



Landkreis Havelland

DER LANDRAT

Landkreis Havelland, Platz der Freiheit 1, 14712 Rathenow
Postanschrift: Landkreis Havelland, Postfach 1352, 14703 Rathenow

Herrn Dipl.-Ing. (FH)
Hagen Roßmann
Dorfstraße 30
14715 Seeblick OT Wassersuppe

Dienststelle: Nauen, Waldemardamm 3

Dezernat/Amt: Dezernat IV, Bauordnungsamt SG: 63.3 Genehmigungsverfahren/ Bauleitplanung		
Auskunft erteilt: Herr Büttner		
E-Mail*** Martin.Buettner@havelland.de		
Telefon: 03321/4036162	Telefax: 03321/4036139	Zimmer: E 30

Ihr Zeichen: Aktenzeichen: **63.3-02349-19** Datum: **01.08.2019**

Grundstück: **Rhinow, Turmstraße**
Gemarkung: **Rhinow**
Flur: **5**
Flurstück: **86, 46/1, 85**

Vorhaben: **B-Plan "Schönholzer Weg/Turmstraße" der Stadt Rhinow
(Stand: Planentwurf vom 28.04.19; Begründung vom Mai 2019)**

Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB)

Sehr geehrter Herr Roßmann,

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

- Bauordnungsamt, Bereich Bauleitplanung
- Umweltamt
Untere Naturschutzbehörde
Untere Wasserbehörde
Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde
- Gesundheitsamt
- Untere Denkmalschutzbehörde
- Ordnungs- und Verkehrsamt, SG Brandschutz
- Amt für Landwirtschaft, Veterinär- und Lebensmittelüberwachung

Die Planunterlagen entsprechen noch nicht den gesetzlichen Anforderungen und sind noch erheblich überarbeitungs- bzw. ergänzungsbedürftig; hierbei sollten die im Folgenden aufgeführten Anregungen und Hinweise Berücksichtigung finden.

Bauordnungsamt, Bereich Bauleitplanung

In der Begründung finden sich bisher keine Angaben zu den bei der Planaufstellung zu berücksichtigenden Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sowie Umwidmungssperrklausel gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB).

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

Sprechzeiten: Dienstag 09.00 - 12.00 Uhr
15.00 - 18.00 Uhr
Donnerstag 09.00 - 12.00 Uhr
Freitag 09.00 - 12.00 Uhr

Konto der Kreiskasse
Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam
IBAN: DE33 1605 0000 3861 0148 30
BIC: WELADED1PMB
Gläubiger ID: DE70ZZZ00000089889

Da im vorliegenden Fall die Umwandlung von landwirtschaftlich genutzter Fläche in Bauland geplant ist, besteht eine zwingend zu berücksichtigende Rechtfertigungs- bzw. Begründungspflicht der Gemeinde.

Grundlage einer hinreichenden Begründung sind konkrete Ermittlungen der Stadt zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung (Potentiale auf Brachflächen, durch Gebäudeleerstand, in Baulücken sowie andere Nachverdichtungsmöglichkeiten der Innenentwicklung (u.a. noch nicht entwickelte Bauflächen, die in B-Plänen festgesetzt bzw. im FNP ausgewiesen sind), die in der Begründung darzustellen und in die Abwägung einzustellen sind (vgl. u.a. BVerwG, Beschluss v. 12.06.2008 – 4 BN 8.08).

Eine unvollständige oder fehlende Ermittlung der zur Verfügung stehenden innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten kann zu einem Abwägungsmangel führen, der u.U. die Unwirksamkeit des B-Plans zur Folge hat.

Es sollte geprüft werden, ob die Festsetzung einer ca. 13,8 m breiten Verkehrsfläche erforderlich ist. Da die Breite der Fahrbahn wohl wesentlich geringer sein wird, könnten sich bezüglich der umfangreichen verbleibenden Flächen kostenintensive Folgekosten für die Stadt ergeben.

Begründung, Punkt 6: Die Angaben zur äußeren Erschließung des Wohngebiets bedürfen einer Ergänzung. Da sich ein Teil der bereits vorhandenen Turmstraße (Flst. 31/1) offenbar im Privatbesitz befindet, ist unklar, wie hier die Zufahrt für die Anlieger bzw. die Versorgungsunternehmen rechtlich dauerhaft gesichert ist.

Es sollte geprüft werden, ob auch die Flurstücke 51/3, 45, 51/2 in den Geltungsbereich einbezogen werden sollten. Hier würde sich nach der Realisierung des B-Plans eine Bebaubarkeit nach § 34 BauGB ergeben.

Da die natürliche Geländehöhe in den Baugebieten von Nordwesten nach Südosten deutlich von ca. 39 m ü. NHN auf ca. 44,5 m ü. NHN ansteigt, ist die Festsetzung einer einheitlichen maximalen Firsthöhe von 50 m ü. NHN kaum nachvollziehbar (bzw. auch z.T. nicht vereinbar mit der Festsetzung von zwei Vollgeschossen), und sollte differenziert (unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Geländehöhen) erfolgen.

Textliche Festsetzung Nr. 2.5: Der zweite Satz ist nicht erforderlich, da in einem Geräteschuppen sowie einem überdachten Freisitz Wohnnutzung ohnehin unzulässig ist.

Begründung, Punkt 7: Da eine „Bebauung“ und „Versiegelung“ innerhalb festgesetzter Grünflächen ohnehin nur in einem sehr eingeschränkten bzw. ausschließlich zweckbezogenen Rahmen zulässig ist, ist eine exakte prozentuale Beschränkung in der Regel nicht erforderlich (vgl. auch textliche Festsetzung Nr. 2.5).

Textliche Festsetzung Nr. 2.6: Da die Pflanzung von anderthalb Laubbäumen oder Sträuchern auf der Fläche von einem Quadratmeter nicht sinnvoll bzw. schlichtweg nicht umsetzbar sein dürfte, ist eine Überarbeitung erforderlich.

Aussagen zur Vereinbarkeit des B-Plans mit raumordnerischen Zielen sowie Grundsätzen fehlen in der Begründung bisher gänzlich und sind zu ergänzen.

Untere Naturschutzbehörde

Zum o.g. Planentwurf äußert sich die untere Naturschutzbehörde wie folgt:

1. allgemeiner Schutz von Natur und Landschaft

Gemäß § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bei einem Bebauungsplan mit einer Grundfläche unter 10.000 m² zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für Wohnnutzung, die sich an im Zusammenhang befindli-

chen Ortsteilen anschließen, als zulässig. Der Geltungsbereich des Planes beträgt 23.585 m², wobei nur 7.223 m² als überbaubare Grundfläche festgesetzt sind. Es wird somit auf den gemäß § 2 a BauGB erforderlichen Umweltbericht auf Grundlage einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet.

2. Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan liegt im Naturpark „Westhavelland“. Ein Naturpark besteht gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 2 überwiegend aus Landschaftsschutzgebieten oder Naturschutzgebieten. Im zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine der o.g. genannten Schutzgebiete.

Das Landesamt für Umwelt Brandenburg ist jedoch Träger öffentlicher Belange und somit zu beteiligen (Naturpark Westhavelland, Pareyer Dorfstr. 5, 14715 Havelaue OT Parey, Telefon: +49 33872 743-0).

3. Allgemeiner Artenschutz

Es besteht derzeit keine Absicht, Bäume zu fällen. Es könnte jedoch später zu einzelnen Baumfällungen kommen. Das Verfahren dazu ist, wie als Hinweis im B-Plan angegeben, gemäß Baumschutzverordnung des Landkreises Havelland durchzuführen.

In den Hinweisen zum Baumschutz im B-Plan wird eine Fällzeit von 1. Oktober bis 28. Februar angegeben. Da sich diese Zeit auf den § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG bezieht, sollte zur Vollständigkeit der 29. Februar noch ergänzt werden, da das Verbot zur Gehölzbeseitigung vom 1. März bis 30. September gilt und sonst eine Lücke in Schaltjahren entstehen würde.

4. Besonderer Artenschutz

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

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

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

Es wurden vier Begehungen im Zeitraum April und Mai durchgeführt. Aufgrund der Biotopausstattung und der nahen Lage zum besiedelten Bereich wurde vom fachlichen Standard von 5 Begehungen bezüglich Brutvögel auf Ackerflächen abgewichen. Bei den Begehungen wurden gleichzeitig Brutvögel und Zauneidechsen untersucht. Dies ist zeitlich nicht optimal, da Zauneidechsen eher zu den Vormittagsstunden und die Brutvögel zum Sonnenaufgang untersucht werden sollten. Jedoch sind die Begehungen aufgrund der vorliegenden Störwirkung und Ausstattung des Gebietes ausreichend.

Der Einschätzung, dass keine offensichtlichen Beeinträchtigungen an europäischen Vogelarten oder Anhang IV Arten (wie der Zauneidechse) vorliegen, kann somit zugestimmt werden.

In dem B-Plan ergeht der Hinweis, dass vor Baubeginn die Baubereiche auf Arten gemäß Anhang IV FFH Richtlinie zu untersuchen sind. Eine solche Kartierung bzw. Untersuchung hat durch die vier

Begehungen im Jahr 2019 schon stattgefunden und es konnten dabei keine Nachweise erbracht werden. Nach Einschätzung der UNB ist daher eine weitere Untersuchung auf Anhang IV Arten der FFH Richtlinie vor jeder Bebauung, die dann als Unterlage im Bauverfahren beizubringen wäre, unnötig. Der nachfolgende Hinweis für die späteren Bauverfahren wird für ausreichend angesehen, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbote gemäß § 44 BNatSchG von geschützten Arten zu vermeiden.

Die Bauherren dürfen nicht gegen die Verbote zum Artenschutz (Kapitel 5 BNatSchG) verstoßen, die insbesondere für alle europäisch geschützten Arten (z. B. alle einheimischen Vogelarten, alle im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Arten wie z. B. Zauneidechse) gelten. Nach § 44 Abs.1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören, oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG. Bei Verdacht auf eine Beeinträchtigung von wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten bzw. ihrer Lebensstätten (z. B. bei den bauvorbereitenden Maßnahmen) ist unverzüglich die untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen.

Fazit

Bei Einhaltung der hier angegebenen Hinweise kann dem B-Planentwurf zugestimmt werden.

Untere Wasserbehörde

Dem Planentwurf wird grundsätzlich zugestimmt, folgende Hinweise sind zu beachten:

1. Eine Benutzung der Gewässer bedarf gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der behördlichen Erlaubnis oder Bewilligung und ist gesondert bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Havelland zu beantragen. Benutzungen gemäß § 9 WHG sind z. B.:
 - die Entnahme von Grund- und Oberflächenwasser;
 - die Absenkung des Grundwasserstandes;
 - die Einleitung von Abwasser und Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in oberirdische Gewässer;
 - die Einleitung von Abwasser mit gefährlichen Stoffen in öffentliche Abwasseranlagen;
 - Aufstau und Absenkung oberirdischer Gewässer;
2. Gemäß § 54 BbgWG soll die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken erfolgen, Schachtversickerungen sollten ausgeschlossen werden. Alle kommunalen Festlegungen zur Niederschlagswasserverbringung (Versickerung oder Ableitung) sind der kommunalen Regenwassersatzung zu entnehmen.

Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Zum Vorhaben bestehen keine Einwände oder Bedenken, wenn nachfolgende Hinweise berücksichtigt werden:

Das vom Bauvorhaben betroffene Grundstück ist im Altlastenkataster zum jetzigen Zeitpunkt nicht als Altlastverdachtsfläche registriert. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung von Altablagerungen und Altstandorten im Landkreis Havelland noch nicht abgeschlossen ist. Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können (Rechtsgrundlage: § 31 ff Brandenburger Abfall- und Bodenschutzgesetz).

Untere Denkmalschutzbehörde

Da im Vorhabengebiet keine Bodendenkmale bekannt sind, bestehen gegen die vorliegende Planung keine grundsätzlichen Bedenken.

Hinweise: Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf folgende Festlegungen im Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz aufmerksam gemacht:

1. Sollten bei den erforderlichen Erdarbeiten Bodendenkmalstrukturen (Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände etc.) freigelegt werden, ist dies unverzüglich dem Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Dezernat Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen, OT. Wünsdorf (Tel. 033702 2111407, Fax. 033702 2111601) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen.
2. Die Fundstätte ist mindestens 1 Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).
3. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

Gesundheitsamt

Zum o.g. B-Planentwurf bestehen keine Bedenken. Dem Vorhaben wird ohne weitere Hinweise zugestimmt.

Ordnungs- und Verkehrsamt, SG Brandschutz

Gegen den Planentwurf bestehen aus der Sicht des Brandschutzes keine Bedenken, wenn zur Gewährleistung des erforderlichen Brandschutzes und der öffentlichen Sicherheit im B-Plan bzw. in den späteren Baugenehmigungsverfahren insbesondere nachfolgende Hinweise beachtet werden.

1. Auf Grund der geplanten Nutzung als reines Wohngebiet ist zur Gewährleistung einer ausreichenden Löschwasserversorgung (LWV) eine Löschwassermenge von mindestens **800 l/min (48 m³/h)** für die Dauer von 2 Stunden sicher zu stellen und nachzuweisen. Die Entfernung zwischen den Löschwasserentnahmestellen und den entferntesten Gebäuden / Gebäudeteilen im B-Plangebiet darf 300 m nicht überschreiten (§ 14 BbgBO; Arbeitsblatt W 405 des DVGW).
2. Bei Nichterreichung der geforderten Löschwassermenge in Höhe von 800 l/min (48 m³/h) ist der fehlende Löschwasserbedarf aus anderen Löschwasserentnahmestellen durch den Träger des örtlichen Brandschutzes bereit zu stellen, welche nicht weiter als 300 m von den baulichen Anlagen entfernt sein dürfen. Löschwasserentnahmestellen können sein:
 - Löschwasserteiche nach DIN 14210 (ganzjährige Entnahmemöglichkeit)
 - Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder
 - unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230 (z.B. Zisternen)
 - offene Löschwasserentnahmestelle mit Saugschacht o.ä. Vorrichtungen mit der Möglichkeit der ganzjährigen Löschwasserentnahme (§ 14 BbgBO).
3. Erforderliche Abstimmungen zur Sicherstellung einer ausreichenden LWV, zu möglichen Standorten, und/oder zur Ausführung der neu zu errichtender Löschwasserentnahmestellen im B-Plangebiet sind zwischen dem Aufgabenträger für den örtlichen Brandschutz, der Stadt Rathenow als Vorhabenträger, unter Einbeziehung der Brandschutzdienststelle des Landkreises Havelland und der Freiwilligen Feuerwehr Rathenow durchzuführen (BbgBKG §§ 3(1); 14 (1) i.V.m. DVGW-Arb.-Blatt W 405, DIN 14210 u. 14230).
4. Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 (z. B. Flachspiegelbrunnen) muss die Ergiebigkeit für mindestens 3 Stunden gewährleistet sein. Löschwasserbrunnen müssen einen Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 erhalten und über eine mindestens 3,50 m breite Zufahrt für Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 t erreichbar sein (§ 14 BbgBO).
5. Auf die Lage der Löschwasserentnahmestellen im B-Plangebiet ist durch Hinweisschilder nach DIN 4066 – Hinweisschilder für den Brandschutz – gut sichtbar und dauerhaft hinzuweisen.

6. Zu- und Durchfahrten zu den baulichen Anlagen (Gebäude / Anlagen), die von der öffentlichen Straße ausgehen, müssen mindestens 3 m breit sein und eine lichte Durchfahrtshöhe (Lichttraumprofil) von mindestens 3,50 m aufweisen. Zu- und Durchfahrten bzw. Flächen für die Feuerwehr (Aufstell- und Bewegungsflächen) sind so zu befestigen, dass diese von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 t befahren werden können (§ 5 (2) BbgBO i.V.m. der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).
7. Zu allen bestehenden bzw. neu zu errichtenden Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind Zufahrten bzw. Aufstellflächen herzustellen, wenn diese aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind (§§ 5 (1) u. 14 BbgBO).
8. Bei der geplanten Errichtung des Wendehammers sind die Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAst 06) zu beachten.
9. Die Lage der Flächen für die Feuerwehr ist mit der örtlich zuständigen Feuerwehr abzustimmen. Die Lage der Aufstellflächen ist durch Hinweisschilder zu kennzeichnen. Die Hinweisschilder müssen der DIN 4066 Blatt 2 entsprechen. Die Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ständig freizuhalten.
10. Konkrete Forderungen/Nebenbestimmungen zum abwehrenden bzw. vorbeugenden Brandschutz werden bei einer künftigen Bebauung des B-Plangebietes im Rahmen der Beteiligung der Brandschutzdienststelle im Baugenehmigungsverfahren aufgestellt.

Weiterer Hinweis: Diese Stellungnahme der Brandschutzdienststelle betrachtet ausschließlich die Belange zur Sicherstellung des Einsatzes der Feuerwehr. Der bautechnische Brandschutz, der Sachschutz und das Baunebenrecht (z.B. Arbeitsstättenrecht) sind nicht Bestandteil der Prüfung durch die Brandschutzdienststelle.

Amt für Landwirtschaft, Veterinär- und Lebensmittelüberwachung

Es wird beabsichtigt, ca. 2,36 ha landwirtschaftliche Nutzfläche in Bauland umzuwandeln.

Der Flächenverlust für die Landwirtschaft ist zwar überschaubar, dennoch werden der Landwirtschaft täglich ca. 60 ha für neue Siedlungs- und Verkehrsflächen entzogen. Boden ist eine begrenzte Ressource, die erhalten und nachhaltig genutzt werden muss. So plant die Bundesregierung bis 2030 den Flächenverbrauch auf unter 30 ha/Tag zu verringern.

Statt des Neubaus auf einer landwirtschaftlichen Fläche sollten vorrangig auf verträgliche Art und Weise die Möglichkeiten zur Innenentwicklung (Brachflächen, Baulücken, Leerstände) ausgeschöpft werden. Die entsprechenden Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB haben in den Planunterlagen bisher noch keine Berücksichtigung gefunden.

Dem Vorhaben kann daher momentan nur unter Vorbehalt zugestimmt werden.

Bei Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Büttner