender Umgang seitens der Verwaltungen und auch Planern erwartet.</p> <p>Wir bitten um die weitere Einbeziehung in das Verfahren und um die Zustellung des Abwägungsergebnisses.</p>	<p>7. Dachbegrünung & Wohnnutzung vorsehen.</p> <p>8. Biodiversität</p> <p>9. Hinweis: Weitere Einbeziehung.</p>	<p>Der Eingriff bei Bauarbeiten beschränkt sich nach dem Artenschutzgutachten wiederum auf die Baustelleneinrichtung, ist sehr gering und temporär auf eine sehr kurze Zeitdauer beschränkt. Mit städtebaulichem Vertrag werden daher die mit dem Artenschutzgutachten empfohlenen Bauzeitenbeschränkungen aufgenommen, um eine Beschädigung von Gelegenen und Jungvögeln auszuschließen. Dies wird in der Begründung redaktionell ergänzt.</p> <p>Die vom Stellungnahmegeber darüber hinaus angestrebte Vorsorge und Planung von Habitaten im weiteren Stadtgebiet, z.B. in Stadtrandlage, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</p> <p>7. Wird bereits teilweise gefolgt.</p> <p>Für alle Dachflächen der baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Lebensmittelmarkt und Anbau an der Berliner Straße) wird mit textlicher Festsetzung 6.3 bereits eine Dachbegrünung vorgeschrieben.</p> <p>Die Möglichkeit zur Realisierung von Wohnraum wurde geprüft und verworfen. Dies ist in der Begründung zum Vorentwurf bereits dargelegt.</p> <p>8. Wird bereits gefolgt.</p> <p>Mit dem Umweltbericht und dem Artenschutzgutachten wurde der Arten-/Natur-/Landschaftsschutz, wie vom Stellungnahmegeber angeregt, in hohem Maße berücksichtigt. Die Ergebnisse dieser umfassenden Betrachtung schlagen sich zudem in den grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan nieder.</p> <p>9. Wird zur Kenntnis genommen.</p>

STELLUNGNAHME ZUM 1. ENTWURF

(keine Stellungnahme abgegeben)

STELLUNGNAHMEN MIT
UMWELTBEOZUGENEN INFORMATIONEN

ÖFFENTLICHKEIT NR. 1

zum

Bebauungsplan Nr. 075/20

„Nahversorgungsmarkt Berliner Straße / Kugelweg“

und

09. Änderung Flächennutzungsplan
der Stadt Werder (Havel)

STELLUNGNAHME ZUM VORENTWURF

(keine Stellungnahme abgegeben)

STELLUNGNAHME ZUM 1. ENTWURF

[REDACTED]
An die
Stadt Werder (Havel)
Eisenbahnstr. 13/14
14542 Werder (Havel)

per E-Mail: bauplanung@werder-havel.de
per FAX: 03327/ 443 85

[REDACTED]
Freitag, 3. März 2023
PS/...

Stellungnahme und Einwendungen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße / Kugelweg“ der Stadt Werder (Havel) sowie zum Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020 der Stadt Werder (Havel)

Mein Zeichen: PS23-007 REWE (Bitte immer angeben)

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Saß,
sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeigen wir an, dass uns die [REDACTED]
[REDACTED] mit der Vertretung ihrer Interessen beauftragt hat. Vollmacht anbei.

Namens und in Vollmacht unserer Mandantschaft, die in Ihrem Ort in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet mehrere Lebensmittelmärkte betreibt, erheben wir

Einwendungen

gegen den Bebauungsplan Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße / Kugelweg“ der Stadt Werder (Havel)“ sowie den „Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werder (Havel)“ und nehmen Stellung wie folgt:

V. Niederschlagsentwässerung nicht gesichert

Der gegenständliche Bebauungsplan ist zudem nicht erforderlich und somit unwirksam, da er aus tatsächlichen und aus rechtlichen Gründen dauerhaft nicht vollzugsfähig und daher städtebaulich nicht gerechtfertigt ist.

Eine Planung ist dann erforderlich, wenn der Plan „vernünftigerweise geboten“ ist und die Erforderlichkeit ihren Anknüpfungspunkt in der planerischen Konzeption der Gemeinde hat. Jedenfalls muss die Bauleitplanung auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausgerichtet sein und hat diese zu gewährleisten

- vgl. BVerwG, Urteil vom 22.01.1993, 8 C 46/91, Rn. 21, juris, sowie OVG Münster, Urteil vom 01. September 2015 – 10 D 44/13.NE –, juris -.

Das Merkmal der Erforderlichkeit ist zu bejahen bei einer Planung, die von einem bodenrechtlichen Konzept getragen und nicht von vornherein undurchführbar erscheint und somit vernünftiger Weise geboten ist. Die Durchführbarkeit der Planung ist hier schon wegen der ungesicherten Entwässerung der Verkehrsflächen des im Wasserschutzgebiet gelegenen Plangebiets zweifelhaft.

Die Entwässerung des Plangebietes ist vorliegend nicht sichergestellt. Das Bewirtschaftungskonzept vom 1.4.2021 ist unzureichend und lässt die Lage des Plangebiets im Wasserschutzgebiet, abgesehen von einem formalen Hinweis, unberücksichtigt. Ihre planerischen Festsetzungen sind unzureichend. So wird beispielsweise die auf S. 14 des Gutachtens für notwendig befundene Vorbehandlung des Regenwassers der Verkehrsflächen nicht festgesetzt.

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des mit Beschluss Nr. 84-13/81 vom 6. Mai 1981 des Kreistages Potsdam festgelegten Wasserschutzgebietes. Das Bewirtschaftungskonzept geht darauf nicht ein und empfiehlt unter Verweis auf die DWA-Arbeitsblätter 138, 153 die Versickerung auch des auf den Verkehrsflächen (Parkplatz) anfallenden Niederschlagswassers. Hierbei wurde gänzlich außer Acht gelassen, dass im DWA-Arbeitsblatt 153 (dort Tab. A.1b) ausdrücklich eine „Einzelfallregelung“ für Plangebiete innerhalb einer Schutzzone eines Wasserschutzgebietes gefordert wird. Außerdem sind für die Entwässerung von Straßenverkehrsflächen in Wasserschutzgebieten die RiStWag zu berücksichtigen. Diese wurden seitens des Gutachters nicht zugrunde gelegt.

Angesichts der hohen Verkehrsbelastung, die Schadstoffeinträge durch Abgase, Kraft- und Schmierstoffverluste und Reifenabrieb bedingt, und mit Blick auf die äußerst geringen Filterleistung des besonders sandigen Bodens wäre der geringe Abstand der Versickerungsrigole zum Grundwasserleiter auch außerhalb eines Wasserschutzgebietes völlig unzureichend. Innerhalb des Wasserschutzgebietes verbietet sich die geplante Entwässerung durch Versickern erst recht.

Nach Auskunft der unteren Wasserbehörde beim Landkreis Potsdam-Mittelmark ist eine neue Wasserschutzgebietsverordnung als Nachfolgeregelung für den Beschluss Nr. 84-13/81 weitgehend fertiggestellt. Auch nach dem Entwurf liegt das Plangebiet (weiterhin) in der Schutzzone III A der neuen Verordnung. Hierauf hat Sie der Landkreis Potsdam in der Stellungnahme vom 6.8.2021 (Abwägungssynopse, S. 8) ausdrücklich hingewiesen.

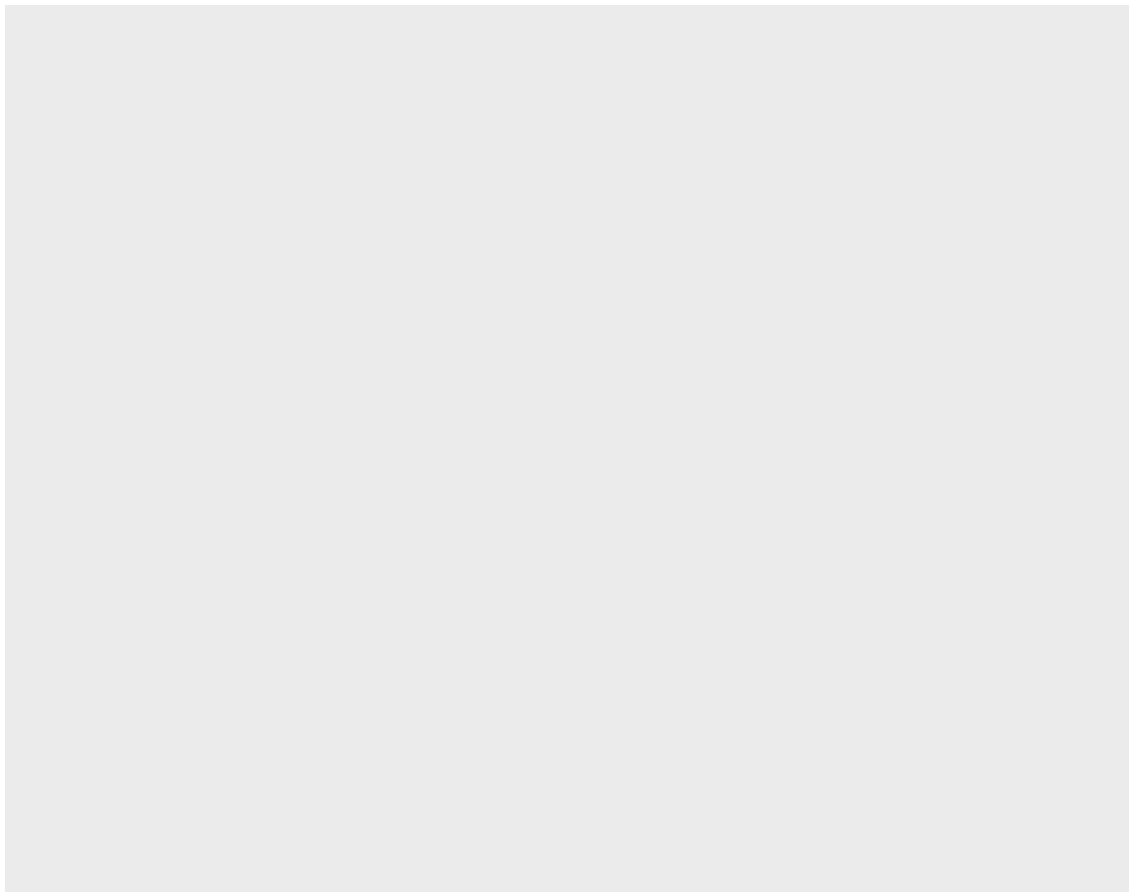
Nach § 3 Nr. 40 der Muster-WSG-VO, auf deren Regelungen der Landkreis ebenfalls hingewiesen hat, ist regelmäßig bereits in der Schutzzone III B, die dortigen Verbote gelten erst recht

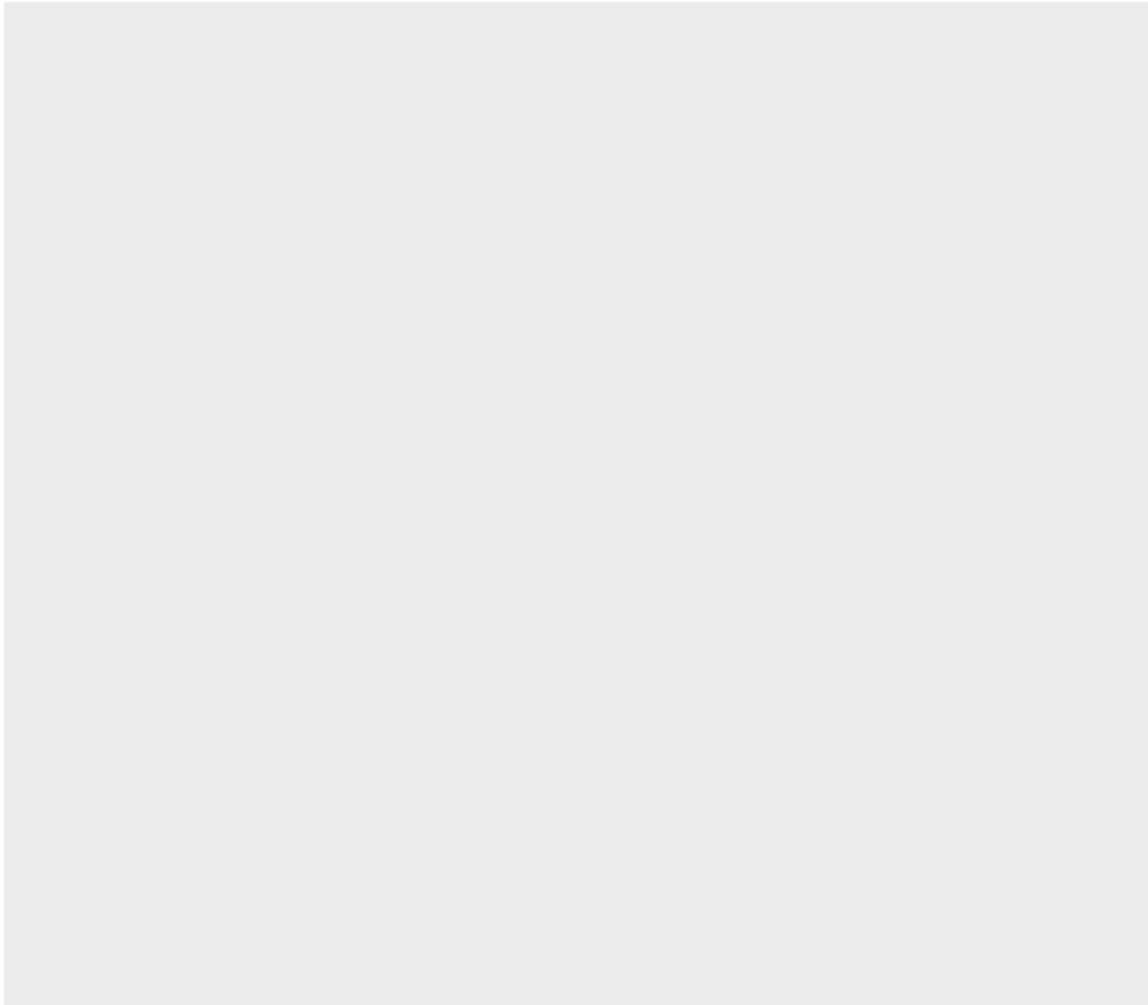
für die hier maßgebliche, strengere Schutzzone III A, das Versickern von Niederschlagswasser-abflüssen verboten.

Ausnahmen von dem Verbot sind auf Altlastenverdachtsflächen ausgeschlossen. Bei dem LIDL-Parkplatz handelt es sich jedoch um eine Altlastenverdachtsfläche, wie Sie auf S. 69 der Begründung ausdrücklich mitteilen.

Eine Einleitung der anfallenden Niederschläge in den Schmutzwasserkanal ist mangels Kapazi-täten nicht möglich,

Nach alledem ist die Entwässerung des Plangebietes nicht sichergestellt. Ohne eine funktionie-rende und wasserrechtlich zulässige Niederschlagsentwässerung kann die Planung nicht umge-setzt werden. Ein solcher B-Plan ist absehbar funktionslos und daher städtebaulich nicht erfor-derlich und unwirksam.





VII. Schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmimmissionen) zu befürchten

Das Lärmgutachten ist fehlerhaft und unvollständig. Zentrale Annahmen der Lärmgutachter sind planerisch nicht abgesichert. Somit ist nicht sichergestellt, dass die Planung keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorrufen wird.

So sind die seitens des Lärmgutachtens zugrunde gelegten Öffnungszeiten des Marktes (werktags 7 Uhr bis 21 Uhr) und des Cafés einschließlich der dort vorgesehenen Außengastronomie (täglich 7 Uhr bis 20 Uhr) planerisch nicht abgesichert.

Auch der Ausschluss nächtlichen Lieferverkehrs, der, wenn er stattfindet, laut Lärmgutachten zu Richtwertüberschreitungen führen würde (vgl. dort S. 9), ist planerisch nicht gesichert.

Die auf S. 17 des Gutachtens ausdrücklich als Schallschutzmaßnahme vorausgesetzte Ausweisung der Parkplätze im östlichen Bereich des Parkplatzes als Mitarbeiterparkplätze ist planerisch nicht gesichert.

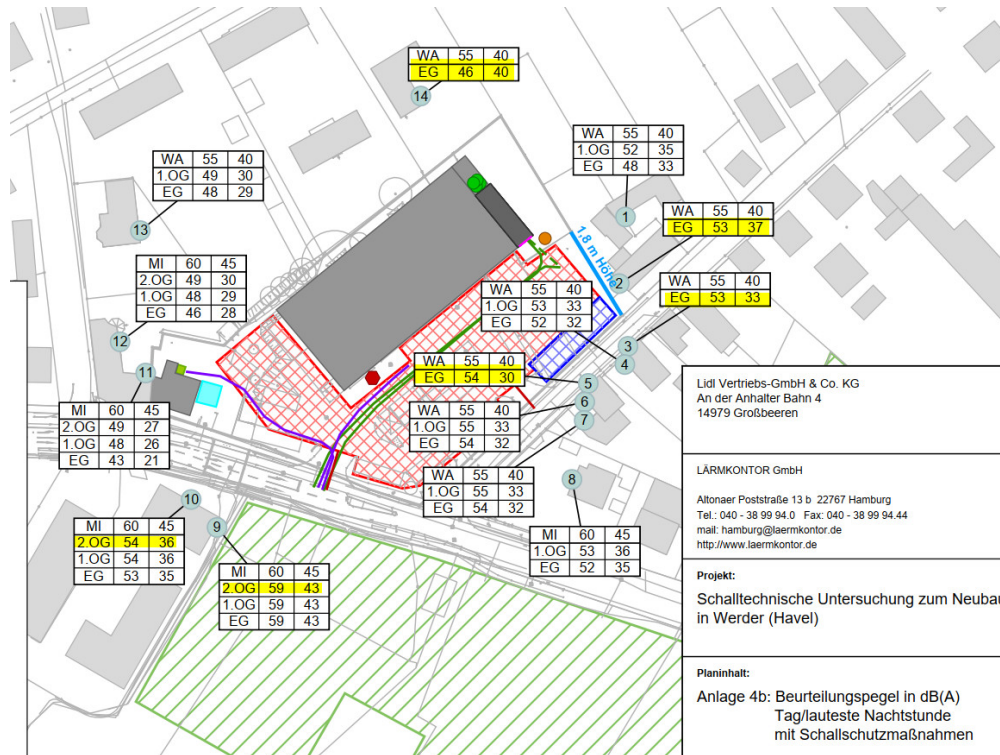
Auf S. 19 setzt das Lärmgutachten voraus, dass die einzuhausende Laderampe während der Be- und Entladung der Waren mit einem Tor verschlossen wird. Auch dies ist nicht planerisch abgesichert.

Die auf S. 12 unterstellte Lärmdämpfung der Wärmepumpen und Moporverdampfer während der Nachtzeit ist planerisch nicht gesichert. Die gutachterliche Forderung wird ausdrücklich nur als „Hinweis“ in der Planurkunde behandelt. Ihre praktische Umsetzbarkeit ist überdies auch nicht plausibel, denn je nach Außentemperatur werden diese Anlagen auch nachts mit Vollastbetrieb laufen müssen, um die notwendigen Temperaturen sicherzustellen.

Es fehlt eine Gesamtbetrachtung durch Summation der unterschiedlichen Lärmquellen (Verkehrs- und Gewerbelärm). Dies ist nach der obergerichtlichen Rechtsprechung notwendig, wenn zu erwarten ist, dass Gesamtlärmpegel im gesundheitsgefährdenden Bereich ($>70\text{dB(A)}$ tags oder $>60\text{dB(A)}$ nachts) erreicht oder überschritten werden. Diese Gesamtlärmpegel sind jedenfalls in der Zusammenschau mit den entlang der B1 auftretenden Lärmbelastungen zu erwarten. Der nachfolgende Kartenausschnitt stammt aus der Lärmkartierung des Umweltbundesamtes und zeigt die entlang der B1 prognostizierten Lärmpegel. Die rote Einfärbung bedeutet danach Lärmpegel L_{DEN} ab 65 bis 69 dB(A) allein durch den Verkehrslärm. Der Gewerbelärm kommt hier noch hinzu.

Angesichts dieser absehbar gesundheitsgefährdenden Lärmbelastung ist auch die Zulassung eines ungeschützten Außengastronomiebereichs neben dem „Bäckereipavillon“ zu beanstanden.

Das Lärmgutachten lässt zudem zahlreiche relevante Immissionspunkte in der näheren Umgebung systematisch unberücksichtigt (IP2, 3, 5, 9, 10, 14). Es handelt sich dabei jeweils um die höheren und damit am exponiertesten gelegenen Stockwerke. Der nachfolgende Kartenausschnitt aus dem Anhang des Lärmgutachtens wurde an jenen Immissionspunkten gelb markiert, an denen ein weiteres (erstes oder drittes) Geschoss hätte berücksichtigt werden müssen.



Es steht zu erwarten, dass die bereits jetzt nahezu ausgeschöpften Richtwerte an den betreffenden Immissionspunkten bei Berücksichtigung der höher und damit exponierter gelegenen Stockwerke überschritten werden.

Auch die fehlerhaft zu niedrig prognostizierten Pkw-Bewegungen (vgl. oben), führen zur Fehlerhaftigkeit der Lärmuntersuchung, deren Eingangsdaten damit bereits falsch sind. Das Lärmgutachten nimmt auf S. 7 ausdrücklich auf die Daten des argus-Verkehrsmodells Bezug:

„Für den Lidl-Markt gibt das Verkehrsgutachten der LK ARGUS GmbH 1.100 Pkw-Fahrten für Beschäftigte und Kunden an. In diesen Fahrten sind ebenfalls die Abholfahrten der Kunden der DHL-Packstation sowie Fahrten zum Bäcker enthalten.“

Wie oben bereits erläutert wurde, ist wegen des höheren MIV-Anteils an den Kundenverkehren mit mehr Pkw-Fahrten auf dem Parkplatz zu rechnen. Dies bedeutet unmittelbar mehr Lärmerzeugung auf dem Parkplatz. Zusätzlich ist auch die Behauptung falsch, dass argus die Abholfahrten der DHL-Kunden berücksichtigt hätte. Diese werden in der gesamten argus-Untersuchung überhaupt nicht erwähnt.

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p><u>Niederschlagsentwässerung nicht gesichert</u></p> <p>Der gegenständliche Bebauungsplan ist zudem nicht erforderlich und somit unwirksam, da er aus tatsächlichen und aus rechtlichen Gründen dauerhaft nicht vollzugsfähig und daher städtebaulich nicht gerechtfertigt ist.</p> <p>Eine Planung ist dann erforderlich, wenn der Plan „vernünftigerweise geboten“ ist und die Erforderlichkeit ihren Anknüpfungspunkt in der planerischen Konzeption der Gemeinde hat. Jedenfalls muss die Bauleitplanung auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausgerichtet sein und hat diese zu gewährleisten vgl. BVerwG, Urteil vom 22.01.1993, 8 C 46/91, Rn. 21, juris, sowie OVG Münster, Urteil vom 01. September 2015 – 10 D 44/13.NE –, juris -.</p> <p>Das Merkmal der Erforderlichkeit ist zu bejahen bei einer Planung, die von einem bodenrechtlichen Konzept getragen und nicht von vornherein undurchführbar erscheint und somit vernünftiger Weise geboten ist. Die Durchführbarkeit der Planung ist hier schon wegen der ungesicherten Entwässerung der Verkehrsflächen des im Wasserschutzgebiet gelegenen Plangebiets zweifelhaft.</p> <p>Die Entwässerung des Plangebietes ist vorliegend nicht sichergestellt. Das Bewirtschaftungskonzept vom 1.4.2021 ist unzureichend und lässt die Lage des Plangebiets im Wasserschutzgebiet, abgesehen von einem formalen Hinweis, unberücksichtigt.</p>	<p>34. Niederschlagsbewirtschaftungskonzept: Lage im Wasserschutzgebiet unberücksichtigt</p>	<p>34. Wird bereits gefolgt; keine Änderung des Niederschlagsbewirtschaftungskonzeptes / Bebauungsplanes erforderlich.</p> <p>Die mit dem Niederschlagsbewirtschaftungskonzept (01.04.2021) vorgesehenen Maßnahmen sind bewusst mit Blick auf das Wasserschutzgebiet vorgesehen, um negative Einflüsse auf das Wasserschutzgebiet auszuschließen. Mit dem Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept werden hierfür mehrere Maßnahmen zur Vorreinigung des Niederschlagswassers benannt (s. Kapitel 05.06), insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorreinigung über eine Sedimentationsanlage ▪ Sickerfähige Pflasterbeläge der Stellplatzanlage mit Schadstofffilter mit DIBt-Zulassung ▪ Vorreinigung über die belebte Bodenzone der Muldenanlagen <p>Mit dem Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept wird zudem dargelegt, dass das Bewertungsverfahren nach DWA-M 153 in Bezug auf die Trinkwasserschutzzone III durchgeführt wurde. Dieses Nachweisverfahren entspricht dem aktuellen Genehmigungsstand.</p> <p>Anders als vom Stellungnahmegeber vermutet, ist nach erneuter Prüfung nicht zu erkennen, dass bei der Erstellung des Niederschlagsbewirtschaftungskonzeptes die Berücksichtigung der Lage im Wasserschutzgebiet ausgeblieben sein soll.</p> <p>Mit dem Niederschlagsbewirtschaftungskonzept (01.04.2021) wird zudem</p>

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>Ihre planerischen Festsetzungen sind unzureichend. So wird beispielsweise die auf S. 14 des Gutachtens für notwendig befundene Vorbehandlung des Regenwassers der Verkehrsflächen nicht festgesetzt.</p>	<p>35. BPlan fehlende TF: Vorbehandlung Regenwasser der Verkehrsflächen nicht festgesetzt</p>	<p>dargelegt, dass mit den vorgesehenen Maßnahmen eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück selbst möglich ist (dezentrale Bewirtschaftung ohne Einleitung in ein Gewässer oder Kanal). Auch wird für die vorgesehenen Maßnahmen der Nachweis für den 30-jährigen Bemessungsregen (DIN 1986-100) erbracht.</p> <p>Anders als vom Stellungnahmegeber vermutet, ist nach erneuter Prüfung zu konstatieren, dass eine Entwässerung des Plangebietes mit den Maßnahmen des Niederschlagsbewirtschaftungskonzeptes gewährleistet ist.</p> <p>Die wasserrechtliche Zulassung der Niederschlagsentwässerungsmaßnahmen innerhalb des Wasserschutzgebietes wird im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark detailliert definiert und genehmigt. Das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept formuliert die technischen Voraussetzungen sowie die Prüfung der Parameter zur technischen Funktionsfähigkeit einer Niederschlagswasserbewirtschaftung. Die technische Voraussetzung und Funktionsfähigkeit ist als Ergebnis des Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzeptes gegeben.</p> <p>Im Zuge des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens wird zudem sichergestellt, dass alle zu diesem Zeitpunkt gültigen Vorschriften zur Entwässerung in der Wasserschutzzone (Vorreinigung des Regenwassers, Dimensionierung etc.) und Normen eingehalten werden. Dies ist Teil der Prüfung und Genehmigung der Unteren Wasserbehörde. Die Maßnahmen ergeben sich unmittelbar aus der dann vorgelegten Genehmigungsplanung, werden mit dieser final festgelegt und mit der Unteren Wasserbehörde nochmals abgestimmt.</p> <p>Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren ist die fachlich zuständige Untere Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark eingebunden und damit eine Entwässerung mit Blick auf die Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet gewährleistet. Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Vorentwurf und Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes eingebunden und stimmt der geplanten Entwässerung gemäß Niederschlagsbewirtschaftungskonzept (01.04.2021) zu (siehe Abwägung zu Punkt 3.1.1).</p> <p>In der Zusammenschau ist der Bebauungsplan umsetzbar.</p> <p>35. Wird nicht gefolgt; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.</p> <p>Mit dem Niederschlagsbewirtschaftungskonzept (01.04.2021) wird für die vom Stellungnahmegeber benannte Vorbehandlung des Niederschlagswassers der Verkehrsflächen im Plangebiet als Voraussetzung der Funktionsfähigkeit des</p>

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des mit Beschluss Nr. 84-13/81 vom 6. Mai 1981 des Kreistages Potsdam festgelegten Wasserschutzgebiets. Das</p>	<p>36. Niederschlagsbewirtschaftungskonzept: Einzelfallregelung DWA-Arbeitsblatt 153 anzuwenden</p>	<p>Niederschlagsbewirtschaftungskonzept lediglich die Herstellung der Stellplätze mit Sickerpflastersteinen mit Schadstofffilter mit DIBt-Zulassung sowie mit einem mittleren Abflussbeiwert von mindestens 0,25 vorgesehen. Dem wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfes nachgekommen.</p> <p>Für die weiteren mit dem Niederschlagsbewirtschaftungskonzept (01.04.2021) benannten Maßnahmen zur Vorbehandlung des Niederschlagswassers wird mit dem Gutachten erläutert, dass diese im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine dann vorgelegte Ausführungsplanung konkretisiert und deren Erforderlichkeit eruiert wird.</p> <p>Mit Blick auf die ausstehende Klärung der Erforderlichkeit und Konkretisierung durch eine Ausführungsplanung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist eine Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan nicht geboten. Für diese Maßnahmen des Niederschlagsbewirtschaftungskonzept ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sicherzustellen, dass sie mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes realisierbar sind. Dies ist der Fall.</p> <p>Als weitere Maßnahme empfiehlt das Niederschlagsbewirtschaftungskonzept (01.04.2021), dass auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser (hierzu zählen auch die Verkehrsanlagen auf dem Vorhabensgrundstück), in die Versickerungsmulden einzuleiten und dort durch die belebte Bodenzone der Mulden zu reinigen. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 5.2 wird die Einleitung und Versickerung der Niederschlagswasser der versiegelten Flächen in den Mulden-Rigolenanlagen zwingend vorgeschrieben, so dass auch die Vorreinigung durch die belebte Bodenzone gewährleistet ist.</p> <p>Im Zuge des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens und des Baugenehmigungsverfahrens wird zudem sichergestellt, dass alle zu diesem Zeitpunkt gültigen Vorschriften zur Niederschlagsentwässerung und Normen eingehalten werden. Dies ist Teil der Prüfung und Genehmigung der Unteren Wasserbehörde bzw. Baugenehmigungsbehörde. Die Maßnahmen ergeben sich unmittelbar aus der dann vorgelegten Genehmigungsplanung, werden mit dieser final festgelegt und mit der Unteren Wasserbehörde bzw. Baugenehmigungsbehörde nochmals abgestimmt.</p> <p>Die Niederschlagswassersituation auf den öffentlichen Verkehrsfläche ändert sich durch das Vorhaben dagegen nicht. Eine Festsetzung ist für diese Verkehrsflächen daher nicht erforderlich.</p> <p>36. Wird nicht gefolgt; keine Änderung des Niederschlagsbewirtschaftungskonzeptes / Bebauungsplanes erforderlich.</p>

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>Bewirtschaftungskonzept geht darauf nicht ein und empfiehlt unter Verweis auf die DWA-Arbeitsblätter 138, 153 die Versickerung auch des auf den Verkehrsflächen (Parkplatz) anfallenden Niederschlagswassers. Hierbei wurde gänzlich außer Acht gelassen, dass im DWA-Arbeitsblatt 153 (dort Tab. A.1b) ausdrücklich eine „Einzelfallregelung“ für Plangebiete innerhalb einer Schutzzone eines Wasserschutzgebietes gefordert wird.</p> <p>Außerdem sind für die Entwässerung von Straßenverkehrsflächen in Wasserschutzgebieten die RiStWag zu berücksichtigen. Diese wurden seitens des Gutachters nicht zugrunde gelegt.</p> <p>Angesichts der hohen Verkehrsbelastung, die Schadstoffeinträge durch Abgase, Kraft- und Schmierstoffverluste und Reifenabrieb bedingt, und mit Blick auf die äußerst geringen Filterleistung des besonders sandigen Bodens wäre der geringe Abstand der Versickerungsrigole zum Grundwasserleiter auch außerhalb eines Wasserschutzgebietes völlig unzureichend.</p>	<p>37. Niederschlagsbewirtschaftungskonzept: RiStWag anzuwenden</p> <p>38. Niederschlagsbewirtschaftungskonzept: Abstand Rigolen zum Grundwasserleiter zu gering</p>	<p>Mit dem DWA-Arbeitsblatt 153 wird insbesondere die Grundstücksentwässerung und notwendigen Behandlungsmaßnahmen definiert.</p> <p>Die mit DWA-Arbeitsblatt 153 (dort Tab. A.1b) aufgeführte „Einzelfallregelung“ umfassen diejenigen Entwässerungsmaßnahmen, die in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde festzulegen sind. Diese Abstimmung ist formal im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und Beantragungsverfahrens für die wasserrechtliche Erlaubnis verankert.</p> <p>Auch unterliegen die mit dem Niederschlagsbewirtschaftungskonzept vorgesehenen Maßnahmen dem Baugenehmigungsverfahren und Beantragungsverfahren für die wasserrechtliche Erlaubnis, so dass die vorgeschriebene Abstimmung gemäß DWA-Arbeitsblatt 153 sichergestellt ist.</p> <p>Mit dem Niederschlagsbewirtschaftungskonzept sowie mit der Begründung zum BPlan-Entwurf wird bereits auf die Baugenehmigungs- und Beantragungspflicht hingewiesen.</p> <p>37. Wird nicht gefolgt; keine Änderung des Niederschlagsbewirtschaftungskonzeptes / Bebauungsplanes erforderlich.</p> <p>Die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) kommt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zur Anwendung, weil das Verkehrsaufkommen im Plangebiet keine Entwässerungsmaßnahme außerhalb der Stufe 1 (Versickerung erlaubt) erreicht. Auch findet die RiStWag vorrangig für den Bereich von Fernverkehrsstraßen Anwendung.</p> <p>38. Wird nicht gefolgt; keine Änderung des Niederschlagsbewirtschaftungskonzeptes / Bebauungsplanes erforderlich.</p> <p>Mit dem Niederschlagsbewirtschaftungskonzept (01.04.2021) wird davon ausgegangen, dass die Mulden-Rigolenanlagen in einem Abstand von mindestens 3,0 m zum Grundwasserleiter gelegen sein werden. Bei einem Niederschlagsbewirtschaftungskonzept handelt es sich dem Wesen nach um die Konzeptebene, nicht jedoch um die darauf folgende detaillierte Ausführungsplanung, wie sie im Baugenehmigungsverfahren vorgelegt wird. Mit dem Niederschlagsbewirtschaftungskonzept erfolgt insoweit auch keine verbindliche Festlegung der Höhenlage der Rigolen, da diese abhängig von der konkreten Gebäudeausbildung, der Lage der Fallrohre etc. abhängig ist. Mit dem Niederschlagsbewirtschaftungskonzept wurde im Vorgriff allerdings geprüft, ob der erforderliche Mindestabstand zum Grundwasserleiter von 1,0 m eingehalten werden kann. Da die Grundwasserisohypsen im Plangebiet ca. bei 5-6 m</p>

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>Innerhalb des Wasserschutzgebietes verbietet sich die geplante Entwässerung durch Versickern erst recht.</p> <p>Nach Auskunft der unteren Wasserbehörde beim Landkreis Potsdam-Mittelmark ist eine neue Wasserschutzgebietsverordnung als Nachfolgeregelung für den Beschluss Nr. 84-13/81 weitgehend fertiggestellt. Auch nach dem Entwurf liegt das Plangebiet (weiterhin) in der Schutzzone III A der neuen Verordnung. Hierauf hat Sie der Landkreis Potsdam in der Stellungnahme vom 6.8.2021 (Abwägungssynopse, S. 8) ausdrücklich hingewiesen.</p> <p>Nach § 3 Nr. 40 der Muster-WSG-VO, auf deren Regelungen der Landkreis ebenfalls hingewiesen hat, ist regelmäßig bereits in der Schutzzone III B, die dortigen Verbote gelten erst recht für die hier maßgebliche, strengere Schutzzone III A, das Versickern von Niederschlagswasserabflüssen verboten.</p>	<p>39. Niederschlagsbewirtschaftungskonzept: geplante Versickerung nach aktueller und künftiger Verordnung unzulässig</p>	<p>unterhalb der vorhandenen Geländehöhen verlaufen, gehen die Gutachter davon aus, dass ein ausreichender Abstand zum Grundwasserleiter und der erforderliche Mindestabstand von 1,0 m jederzeit eingehalten werden kann.</p> <p>Die für den vom Stellungnahmegeber vorgetragenen Belang zuständige Untere Wasserbehörde (UWB) des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurde in der Beteiligung zum Vorentwurf und zum Entwurf beteiligt. Danach bestehen seitens der UWB keine Bedenken zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes und zum Niederschlagsbewirtschaftungskonzept (siehe Stellungnahme 3.1).</p> <p>39. Wird nicht gefolgt; keine Änderung des Niederschlagsbewirtschaftungskonzeptes / Bebauungsplanes erforderlich.</p> <p>Mit dem Wasserhaushaltsgesetz gilt generell ein Versickerungsgebot für private Grundstücke. Im Land Brandenburg ist der Grundstückseigentümer verpflichtet das anfallende Niederschlagswasser seines Grundstückes zu beseitigen (BbgWG §66(2)), wobei das Niederschlagswasser zu versickern ist, wenn keine Grundwasser gefährdenden Gegebenheiten zu erwarten sind (BbgWG § 54 (4)). Dementsprechend sieht die aktuelle Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Werder von 1981 des Landkreises Potsdam-Mittelmark für ein Wasserschutzgebiet III kein grundsätzliches Verbot der Versickerung des Niederschlagswassers vor. Sie schreibt lediglich eine detaillierte Prüfung der Vorbehandlungsmaßnahmen vor. Diese Prüfung erfolgt im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens.</p> <p>Für die mit dem Niederschlagsbewirtschaftungskonzept (01.04.2021) vorgesehenen Maßnahmen werden die geltenden Anforderungen für die wasserrechtliche Erlaubnisfähigkeit der Versickerung in dem Wasserschutzgebiet III eingehalten.</p> <p>Die für den vom Stellungnahmegeber vorgetragenen Belang zuständige Untere Wasserbehörde (UWB) des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurde in der Beteiligung zum Vorentwurf und zum Entwurf beteiligt. Danach bestehen seitens der UWB keine Bedenken zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes und zum Niederschlagsbewirtschaftungskonzept (siehe Stellungnahme 3.1).</p> <p>Auch der vom Stellungnahmegeber benannte § 3 Nr. 40 der Muster-WSG-VO sieht kein grundsätzliches Verbot der Versickerung des Niederschlagswassers vor. Eine Versickerung ist etwa zulässig, wenn eine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt wird oder eine breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt. Nach § 4 Muster-WSG-VO gilt dies auch für die Schutzzone III A.</p>

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>Ausnahmen von dem Verbot sind auf Altlastenverdachtsflächen ausgeschlossen. Bei dem LIDL-Parkplatz handelt es sich jedoch um eine Altlastenverdachtsfläche, wie Sie auf S. 69 der Begründung ausdrücklich mitteilen.</p> <p>Eine Einleitung der anfallenden Niederschläge in den Schmutzwasserkanal ist mangels Kapazitäten nicht möglich.</p> <p>Nach alledem ist die Entwässerung des Plangebietes nicht sichergestellt. Ohne eine funktionierende und wasserrechtlich zulässige Niederschlagsentwässerung kann die Planung nicht umgesetzt werden. Ein solcher B-Plan ist absehbar funktionslos und daher städtebaulich nicht erforderlich und unwirksam.</p>	<p>40. Niederschlagsbewirtschaftungskonzept: Altlastenverdachtsfläche steht Ausnahmen entgegen</p> <p>41. Niederschlagsbewirtschaftungskonzept: Einleitung Schmutzwasserkanalisation nicht möglich</p> <p>42. BPlan: Funktionslos, weil Entwässerung nicht sichergestellt</p>	<p>Damit ist auch für die künftige Schutzzone III A von einer Zulässigkeit in Verbindung mit der wasserrechtlichen Erlaubnis auszugehen, wie sie bereits für die Maßnahmen des Niederschlagsbewirtschaftungskonzeptes (01.04.2021) vorgesehen wird und die Zustimmung der Untere Wasserbehörde (UWB) des Landkreises Potsdam-Mittelmark findet.</p> <p>Anders als vom Stellungnahmegeber vermutet, ist in der Zusammenschau davon auszugehen, dass die Maßnahmen des Niederschlagsbewirtschaftungskonzeptes (01.04.2021) nicht im Widerspruch zu den Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung (Schutzzone III) oder der künftigen Wasserschutzgebietsverordnung (Schutzzone III A) stehen und daher als erlaubnis-/genehmigungsfähig einzustufen sind.</p> <p>40. Wird nicht gefolgt; keine Änderung des Niederschlagsbewirtschaftungskonzeptes / Bebauungsplanes erforderlich.</p> <p>Im Rahmen der Behördenbeteiligung zum vorliegenden Bebauungsplan erfolgte durch die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark eine Überprüfung der vorliegenden Bodengutachten.</p> <p>Im Ergebnis bestehen seitens der Unteren Bodenschutzbehörde keine Einwendungen zum B-Plan Nr. 075/20 "Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg" (Stellungnahme vom 11.04.2023).</p> <p>41. Wird bereits gefolgt; keine Änderung des Niederschlagsbewirtschaftungskonzeptes / Bebauungsplanes erforderlich.</p> <p>Anders als vom Stellungnahmegeber vermutet, wird eine Einleitung des Niederschlagswassers in die Schmutzwasserkanalisation mit dem Niederschlagsbewirtschaftungskonzept nicht vorgesehen bzw. auch nicht beschrieben.</p> <p>42. Wird nicht gefolgt; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.</p> <p>Anders als vom Stellungnahmegeber angenommen, ist die Entwässerung sowohl der auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswasser als auch der auf den versiegelten Geländeoberflächen anfallenden Niederschlagswasser im Rahmen der mit dem Niederschlagsbewirtschaftungskonzept (01.04.2021) vorgesehenen Maßnahmen gewährleistet, und die vom Stellungnahmegeber vermutete Funktionslosigkeit des Bebauungsplanes nicht erkennbar.</p>

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
			Weitere Ausführungen hierzu siehe Abwägung zu den vorstehenden Punkten 34 bis 41.

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p><u>Schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmimmissionen) zu befürchten</u></p> <p>Das Lärmgutachten ist fehlerhaft und unvollständig. Zentrale Annahmen der Lärmgutachter sind planerisch nicht abgesichert. Somit ist nicht sichergestellt, dass die Planung keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorrufen wird.</p> <p>So sind die seitens des Lärmgutachtens zugrunde gelegten Öffnungszeiten des Marktes (werktags 7 Uhr bis 21 Uhr) und des Cafés einschließlich der dort vorgesehenen Außengastronomie (täglich 7 Uhr bis 20 Uhr) planerisch nicht abgesichert.</p> <p>Auch der Ausschluss nächtlichen Lieferverkehrs, der, wenn er stattfindet, laut Lärmgutachten zu Richtwertüberschreitungen führen würde (vgl. dort S. 9), ist planerisch nicht gesichert.</p> <p>Die auf S. 17 des Gutachtens ausdrücklich als Schallschutzmaßnahme vorausgesetzte Ausweisung der Parkplätze im östlichen Bereich des Parkplatzes als Mitarbeiterparkplätze ist planerisch nicht gesichert.</p>	<p>47. BPlan TF fehlend: Öffnungszeiten nicht festgesetzt</p> <p>48. BPlan TF fehlend: Ausschluss nächtlicher Lieferverkehr nicht festgesetzt</p> <p>49. BPlan TF fehlend: Mitarbeiterstellplätze nicht festgesetzt</p>	<p>47. Wird nicht gefolgt; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.</p> <p>Die mit der Schalltechnischen Untersuchung (Lärmkontor, 27.01.2022) zugrunde gelegten Öffnungszeiten von Lebensmittelmarkt und Bäcker sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrages und werden mit ihm verbindlich abgesichert. Der Vorhabenträger verpflichtete sich darin, diese Öffnungszeiten einzuhalten.</p> <p>Mit dem städtebaulichen Vertrag ist zudem die darüber hinausgehende restriktivere Empfehlung der Schalltechnischen Untersuchung verankert, Fahrzeugbewegungen auf dem Parkplatz und Nutzung des Parkplatzes von 22:00 bis 06:00 Uhr und Anlieferungen (inkl. LKW, DHL-Packstation, Backwaren) zwischen 22:00 und 06:00 Uhr auszuschließen.</p> <p>Dies ist in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf mit Kapitel 24 „Städtebaulicher Vertrag“ sowie im Kapitel 17 „Auswirkungen auf den Immissionschutz / Schallschutz“ bereits dargelegt.</p> <p>Auch bietet der Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB nicht die hierfür erforderliche rechtliche Grundlage.</p> <p>48. Wird nicht gefolgt; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.</p> <p>Der mit der Schalltechnischen Untersuchung (Lärmkontor, 27.01.2022) empfohlene Ausschluss von Anlieferungen (inkl. LKW, DHL-Packstation, Backwaren) zwischen 22:00 und 06:00 Uhr ist Gegenstand des städtebaulichen Vertrages und wird mit ihm verbindlich abgesichert. Der Vorhabenträger verpflichtete sich darin, diese Ausschlusszeiten einzuhalten.</p> <p>Dies ist in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf mit Kapitel 24 „Städtebaulicher Vertrag“ sowie im Kapitel 17 „Auswirkungen auf den Immissionschutz / Schallschutz“ bereits dargelegt.</p> <p>Auch bietet der Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB nicht die hierfür erforderliche rechtliche Grundlage.</p> <p>49. Wird nicht gefolgt; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.</p> <p>Die mit der Schalltechnischen Untersuchung (Lärmkontor, 27.01.2022) als Schallschutzmaßnahme zugrunde gelegte Ausweisung der Mitarbeiterstellplätze (10 Stellplätze) am Kugelweg nordöstlich der Zu-/Abfahrt Kugelweg ist Gegenstand des städtebaulichen Vertrages und wird mit ihm verbindlich abgesichert. Der Vorhabenträger verpflichtete sich darin, die Parkplatzausweisung</p>

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>Auf S. 19 setzt das Lärmgutachten voraus, dass die einzuhausende Laderampe während der Be- und Entladung der Waren mit einem Tor verschlossen wird. Auch dies ist nicht planerisch abgesichert.</p> <p>Die auf S. 12 unterstellte Lärmdämpfung der Wärmepumpen und Moporverdampfer während der Nachtzeit ist planerisch nicht gesichert. Die gutachterliche Forderung wird ausdrücklich nur als „Hinweis“ in der Planurkunde behandelt.</p> <p>Ihre praktische Umsetzbarkeit ist überdies auch nicht plausibel, denn je nach Außentemperatur werden diese Anlagen auch nachts mit Volllastbetrieb laufen müssen, um die notwendigen Temperaturen sicherzustellen.</p>	<p>50. BPlan TF fehlend: Schließung Laderampe während Be-/Entladung nicht festgesetzt</p> <p>51. BPlan TF fehlend: Lärmdämpfung der Wärmepumpen und Moporverdampfer nicht festgesetzt</p> <p>52. Schalltechnische Untersuchung: Empfohlene Lärmdämpfung der Wärmepumpen nicht praktikabel</p>	<p>auf dem Grundstück gemäß Vorgabe der Schalltechnischen Untersuchung (vgl. Lärmkontor, Juni 2024, Anlage 4a) umzusetzen.</p> <p>Dies ist in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf mit Kapitel 24 „Städtebaulicher Vertrag“ sowie im Kapitel 17 „Auswirkungen auf den Immissionschutz / Schallschutz“ bereits dargelegt.</p> <p>Auch bietet der Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB nicht die hierfür erforderliche rechtliche Grundlage.</p> <p>50. Wird nicht gefolgt; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.</p> <p>Das mit der Schalltechnischen Untersuchung (Lärmkontor, 27.01.2022) zugrunde gelegte vollständig geschlossen zu haltende Tor der volleingehausten Anlieferungszone während der Be- und Entladevorgänge ist Gegenstand des städtebaulichen Vertrages und wird mit ihm verbindlich abgesichert. Der Vorhabenträger verpflichtet sich darin, diese Maßnahme einzuhalten.</p> <p>Dies ist in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf mit Kapitel 24 „Städtebaulicher Vertrag“ sowie im Kapitel 17 „Auswirkungen auf den Immissionschutz / Schallschutz“ bereits dargelegt.</p> <p>Auch bietet der Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB nicht die hierfür erforderliche rechtliche Grundlage.</p> <p>51. Wird nicht gefolgt; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.</p> <p>Die mit der Schalltechnischen Untersuchung (Lärmkontor, 27.01.2022) erforderliche Dämpfung der Wärmepumpen und Moporverdampfer in der Nachtzeit (22:00-06:00 Uhr) auf einen maximalen Schalleistungspegel von 72 dB(A) lässt sich auf Grundlage des BauGB-Festsetzungskataloges weder mit dem Bebauungsplan noch mit städtebaulichem Vertrag umsetzen und ist daher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu sichern. Hierfür erfolgt vorsorglich ein entsprechender Hinweis ohne Normencharakter auf der Planurkunde. Dies ist in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf mit Kapitel 15.2 „Hinweise ohne Normencharakter - Lärmdämpfung für Wärmepumpen und Moporverdampfer“ sowie im Kapitel 17 „Auswirkungen auf den Immissionsschutz / Schallschutz“ bereits dargelegt.</p> <p>52. Wird nicht gefolgt; keine Änderung der Schalltechnischen Untersuchung / des Bebauungsplanes erforderlich.</p> <p>Mit der Schalltechnischen Untersuchung (Lärmkontor, 27.01.2022) wird bereits dargelegt, dass die nach den Datenblättern der Hersteller maximal möglichen Schalleistungspegel zugrunde gelegt werden. Die Schalleistungspegel gelten dabei für einen Volllastbetrieb der Anlagen. Im Nachtzeitraum wurde der</p>

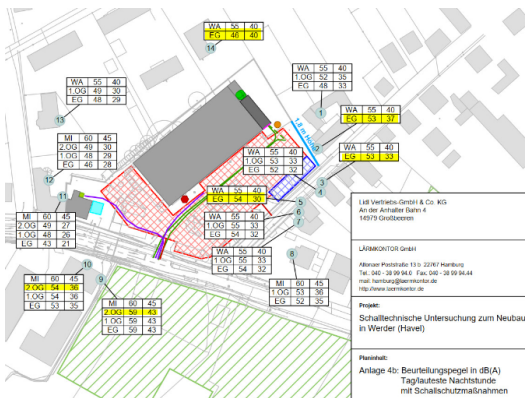
1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>Es fehlt eine Gesamtbetrachtung durch Summation der unterschiedlichen Lärmquellen (Verkehrs- und Gewerbelärm). Dies ist nach der obergerichtlichen Rechtsprechung notwendig, wenn zu erwarten ist, dass Gesamtlärmpegel im gesundheitsgefährdenden Bereich (>70dB(A) tags oder > 60dB(A) nachts) erreicht oder überschritten werden. Diese Gesamtlärmpegel sind jedenfalls in der Zusammenschau mit den entlang der B1 auftretenden Lärmbelastungen zu erwarten. Der nachfolgende Kartenausschnitt stammt aus der Lärmkartierung des Umweltbundesamtes und zeigt die entlang der B1 prognostizierten Lärmpegel. Die rote Einfärbung bedeutet danach Lärmpegel L_{DEN} ab 65 bis 69 dB(A) allein durch den Verkehrslärm. Der Gewerbelärm kommt hier noch hinzu.</p> <p>Hinweis zu „nachfolgende Kartenausschnitt“: Siehe nachfolgend unter Punkt 55.</p>	<p>53. Schalltechnische Untersuchung: Summarische Gesamtbetrachtung von Verkehrs- und Gewerbelärm ist vorzunehmen</p>	<p>Schalleistungspegel limitiert angenommen. Hier sollten die Anlagen einen Schalleistungspegel von 72 dB(A) nicht überschreiten, um an den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen die geltenden Immissionsrichtwerte einzuhalten. Die Umsetzung ist vom Betreiber sicherzustellen. Die Umsetzung kann entweder durch die Wahl der Anlagen mit einem maximalen Schalleistungspegel von 72 dB(A) nachts, einem abgesenkten Nachtbetrieb oder durch Schall-dämmhauben oder ähnlichen Maßnahmen erfolgen.</p> <p>Diese Schallschutzmaßnahme wurde mit dem Vorhabenträger abgestimmt und ist aus dessen Sicht realisierbar. Die Maßnahme ist zudem durch städtebaulichen Vertrag abgesichert und damit für den Vorhabenträger verpflichtend.</p> <p>In der Folge ist die vom Stellungnahmegeber avisierte Praktikabilität gegeben.</p> <p>Das für den vom Stellungnahmegeber vorgetragenen Belang zuständige Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 2 hat mit Stellungnahme vom 21.02.2023 die Schalltechnische Untersuchung geprüft und diese für fachlich korrekt und nachvollziehbar attestiert (siehe Stellungnahme 5.2.3). Danach bestehen seitens der zuständigen Fachbehörde keine Bedenken zur Schalltechnische Untersuchung.</p> <p>53. Wird teilweise gefolgt; Anpassung der Schalltechnischen Untersuchung.</p> <p>Mit Fortschreibung der Schalltechnischen Untersuchung (Lärmkontor, Juni 2024) werden höhere Eingangswerte aus der Verkehrstechnischen Untersuchung berücksichtigt. In diesem Zuge wurde erneut geprüft, ob eine summarische Betrachtung von Verkehrs- und Gewerbelärm nach den rechtlichen Vorgaben weiterhin entbehrlich ist. Eine solche Betrachtung wäre gemäß aktueller Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) erforderlich, wenn eine Summierung der verschiedenen Lärmquellen zur Überschreitung der Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts führt. Dies ist nicht der Fall. Die Beurteilungspegel aus Gewerbelärm (geplante Gewerbenutzung +Gewerbliche Vorbelastung) an den straßenzugewandten Fassaden liegen im Tageszeitraum bei maximal 55 dB(A) zum Kugelweg hin und bei maximal 59 dB(A) tags zur Berliner Straße hin. Die Gesamtlärmpegel (Gewerbe +Straßenverkehr) liegen im Tageszeitraum somit bei maximal 60 dB(A) am Kugelweg und 66 dB(A) an der Berliner Straße und liegen damit deutlich unter dem Schwellenwert von 70 dB(A). Im Nachtzeitraum liegen Verkehrslärmpegel sogar unter 60 dB(A) an.</p> <p>Im Ergebnis ist, anders als vom Stellungnahmegeber angenommen, mit keiner relevanten Erhöhung des Beurteilungspegels aus Verkehrslärm zu rechnen. Eine Gesamtlärbetrachtung ist somit nicht erforderlich, da keine relevanten</p>

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>Angesichts dieser absehbar gesundheitsgefährdenden Lärmbelastung ist auch die Zulassung eines ungeschützten Außengastronomiebereichs neben dem „Bäckerei-pavillon“ zu beanstanden.</p> <p>Das Lärmgutachten lässt zudem zahlreiche relevante Immissionspunkte in der näheren Umgebung systematisch unberücksichtigt (IP2, 3, 5, 9, 10, 14). Es handelt sich dabei jeweils um die höheren und damit am exponiertesten gelegenen Stockwerke. Der nachfolgende Kartenausschnitt aus dem Anhang des Lärmgutachtens wurde an jenen Immissionspunkten gelb markiert, an denen ein weiteres (erstes oder drittes) Geschoss hätte berücksichtigt werden müssen.</p>	<p>54. Schalltechnische Untersuchung: Bäcker Außengastronomie prüfen</p> <p>55. Schalltechnische Untersuchung: Obergeschoss nicht ausreichend berücksichtigt</p>	<p>Zunahmen zu erwarten sind. Zudem ist zu berücksichtigen, dass der Lebensmittelmarkt bereits im Bestand besteht.</p> <p>Die vorstehenden Ausführungen werden in der Fortschreibung der Schalltechnischen Untersuchung ergänzt – soweit erforderlich.</p> <p>54. Wird gefolgt; keine Änderung der Schalltechnischen Untersuchung / des Bebauungsplanes erforderlich.</p> <p>Mit Fortschreibung der Schalltechnischen Untersuchung (Lärmkontor, Juni 2024) werden höhere Eingangswerte aus der Verkehrstechnischen Untersuchung berücksichtigt. In diesem Zuge wurde ebenfalls geprüft, ob Schallschutzmaßnahmen für die Außengastronomie des Bäckerpavillons erforderlich werden.</p> <p>Im Großteil der Außengastronomie wird ein Beurteilungspegel zwischen 60 und 64 dB(A) am Tag ermittelt. Der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag wird somit zwar überschritten, jedoch wird der Grenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiet von 64 dB(A) als Obergrenzen im Abwägungsspielraum sowie die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag eingehalten. Damit besteht, anders als vom Stellungnahmegeber angenommen, kein Erfordernis für Schallschutzmaßnahmen.</p> <p>Die vorstehenden Ausführungen werden in der Fortschreibung der Schalltechnischen Untersuchung ergänzt – soweit erforderlich.</p> <p>55. Wird nicht gefolgt; keine Änderung der Schalltechnischen Untersuchung / des Bebauungsplanes erforderlich.</p> <p>Mit der Schalltechnischen Untersuchung werden richtlinienkonform die Immissionsorte vor den Fenstern von schutzbedürftigen Räumen berücksichtigt. Die Immissionsorte wurden während einer Ortsbegehung ermittelt.</p> <p>Die vom Stellungnahmegeber vermerkten Immissionspunkte sind dagegen, anders als vom Stellungnahmegeber vermutet, nicht zu berücksichtigen, da an diesen Punkten keine schutzbedürftige Nutzung vorliegt, bzw. das Geschoss nicht existiert:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Immissionspunkt 2, 3 und 5: Im 1. OG befindet sich kein Fenster zu einem schutzbedürftigen Raum ▪ Immissionspunkt 9 und 10: Das Gebäude ist drei-geschossig, somit existiert kein 4. OG und befindet sich im 4. OG keine schutzbedürftige Nutzung. ▪ Immissionspunkt 14: Das Gebäude hat nur ein Erdgeschoss, somit existiert kein 1. OG und liegt keine schutzbedürftige Nutzung im 1. OG vor. <p>Eine Änderung der Schalltechnischen Untersuchung ist nicht erforderlich.</p>

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	 <p>Es steht zu erwarten, dass die bereits jetzt nahezu ausgeschöpften Richtwerte an den betreffenden Immissionspunkten bei Berücksichtigung der höher und damit exponierter gelegenen Stockwerke überschritten werden.</p> <p>Auch die fehlerhaft zu niedrig prognostizierten Pkw-Bewegungen (vgl. oben), führen zur Fehlerhaftigkeit der Lärmuntersuchung, deren Eingangsdaten damit bereits falsch sind. Das Lärmgutachten nimmt auf S. 7 ausdrücklich auf die Daten des argus-Verkehrsmodells Bezug:</p> <p><i>„Für den Lidl-Markt gibt das Verkehrsgutachten der LK ARGUS GmbH 1.100 Pkw-Fahrten für Beschäftigte und Kunden an. In diesen Fahrten sind ebenfalls die Abholfahrten der Kunden der DHL-Packstation sowie Fahrten zum Bäcker enthalten.“</i></p> <p>Wie oben bereits erläutert wurde, ist wegen des höheren MIV-Anteils an den Kundenverkehren mit mehr Pkw-Fahrten auf dem Parkplatz zu rechnen. Dies bedeutet unmittelbar mehr Lärmerzeugung auf dem Parkplatz.</p> <p>Zusätzlich ist auch die Behauptung falsch, dass argus die Abholfahrten der DHL-Kunden berücksichtigt hätte. Diese werden in der gesamten argus-Untersuchung überhaupt nicht erwähnt.</p>	<p>56. Schalltechnische Untersuchung: MIV-Anteil zu gering berücksichtigt</p> <p>57. Schalltechnische Untersuchung: Abholfahrten DHL-Packstation nicht berücksichtigt</p>	<p>56. Wird gefolgt; Anpassung der Schalltechnischen Untersuchung.</p> <p>Mit der Fortschreibung der Verkehrstechnischen Untersuchung (Ramboll Mai 2024) werden höhere Eingangswerte berücksichtigt, die wiederum in die Fortschreibung der Schalltechnischen Untersuchung (Lärmkontor Juni 2024) eingehen.</p> <p>Die vom Stellungnahmegeber angeregte Abstimmung von Verkehrstechnischer Untersuchung und Schalltechnischer Untersuchung ist erfolgt.</p> <p>57. Wird nicht gefolgt; keine Änderung der Schalltechnischen Untersuchung / des Bebauungsplanes erforderlich.</p> <p>Mit der Schalltechnischen Untersuchung (Lärmkontor, 27.01.2022) wird dargelegt, dass die vom Stellungnahmegeber benannten Abholfahrten der Kunden der DHL-Packstation in den Pkw-Bewegungen auf dem Parkplatz berücksichtigt werden (Seite 10).</p> <p>Mit der Verkehrstechnischen Untersuchung (LK Argus) sowie mit der Fortschreibung der Verkehrstechnischen Untersuchung (Ramboll, Mai 2024) werden die Belieferungs- und Kundenabholfahrten der DHL-Packstation berücksichtigt. Mit der Fortschreibung der Verkehrstechnischen Untersuchung (Ramboll, Mai 2024) wird dies klarstellend benannt. Diese Belieferungs- und</p>

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
			Kundenabholfahrten der DHL-Packstation werden auch in der Fortschreibung der Schalltechnischen Untersuchung (Lärmkontor, Juni 2024) zugrunde gelegt.

STELLUNGNAHMEN MIT
UMWELTBEOZUGENEN INFORMATIONEN

**WASSER – UND
ABWASSERZWECKVERBAND
WERDER-HAVELLAND**

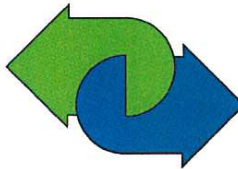
zum

Bebauungsplan Nr. 075/20
„Nahversorgungsmarkt Berliner Straße / Kugelweg“

und

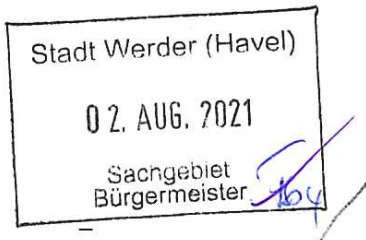
09. Änderung Flächennutzungsplan
der Stadt Werder (Havel)

STELLUNGNAHME ZUM VORENTWURF



WAZV Werder-Havelland, Postfach 1245, 14536 Werder (Havel)

Stadt Werder (Havel)
Die Bürgermeisterin
Eisenbahnstr. 13/14
14542 Werder (Havel)



Bereich *Trinkwasser/Abwasser*

Ansprechpartner

Telefondurchwahl

E-Mail

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum *27.07.2021*

Hausanschrift: *Am Markt 13 A
14542 Werder (Havel)*

Bebauungsplan Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Str./Kugelweg“, Vorentwurf vom 13.04.2021

Hier: frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und Anfrage nach den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. Artikel 12 Abs. 1 Landesplanungsvertrag

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf die Auslegung des o. g. B-Planes nimmt der Wasser- und Abwasserzweckverband Werder-Havelland (WAZV) im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

1. Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung kann grundsätzlich für den Ersatzbau gesichert werden. Erweiterungen darüber hinaus sind unter Berücksichtigung der Ausnutzung des bisher genehmigten Wassernutzungsrechts zu 91 % als kritisch anzusehen. Die beantragte Erhöhung der Wasserentnahme ist bisher nicht beschieden. Aus diesem Grund ist es erforderlich, dass dem WAZV der Wasserbedarf für die geplante Bebauung mitgeteilt wird, um die Verfügbarkeit prüfen zu können.

Die Fläche befindet sich in der SZ III des WW Werder. Bei einer Erweiterung/Änderung der Bebauung ist die Zustimmung der Unteren Wasserbehörde zum Gesamtvorhaben und insbesondere für die Erweiterung der versiegelten Flächen einzuholen.

Für das Vorhaben kann kein Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden. Der WAZV ist nicht für die Löschwasserversorgung zuständig.

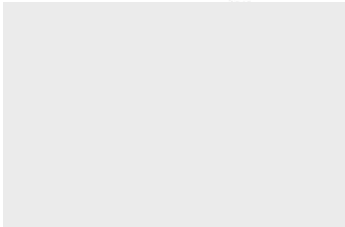
2. Abwasserentsorgung

Der o. g. Änderung wird grundsätzlich zugestimmt. Die Schmutzwasserentsorgung ist über vorhandene Anschlüsse an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation in der Berliner Straße und im Kugelweg gesichert.

Das Niederschlagswasser kann nicht in den Schmutzwasserkanal geleitet werden.

Im Übrigen gelten die Satzungen des WAZV u.a. für die Erhebung von Beiträgen und BKZ sowie Gebühren und Entgelte.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

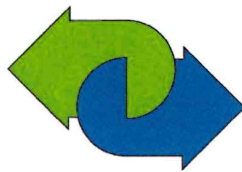


Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “

Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger analog § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
9.	<p>WAZ Wasser- und Abwasserzweckverband Werder-Havelland vom 27.07.2021</p> <p>bezugnehmend auf die Auslegung des o. g. B-Planes nimmt der Wasser- und Abwasserzweckverband Werder-Havelland (WAZV) im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:</p> <p><u>1. Trinkwasserversorgung</u></p> <p>Der WAZV sichert im Rahmen seiner gesetzlichen Pflicht die Wasserversorgung für die geplante Ersatzbebauung. Der Wasserbedarf ist dem WAZV im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mitzuteilen.</p> <p>Die Fläche befindet sich in der SZ III des WW Werder. Bei einer Erweiterung/ Änderung der Bebauung ist die Zustimmung der Unteren Wasserbehörde zum Gesamtvorhaben und insbesondere für die Erweiterung der versiegelten Flächen einzuholen.</p> <p><u>2. Abwasserentsorgung</u></p> <p>Der o. g. Änderung wird grundsätzlich zugestimmt. Die Schmutzwasserentsorgung ist über vorhandene Anschlüsse an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation in der Berliner Straße und im Kugelweg gesichert.</p> <p>Das Niederschlagswasser kann nicht in den Schmutzwasserkanal geleitet werden.</p> <p>Im Übrigen gelten die Satzungen des WAZV u.a. für die Erhebung von Beiträgen und BKZ sowie Gebühren und Entgelte.</p>	<p>1. Hinweise zu Baugenehmigungsverfahren</p> <p>2. Zustimmung Untere Wasserbehörde</p> <p>3. Schmutzwasser: Keine Bedenken</p> <p>4. Niederschlagswasser: Keine Einleitung</p>	<p>1. Wird zur Kenntnis genommen; Ergänzung der Begründung.</p> <p>Die Hinweise des Stellungnahmegebers sind in dem folgenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.</p> <p>Der Hinweis des Stellungnahmegebers wird in der Begründung redaktionell ergänzt.</p> <p>2. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurde beteiligt. Es gibt keine Bedenken gegen das Planvorhaben (einschließlich Versiegelung) (siehe Stellungnahme 3.1). Das Wasserschutzgebiet III wird mit textlicher Festsetzung als nachrichtliche Übernahme aufgenommen.</p> <p>3. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>4. Wird zur Kenntnis genommen; Ergänzung der Begründung.</p> <p>Das Niederschlagswasser wird gemäß Gutachten zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (Noack, April 2021) auf dem Grundstück versickert. Eine Inanspruchnahme der Schmutzwasserkanalisation ist danach nicht erforderlich.</p> <p>Der Hinweis des Stellungnahmegebers wird in der Begründung redaktionell ergänzt.</p>

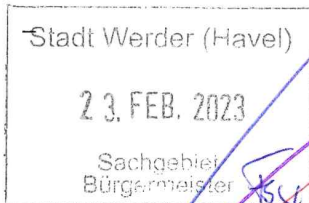
STELLUNGNAHME ZUM 1. ENTWURF



WAZV Werder-Havelland, Postfach 1245, 14536 Werder (Havel)

Bereich *Trinkwasser/Abwasser*

Stadt Werder (Havel)
Die Bürgermeisterin
Eisenbahnstr. 13/14
14542 Werder (Havel)



Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum 25.01.2023

**Bebauungsplan Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner
Straße / Kugelweg“, Stadt Werder (Havel)**

**Hausanschrift: Am Markt 13 A
14542 Werder (Havel)**

**Hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie Abstimmung mit den
Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am Entwurf vom 30.09.2022**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf die Auslegung des o. g. B-Planes nimmt der Wasser- und Abwasserzweckverband Werder-Havelland (WAZV) im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

1. Trinkwasserversorgung

Der WAZV sichert im Rahmen seiner gesetzlichen Pflicht die Wasserversorgung für die geplante Ersatzbebauung. Die Kapazität vom vorhandenen Hausanschluss ist für die geplante Erweiterung zu überprüfen. Ggf. ist ein neuer Hausanschluss durch die Erweiterung und den zusätzlichen Bedarf der Wohnbebauung herzustellen. Der für das Bebauungsgebiet vorgesehene Trinkwasserbedarf ist uns durch den Vorhabenträger im Rahmen der Genehmigungsplanung mitzuteilen. Die Löschwasserversorgung für den Nahversorgungsmarkt kann derzeit nicht durch die öffentliche Trinkwasserversorgung zur Verfügung gestellt werden. Die Fläche befindet sich in der SZ III des WW Werkes Werder. Bei einer Erweiterung/Änderung der Bebauung ist die Zustimmung der Unteren Wasserbehörde zum Gesamtvorhaben und insbesondere für die Erweiterung der versiegelten Flächen erforderlich.

Für die Benutzung der öffentlichen Wasserversorgungsanlage wird nach der AVB Wasser V in Verbindung mit den ergänzenden Bedingungen des WAZV ein Baukostenzuschuss erhoben.

2. Abwasserentsorgung

Der o. g. Änderung wird grundsätzlich zugestimmt. Die Schmutzwasserentsorgung ist über vorhandene Anschlüsse an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation in der Berliner Straße und im Kugelweg gesichert.

Telefon: 03327 7375-0 Fax: 03327 7375-40

Internet: www.wazv.de E-Mail: mail@wazv.de Störungsannahme: 0180 2223134

Sprechzeiten:

Dienstag: 8.⁰⁰ - 12.⁰⁰ und 13.⁰⁰ - 18.⁰⁰ Uhr
Donnerstag: 8.⁰⁰ - 12.⁰⁰ und 13.⁰⁰ - 16.⁰⁰ Uhr

Gerichtsstand:

Verwaltungsgericht Potsdam
UST ID: DE231292616

Bankverbindung:

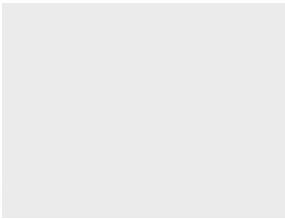
Deutsche Kreditbank AG
IBAN: DE7512030000010410181
BIC: BYLADEM1001

Es ist darauf zu achten, dass bei Einleitung von Schmutzwasser in die öffentliche Kanalisation die Grenzwerte entsprechend § 5 Begrenzung des Benutzungsrechtes der Satzung zur zentralen Abwasserbeseitigung des WAZV eingehalten werden. Bei Notwendigkeit ist eine entsprechende Vorbehandlungsanlage, u.a. ein Fettabscheider, zu installieren.

Gemäß geltender Satzung zur Abwasserbeseitigung wird ein Anschlussbeitrag fällig.

Es ist grundsätzlich zu vermeiden, dass Niederschlagswasser in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet wird.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “
Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
7.	<p>WAZ Wasser- und Abwasserzweckverband Werder-Havelland vom 25.01.2023</p> <p>bezugnehmend auf die Auslegung des o. g. B-Planes nimmt der Wasser- und Abwasserzweckverband Werder-Havelland (WAZV) im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:</p> <p><u>1. Trinkwasserversorgung</u></p> <p>Der WAZV sichert im Rahmen seiner gesetzlichen Pflicht die Wasserversorgung für die geplante Ersatzbebauung. Die Kapazität vom vorhandenen Hausanschluss ist für die geplante Erweiterung zu überprüfen. Ggf. ist ein neuer Hausanschluss durch die Erweiterung und den zusätzlichen Bedarf der Wohnbebauung herzustellen. Der für das Bauungsgebiet vorgesehene Trinkwasserbedarf ist uns durch den Vorhabenträger im Rahmen der Genehmigungsplanung mitzuteilen.</p> <p>Die Löschwasserversorgung für den Nahversorgungsmarkt kann derzeit nicht durch die öffentliche Trinkwasserversorgung zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>Die Fläche befindet sich in der SZ III des WW Werkes Werder. Bei einer Erweiterung/Änderung der Bebauung ist die Zustimmung der Unteren Wasserbehörde</p>	<p>1. Hinweise zu Baugenehmigungsverfahren</p> <p>2. Löschwasserversorgung: Durch WAZ nicht sichergestellt; Hinweis zu Baugenehmigungsverfahren</p> <p>3. Unteren Wasserbehörde: Zustimmung einholen</p>	<p>1. Wird zur Kenntnis genommen; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.</p> <p>Die Hinweise des Stellungnahmegebers sind in dem folgenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.</p> <p>2. Wird nicht gefolgt; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.</p> <p>Die Hinweise sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.</p> <p>Der Hinweis des Stellungnahmegebers steht im Zusammenhang mit der Zuständigkeit für die Löschwasserversorgung in der Stadt Werder (Havel), die vertraglich nicht auf den Stellungnahmegeber übertragen wurde und folglich nicht durch ihn sichergestellt werden kann (Erörterung mit Stellungnahmegeber vom 22.08.2023).</p> <p>Die Zuständigkeit für die Löschwasserversorgung in der Stadt Werder (Havel) liegt bei der Stadt Werder (Havel). Seitens der Stadt Werder (Havel), Fachbereich Brandschutz wurde bereits mit Stellungnahme vom 06.08.2021 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum vorliegenden Bebauungsplan mitgeteilt, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ sich im Umkreis von 300 m 11 Unterflurhydranten á 3.200 l/min (6x DN 350, 5x DN 300) und 2x Unterflurhydrant á 800 l/min (2x DN 100) befinden. ▪ die Löschwasserversorgung im Normalfall über zwei Stunden sichergestellt werden kann - wie vom Stellungnahmegeber gefordert -. ▪ der Grundschutz von 800 l/min (48 m³/h) damit gegeben ist. ▪ für den Fall, dass der Objektschutz eine höhere Löschwassermenge vorsieht, sich der Eigentümer um die Sicherstellung kümmern muss. <p>Die vorstehenden Ausführungen sind in der Begründung zum BPlan-Entwurf (Kapitel 5.4 Löschwasser) bereits enthalten.</p> <p>3. Wird bereits gefolgt; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.</p>

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg “

Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>zum Gesamtvorhaben und insbesondere für die Erweiterung der versiegelten Flächen erforderlich.</p> <p>Für die Benutzung der öffentlichen Wasserversorgungsanlage wird nach der AVB Wasser V in Verbindung mit den ergänzenden Bedingungen des WAZV ein Baukostenzuschuss erhoben.</p> <p><u>2. Abwasserentsorgung</u></p> <p>Der o. g. Änderung wird grundsätzlich zugestimmt. Die Schmutzwasserentsorgung ist über vorhandene Anschlüsse an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation in der Berliner Straße und im Kugelweg gesichert.</p> <p>Es ist darauf zu achten, dass bei Einleitung von Schmutzwasser in die öffentliche Kanalisation die Grenzwerte entsprechend 5 5 Begrenzung des Benutzungsrechtes der Satzung zur zentralen Abwasserbeseitigung des WAZV eingehalten werden. Bei Notwendigkeit ist eine entsprechende Vorbehandlungsanlage, u.a. ein Fettabscheider, zu installieren.</p> <p>Gemäß geltender Satzung zur Abwasserbeseitigung wird ein Anschlussbeitrag fällig.</p> <p>Es ist grundsätzlich zu vermeiden, dass Niederschlagswasser in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet wird.</p>	<p>4. Hinweise zu Baugenehmigungsverfahren</p> <p>5. Schmutzwasser: Keine Bedenken</p> <p>6. Hinweise zu Baugenehmigungsverfahren</p> <p>7. Niederschlagswasser: Keine Einleitung</p>	<p>Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurde beteiligt. Es bestehen keine Bedenken gegen das Planvorhaben (siehe Stellungnahme 3.1.1).</p> <p>4. Wird zur Kenntnis genommen; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.</p> <p>Die Hinweise des Stellungnahmegebers sind in dem folgenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.</p> <p>5. Wird zur Kenntnis genommen; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.</p> <p>6. Wird zur Kenntnis genommen; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.</p> <p>Die Hinweise des Stellungnahmegebers sind in dem folgenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.</p> <p>7. Wird bereits gefolgt; keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.</p> <p>Das Niederschlagswasser wird gemäß Gutachten zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (Noack, April 2021) auf dem Grundstück versickert. Eine Inanspruchnahme der Schmutzwasserkanalisation ist danach nicht erforderlich. Der Hinweis des Stellungnahmegebers wurde in der Begründung zum BPlan-Entwurf bereits ergänzt.</p>