



Herrn Dipl.-Ing. G. Lahr-Eigen  
Motzstr. 59  
10777 Berlin

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

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

Datum und Zeichen Ihres Schreibens  
Mein Zeichen/Aktenzeichen **63.3-03485-23**  
(Bitte stets angeben)  
Datum **07.02.2024**

### **B-Plan "Ausbau Wernitzer Weg 5" der Stadt Nauen OT Markee (Vorentwurf, Stand: 15.12.2023)**

Grundstück: **Nauen, Markee, Wernitzer Weg 5**  
Gemarkung: **Markee**  
Flur: **11**  
Flurstück: **322, 64, 66**

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

Sehr geehrter Herr Lahr-Eigen,

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

- Bauordnungsamt, Bereich Bauleitplanung
- Umweltamt  
Untere Naturschutzbehörde  
Untere Wasserbehörde  
Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde
- Untere Denkmalschutzbehörde
- Referat für Brand-/ Bevölkerungsschutz und Rettungsdienst, SG Brandschutz

**Die Planunterlagen sind noch geringfügig überarbeitungs- bzw. ergänzungsbedürftig, hierbei sollten die im Folgenden aufgeführten Anregungen und Hinweise Berücksichtigung finden.**

#### **Bauordnungsamt, Bereich Bauleitplanung**

##### Allgemeiner Hinweis:

Da es sich hier gemäß Begründung um die Umsetzung eines konkreten Vorhabens des Flächeneigentümers handelt, sollte noch einmal geprüft werden, ob hier ein vorhabenbezogener B-Plan das geeignetere Planinstrument wäre.



##### Sprechzeiten

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

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

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

Hinweis zu den textlichen Festsetzungen:

Nr. 3: Die Festsetzung ist nicht erforderlich, da die genannten Anlagen im Baugebiet ohnehin allgemein zulässig wären. Soll tatsächlich jeweils eine Ausnahme geprüft werden?

In den Planunterlagen sind die Rechtsgrundlagen zu aktualisieren (BauGB, BbgBO).

**Untere Naturschutzbehörde**

Gemäß der Naturschutzzuständigkeitsverordnung (NatSchZustV) äußert sich die untere Naturschutzbehörde zu den Belangen des Naturschutzes in Bebauungsplänen/vorhabenbezogenen B-Plänen, mit Ausnahme der unter § 1 Abs. 3 Satz 2 NatSchZustV definierten Bebauungspläne. Demnach ergibt sich eine Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde.

Zum vorliegenden Planentwurf äußert sich die untere Naturschutzbehörde wie folgt:

Besonderer Artenschutz:

In der Bebauungsplanung sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (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 Baugesetzbuch (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).

Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden im Umweltbericht thematisiert. Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG der Umsetzung der Planung nicht entgegenstehen.

Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen besteht seitens der unteren Naturschutzbehörde keine anderweitige Einschätzung.

Es ergeht der Hinweis, dass die genannten Rechtsgrundlagen unter Punkt 3 des Umweltberichtes veraltet sind. Die Angaben sollten aktualisiert werden.

**Untere Wasserbehörde**

Folgende Hinweise sind im B-Plan bzw. in den künftigen Ausführungsplanungen zu beachten:

1. Wasserschutzgebiet Nauen

Das B-Plangebiet liegt unmittelbar östlich der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserwerkes Nauen. Gemäß §§ 51 Abs. 1 und 52 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie § 15 Abs. 1 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) gelten in diesem Wasserschutzgebiet nach Rechtsverordnung bestimmte Verbote und Nutzungsbeschränkungen.

Die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Nauen vom 11.01.2013 kann unter folgendem Link eingesehen werden:

<https://bravors.brandenburg.de/de/verordnungen-212718>

Die Ausdehnung des Wasserschutzgebietes Nauen kann unter der Auskunftsplattform Wasser des Landes Brandenburg unter folgendem Link eingesehen werden:

<https://apw.brandenburg.de/>

## 2. Niederschlagswasserversickerung

Gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG sollte folgende textliche Festsetzung in den B-Plan aufgenommen werden:

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

Niederschlagswasserabflüsse gering belasteter Herkunftsflächen stammen zum Beispiel von:

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

Niederschlagswasserabflüsse stärker belasteter Herkunftsflächen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik vorzureinigen.

## 3. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

In den Vorhabenunterlagen ist beschrieben, dass eine Werkstatt mit Lagerräumen entstehen soll, so dass ein mutmaßlicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden kann. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Vorgaben gemäß § 62 WHG sowie §§ 17, 18 und 25 ff. der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten. Die Anforderungen an den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen richten sich nach der Gefährlichkeit der eingesetzten Stoffe sowie nach deren

verwendeten Volumen/Masse. Dementsprechend sind gestaffelte Schutzvorkehrungen zu treffen, die ein Freisetzen dieser Stoffe in die Umwelt verhindern.

Darüber hinaus sollen Schafe, Ziegen und Esel in noch unbestimmter Anzahl gehalten werden. Gemäß § 62 WHG i.V.m. §§ 1 bis 3 und 13 Abs. 3 AwSV stellt der anfallende Festmist dieser Tiere wassergefährdende Stoffe dar. Die Festmistplatte zur Lagerung muss nach den Vorgaben gemäß § 62 WHG, AwSV und § 12 Düngeverordnung (DüV) so beschaffen sein und so errichtet, unterhalten und betrieben werden, dass die Gewässer vor nachteiligen Eigenschaftsveränderungen durch Freisetzungen dieser wassergefährdenden Stoffe geschützt sind. In der Anlage 9 der DüV kann nach Tabelle 1 der Dunganfall bei der Haltung landwirtschaftlicher Nutztiere berechnet werden und nach Tabelle 2 die Großvieheinheiten (GV) ermittelt werden.

#### 4. Kleinkläranlagen

Gemäß § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das Einleiten von gereinigtem Abwasser aus einer Kleinkläranlage in ein Gewässer eine Benutzung. Gewässerbenutzungen bedürfen laut § 8 WHG einer Erlaubnis oder Bewilligung durch die zuständige Wasserbehörde.

Abwasser ist nach § 55 WHG so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Dem Wohl der Allgemeinheit kann auch die Beseitigung von häuslichem Abwasser durch dezentrale Anlagen wie Kleinkläranlagen entsprechen. Das häusliche Schmutzwasser ist gemäß § 57 WHG nach dem Stand der Technik in einer Kleinkläranlage zu reinigen, die über eine mechanische und mindestens eine biologische Stufe verfügt. Die Kleinkläranlage muss die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung gemäß § 55 WHG erfüllen und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik im Sinne des § 60 WHG errichtet, betrieben und unterhalten werden.

Nach der neunten Verordnung zur Änderung der Abwasserverordnung (AbwV) vom 06. März 2020 (BGBl. Teil 1 S. 485) dürfen keine allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen mehr durch das Deutsche Institut für Bautechnik (DIBt) vergeben werden. Die Eignung der Anlage muss nunmehr durch das CE-Prüfzeichen und der geprüften Herstellererklärung nachgewiesen werden.

Gemäß §§ 3 und 4 der Verordnung über Anforderungen an das Einleiten von Abwasser in Gewässer (AbwV) dürfen folgende Überwachungs-/Konzentrationswerte im Abwasser vor Einleitung in das Gewässer nicht überschritten werden:

Parameter	Überwachungswert
Chemischer Sauerstoffbedarf CSB	150 mg/l
Biologischer Sauerstoffbedarf in 5 Tagen BSB <sub>5</sub>	40 mg/l

Die genannten Überwachungswerte beziehen sich auf das Abwasser im Ablauf der Kleinkläranlage. Sie dürfen nicht durch Verdünnung oder Vermischung erreicht werden. Der Wert für CSB gilt auch als eingehalten, wenn der vierfache Wert des gesamten organisch gebundenen Kohlenstoffs (TOC), bestimmt in mg/l, diesen Wert nicht überschreitet.

Die Kleinkläranlage muss mindestens 25 m vom nächsten Trinkwasserbrunnen (auch auf den Nachbargrundstücken) entfernt sein.

Im Falle der Versickerung ins Grundwasser muss der Abstand von der Sohle der Versickerungsanlage zum höchsten Grundwasserstand mindestens 1,50 m betragen. Kann dieser Abstand

nicht eingehalten werden, so dürfen im Ablauf der Kleinkläranlage folgende Überwachungs-/Konzentrationswerte nicht überschritten werden:

Parameter		Überwachungswert
Chemischer Sauerstoffbedarf	CSB	90 mg/l
Biologischer Sauerstoffbedarf in 5 Tagen	BSB <sub>5</sub>	20 mg/l
Ammoniumstickstoff	NH <sub>4</sub> -N	10 mg/l

Der Abstand von der Versickerungsanlage zu Grundstücksgrenzen ist unter Berücksichtigung der Art der Versickerungsanlage und der örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der Hydrogeologie und der Topografie so zu wählen, dass eine Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken einschließlich benachbarter baulicher Anlagen oder auch Pflanzungen ausgeschlossen wird.

Die Versickerungsanlage muss mindestens 50 m vom nächsten Trinkwasserbrunnen (auch auf den Nachbargrundstücken) entfernt sein.

Die Einleitung des Abwassers ist zu überwachen (§ 61 WHG i.V.m. § 73 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)). Dafür ist im von der unteren Wasserbehörde festgelegten Überwachungsintervall (mindestens einmal pro Jahr) die Beprobung der festgelegten Parameter durchführen zu lassen. Die Probenahme und Untersuchung dürfen nur durch ein nach der Untersuchungsstellen-zulassungsverordnung (§ 1 UStZulV) zugelassenes Labor erfolgen. Die Zulassung entsprechender Labore wird durch den Eintrag im Recherchesystem Messstellen und Sachverständige (ReSyMeSa) im Modul Wasser im Internet bekannt gegeben. (<http://www.re-symesa.de>)

#### 5. Dichtheitsnachweis Abwassersammelgrube

Die abflusslose Abwassersammelgrube ist inkl. aller Zu- und Ableitungen (Verrohrung) vor Inbetriebnahme, spätestens bis zur Anzeige der Nutzungsaufnahme, entsprechend den Technischen Regeln zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen (TRSüw) einer Dichtheitsprüfung durch einen unabhängigen Sachkundigen eines qualifizierten Fachbetriebes zu unterziehen und der unteren Wasserbehörde unaufgefordert vorzulegen (§ 60 Abs. 1 WHG und § 61 Abs. 2 WHG i.V.m. § 75 BbgWG und DIN 1986-30).

Zertifizierte Wartungsfirmen des Landesverbandes Nord-Ost der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) sind unter folgendem Link einsehbar: <https://www.dwa-no.de/de/zertifizierte-wartungsfirmen.html>

Die Listen zertifizierter Wartungsfirmen anderer Landesverbände der DWA können über die Homepage <https://de.dwa.de/de> eingesehen werden.

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

Gegen das Vorhaben und den vorliegenden Entwurf des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde keine Einwände oder Bedenken.

Entgegen den Aussagen in der Begründung zum Punkt Altlasten (Pkt. 4.3) ist das Plangebiet zum gegenwärtigen Zeitpunkt unter der Reg.-Nr. 0334631857 im Altlastenkataster als Verdachtsfläche erfasst. Auf dem Flurstück befanden sich ein Stallgebäude für Rinderhaltung und die dazugehörigen Dung- und Güllelager. Zudem wurden größere Müll- bzw. Bauschuttablagungen auf dem Gelände festgestellt. Demnach ist nicht auszuschließen, dass es in der Vergangenheit zu Boden- bzw. Grundwasserkontaminationen gekommen ist. Nähere Informationen über bereits eingetretene Schäden oder durchgeführte Untersuchungen liegen der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde bisher jedoch nicht vor.

Da mit der geplanten Neuentwicklung als Gewerbe-, Gartenbau- und Wohnobjekt mitunter eine sensible Nutzung des Geländes erfolgt und das Vorhandensein schädlicher Bodenverunreinigungen in diesem Fall nicht ausgeschlossen werden kann, ist die Unbedenklichkeit im Rahmen der weiteren Planung, spätestens jedoch im Genehmigungsverfahren der konkreten Einzelbauvorhaben durch entsprechende Gefährdungsabschätzungen und gutachterliche Untersuchungen nachzuweisen. Der Umfang der notwendigen Untersuchungen richtet sich nach den Vorgaben der Bundes-Bodenschutzverordnung für den Wirkungspfad Boden-Mensch. Zusätzlich sollten aber auch die nutzungsspezifischen Schadstoffe berücksichtigt werden.

Es wird empfohlen, den genauen Umfang der Untersuchungen im Vorfeld mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde abzustimmen. Die Untersuchungsergebnisse sind vorzulegen und die Erkenntnisse zum Altlastenverdacht sind anschließend in die weitere Planung mit einzubeziehen.

#### **Untere Denkmalschutzbehörde**

Da im Vorhabengebiet keine Bodendenkmale bekannt sind, bestehen aus Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde 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. Der Schutz von Denkmalen ist gem. § 3 Abs. 1 BbgDSchG nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig.
2. Sollten bei den erforderlichen Erdarbeiten Bodendenkmalstrukturen und/oder Funde (Steinsetzungen, Fundamente, 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.
3. Der Fund und die Fundstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten (§11 Abs. 3 BbgDSchG). Innerhalb dieser Zeitspanne erfolgt so schnell als möglich eine Begutachtung durch Fachpersonal der Denkmalbehörden. Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).
4. Falls fachwissenschaftliche Untersuchungen / Dokumentationen und Bergungen notwendig werden, hat der Veranlasser des Vorhabens - zu seinen Lasten – nach Maßgabe der §§ 7 Abs. 3 - 4 und 9 Abs. 3 - 4 BbgDSchG die Dokumentation durch Beauftragung von geeignetem archäologischen Fachpersonal sicherzustellen.
5. Bei Projektänderungen sind die betreffenden Pläne und sonstigen Unterlagen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zur erneuten Stellungnahme einzureichen.

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

Gegen den Planvorentwurf bestehen aus der Sicht des Brandschutzes keine Bedenken, sofern die nachfolgend aufgeführten Hinweise im B-Plan bzw. bei der Ausführungsplanung berücksichtigt werden.

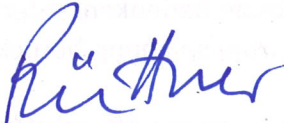
1. Zu allen geplanten Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr mit anschließender Feuerwehrebewegungsfläche (Abmessung: 7 x 12 m) herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Das Erfordernis ergibt sich aus der Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr und/oder der Durchführung des Löschangriffs (§ 5 BbgBO i.V.m. der Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr).
2. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 muss für das Plangebiet eine Löschwassermenge von mindestens **96 m<sup>3</sup>/h** (GE - Gewerbegebiet) für die Dauer von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen (BbgBKG §§ 3 und 14, i.V.m. DVGW-Arb. Blatt W 405).
3. Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind Hydranten entsprechend DVGW – Arbeitsblatt W 331 einzubauen. Vorrangig sind Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen. Unterflurhydranten nach DIN 3221 sind nur in Nennweite DN 80 einzubauen. Der Abstand zwischen den Hydranten oder einer alternativen Löschwasserentnahmestelle zu den Gebäuden darf maximal 100 m betragen.
4. Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus Löschwasserbrunnen muss die Ergiebigkeit für mindestens 3 Stunden gewährleistet sein. Löschwasserbrunnen müssen einen Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 erhalten und über eine 3,50 m breite Zufahrt für Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t erreichbar sein.
5. Ein Nachweis über die zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist bei der Entnahme aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung durch eine Bescheinigung des zuständigen Wasserversorgungsunternehmens und bei Entnahme aus Löschwasserbrunnen durch das Abpumpprotokoll eines Fachunternehmens zu erbringen. Das Protokoll ist der zuständigen Brandschutzdienststelle vorzulegen.
6. Die Lage der Löschwasserentnahmestellen ist durch Hinweisschilder nach DIN 4066 – Hinweisschilder für den Brandschutz – gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.
7. Der örtlich zuständige Stadtwehrführer der Stadt Nauen ist in die weiterführende Planung einzubeziehen.

Weitere Hinweise:

8. Konkrete Forderungen/Nebenbestimmungen zum abwehrenden bzw. vorbeugenden Brandschutz bei neu zu errichtenden bauliche Anlagen im Plangebiet werden im Rahmen der Beteiligung der Brandschutzdienststelle im Baugenehmigungsverfahren aufgestellt.
9. Sofern es nicht möglich ist, die Erschließung für Feuerwehr sowie die Löschwasserversorgung im Rahmen des B-Plan-Verfahrens zu klären, kann es im späteren Bauantragsverfahren zur Versagung der Baugenehmigung kommen.

Bei Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Böttner