

LANDKREIS  
HAVELLAND  
Der Landrat

LANDKREIS HAVELLAND | Platz der Freiheit 1 | 14712 Rothenow

Plan und Recht GmbH

Oderberger Str. 40  
10435 Berlin

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Mein Zeichen/Aktenzeichen 63.3-02300-24  
(Bitte stets angeben)

Datum 30.08.2024

### B-Plan Nr. W 50 "Wustermark Ortsmitte: Hoppenrader Allee, Am Markt, Hamburger Straße" der Gemeinde Wustermark (Vorentwurf, Stand: 18.07.2024)

Grundstück: Wustermark, Wustermark, Hoppenrader Allee, Am Markt, Hamburger Straße  
Gemarkung: Wustermark  
Flur: 2  
Flurstück: 1283, 1013, 1022, 464/6, 674, 684, 895

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

folgende fachlich 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 im weiteren Verfahren noch ergänzungsbedürftig, hierbei sollten die im Folgenden aufgeführten Anregungen und Hinweise Berücksichtigung finden.

### Bauordnungsamt, Bereich Bauleitplanung

Textliche Festsetzung Nr. 11: Die Zahl der zu pflanzenden Gehölze (z.B. pro laufenden Meter) ist zu präzisieren, um die Eindeutigkeit der Festsetzung herzustellen.



#### Sprechzeiten

Montag geschlossen  
Dienstag 09.00 - 12.00 Uhr  
15.00 - 18.00 Uhr

Mittwoch geschlossen  
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

www.havelland.de

Bezüglich des westlichen MU-Baugebiets, in dem ausschließlich Wohngebäude errichtet werden sollen, sollte die Festsetzung des urbanen Gebiets, dessen Gebietscharakter gerade von einer Mischung diverser Nutzungen geprägt ist, ausführlicher begründet werden.

#### **Untere Naturschutzbehörde**

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

Die frühzeitige Behördenbeteiligung ist gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) insbesondere mit der Klärung von Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes verbunden. Seitens der unteren Naturschutzbehörde wird mitgeteilt, dass für das Plangebiet keine spezifischen Daten vorliegen, die für die weitere Bearbeitung des Umweltberichtes zusätzlich zur Verfügung gestellt werden können.

Es wird davon ausgegangen, dass die noch fehlenden Angaben zum Umweltbericht, zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und die „Auseinandersetzung“ mit den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im weiteren Verfahren ergänzt werden.

Zum vorliegenden Planentwurf und Begründungstext ergeben sich die folgenden Hinweise:

#### 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).

Im Rahmen einer Relevanzprüfung ist als erster Prüfschritt eine vorhabenspezifische Ermittlung des prüfrelevanten Artenspektrums erforderlich.

Arten, für die die Verbotstatbestände durch das Bauvorhaben mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden können, müssen einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden (Relevanzschwelle). Dies sind Arten,

- die im Land Brandenburg gemäß Roter Liste ausgestorben oder verschollen sind,
- die nachgewiesenermaßen im Naturraum nicht vorkommen,
- deren Lebensräume/Standorte im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen und

- deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabenbedingt so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen/Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

Sofern Relevanzschwellen überschritten werden, sind für die relevanten Arten den Methodenstandards entsprechende Kartierungen durchzuführen.

Alle Erfassungen sind von Fachleuten für die jeweiligen Arten/Artengruppen durchzuführen. Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass faunistische Kartierungen in der Saison 2024 erfolgen.

Zur Beurteilung des Vorliegens der o. g. Verbotstatbestände bedarf es neben den Aussagen zu Umfang, Zeitraum und Methodik der Erfassung nachfolgende Angaben:

1. Vorkommen im Untersuchungsgebiet / wo exakt nachgewiesen (Text und Karte, Maßstab 1:5000)
2. Welche geplante Handlung löst welchen Verbotstatbestand aus
  - Beschreibung der Handlung
  - Benennung des Verbotstatbestandes
3. In welchem Umfang ist die Art betroffen
  - Umfang der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten
  - Bei dem Störungsverbot: Größe der gestörten Population
4. Möglichkeit / Umsetzung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen
  - Artbezogene Ableitung und Begründung der Eignung vorgeschlagener Ausgleichsmaßnahmen
  - Verortung in einer Karte
  - Beschreibung der vorgezogenen Maßnahmen nach Art und Umfang
  - Angaben zum zeitlichen Ablauf ihrer Umsetzung; Prognose der Dauer bis zum Eintreten der Funktionsfähigkeit
  - Angaben zum Risikomanagement

Sofern Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, sind in Hinblick auf eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG in der Begründung zum Bebauungsplan folgende Angaben erforderlich:

1. Ausführungen zu Alternativen,
2. Ausführungen zu den zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses,
3. Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Population,
4. Ausführungen zu kompensatorischen Ausgleichsmaßnahmen (sofern vorgesehen).

Zusätzliche Hinweise zum Artenschutzbeitrag:

Es ergeht der Hinweis, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für alle europäischen Vogelarten immer dann greift, wenn ganze, regelmäßig genutzte Reviere verloren gehen. Es ist daher eine Beurteilung des möglichen Verlustes von regelmäßig genutzten Revieren aller kartierten Vogelarten erforderlich d. h. auch für diejenigen Arten, für die keine erneute Nutzung der Fortpflanzungsstätte entsprechend des Niststättenerlasses erfolgt. Weiterhin ist die Regelung des § 44 Abs. 5 BNatSchG in der artenschutzrechtlichen Prüffolge beachtlich.

Sofern artenschutzrechtliche Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG im Bereich von Kompensationsflächen nicht ausgeschlossen werden können, sind auch für diesen Bereich Kartierungen und eine artenschutzrechtliche Bewertung vorzunehmen. Beispiele für artenschutzrechtliche

Konflikte im Zusammenhang mit der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen können die Bepflanzung von Zauneidechsenhabitaten oder die Aufforstung von Feldlerchenrevieren sein.

Es wird als Hilfestellung bei der Erstellung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages auch auf die Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung, die im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (Stand Januar 2009) erstellt wurde, verwiesen. Darüber hinaus können artenschutzrechtliche Fragestellungen an die untere Naturschutzbehörde gerichtet werden.

#### Umweltbericht / Eingriffsregelung:

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

Es ergibt sich der Hinweis, dass die Anforderung für die Anerkennung von Kompensationsflächen darin besteht, dass diese Flächen aufwertungsfähig und aufwertungsbedürftig sind. Danach ist der voraussichtlich durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erwartende Zustand auf einer Kompensationsfläche zu beschreiben und die Verbesserung des bisherigen Zustandes nachzuweisen.

Der Nachweis über die Aufwertung der Kompensationsfläche ist im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erbringen.

Die Anlage 2 der HVE enthält einen den Anforderungen entsprechenden beispielhaften Auszug einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Im Plangebiet nachgewiesene Tier- und Pflanzenarten, die nicht den europarechtlichen Bestimmungen unterliegen, sind im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu thematisieren.

Bei der Verwendung von Pflanzmaterial ergeben sich gesetzliche Regelungen, die beachtlich sind. Entsprechend § 40 BNatSchG ist gebietseigenes Pflanz- und Saatgut in der freien Natur zu verwenden. Bei der Verwendung von gebietsfremden Pflanzmaterial ist eine Genehmigung beim Landesamt für Umwelt Brandenburg (LfU) einzuholen.

Nähere Ausführungen zur genannten Thematik sind der „Handlungsanleitung gebietseigenes Pflanz- und Saatgut zur Umsetzung des § 40 BNatSchG, Stand Februar 2020“ des Landesbetriebs Straßenwesen Brandenburg zu entnehmen.

#### **Untere Wasserbehörde**

Seitens der unteren Wasserbehörde ist folgender Hinweis zu beachten:

##### Niederschlagswasserversickerung

Gemäß § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz sollte für das B-Plangebiet durch die geplante Neuversiegelung vorsorgend ein Niederschlagswasserentwässerungskonzept erstellt werden, um nachteilige Folgen für Menschen, Umwelt oder Sachwerte durch Überflutungen infolge von Starkregenereignissen zu minimieren. Auf diesem Konzept aufbauend, sollten im B-Plan Nr. W

50 neben wasserdurchlässigen Belegen für Stellplätze auch textliche Festsetzungen zur Niederschlagswasserentwässerung der Dachflächen der geplanten Neu- und Anbauten getroffen werden.

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

Aus der Sicht der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde bestehen zum Vorhaben keine Einwände oder Bedenken.

Das Plangebiet 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**

#### **I. Baudenkmalpflege**

Die an der Hamburger Straße gelegen Teile des Plangebiets (Flst. 680, 721 und 1015) befinden sich im Umgebungsschutzbereich des Einzeldenkmals Schule mit Wandgestaltung Nr.: 09150392, Hamburger Straße 8.

Es sind daher nach § 2, Abs. 3, und §§ 9 Abs. 1, 4. und 19 BbgDSchG Belange des Denkmalschutzes und des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes betroffen. Die Aussagen unter dem Punkt Kultur- und Sachgüter auf der S. 8 der Anlage 8 Umweltbelange sind dementsprechend zu korrigieren. Auf den bestehenden Umgebungsschutz ist demzufolge hinzuweisen. Denkmalpflegerische Abstimmungen bzw. die Errichtung der Neubauplanungen werden im Baugenehmigungsverfahren geklärt (siehe nachfolgend).

Veränderungen an Denkmälern oder ihrer Umgebung bedürfen gem. § 9 Abs. 1 BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gem. § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten.

#### **II. Bodendenkmalpflege**

##### **1.) Einwendungen und Rechtsgrundlage**

Im Bereich des Plangebiets befindet sich das Bodendenkmal Nr. 51136, "Einzelfund Urgeschichte, Siedlung Neuzeit, Einzelfund deutsches Mittelalter" (Status der Bearbeitung; siehe Anlage). Die Aussagen unter dem Punkt Kultur- und Sachgüter auf der S. 8 der Anlage 8 Umweltbelange sind dementsprechend zu korrigieren.

Da durch die geplanten Maßnahmen Veränderungen und Teilerstörungen an dem Bodendenkmal herbeigeführt werden, stehen dem Vorhaben Belange des Denkmalschutzes (§ 2 Abs.1, § 16 Abs. 1; § 7 Abs.1 und 2 BbgDSchG) entgegen.

##### **2.) Möglichkeiten der Überwindung**

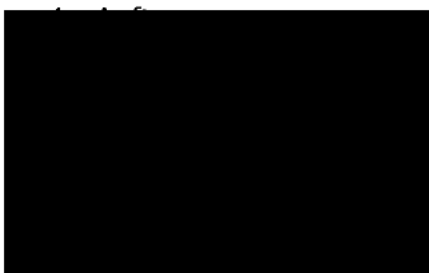
Das o.g. Bodendenkmal ist nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Da auch außerhalb der ausgewiesenen Bodendenkmalfläche mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf die entsprechenden Festlegungen im Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

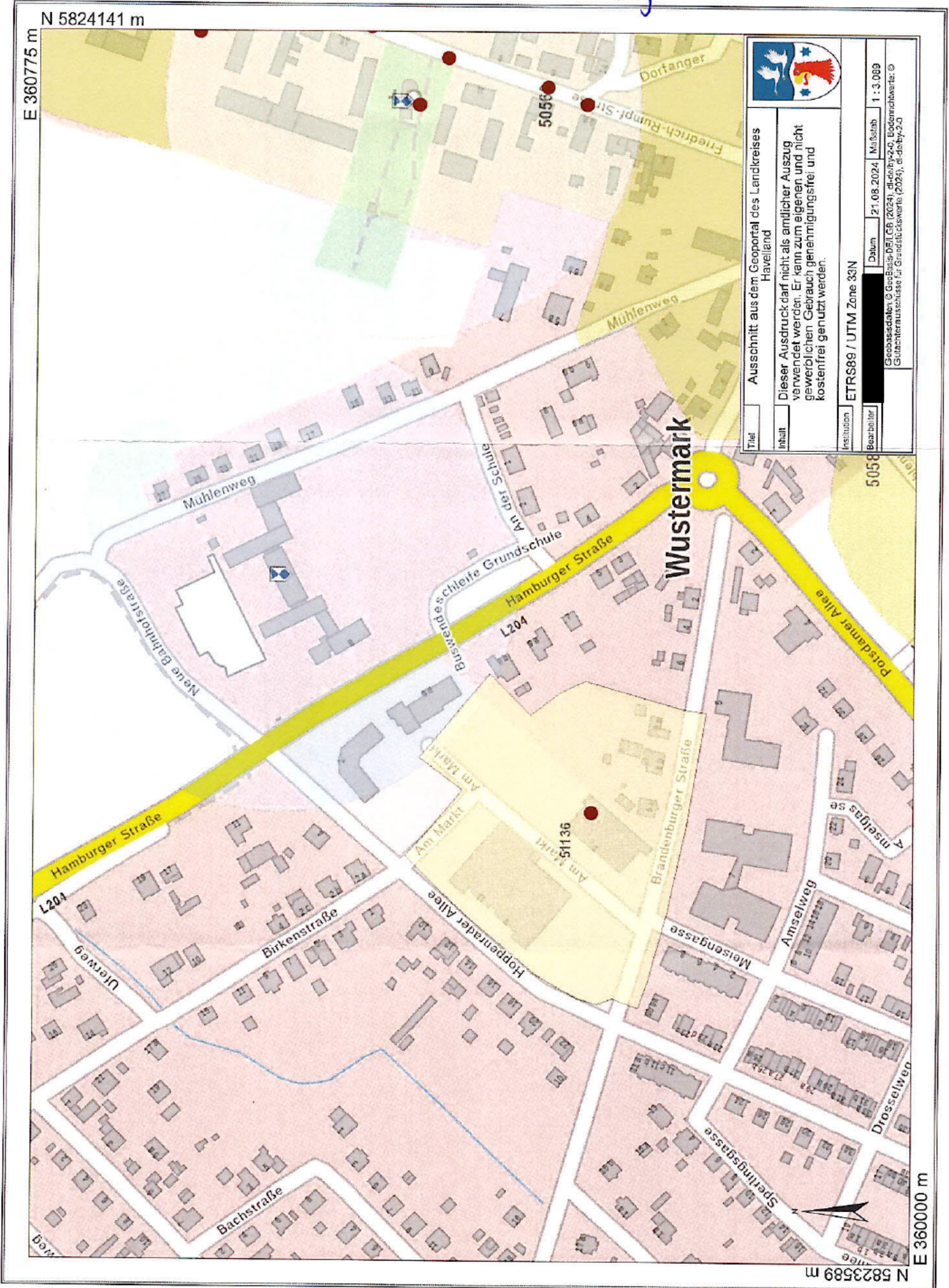
**Referat für Brand-/ Bevölkerungsschutz und Rettungsdienst, SG Brandschutz**  
Eine Stellungnahme wurde zum jetzigen Verfahrensstand nicht abgegeben.


Bei Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



# Anlage : Bodendenkmal



	
<b>Titel</b>	Ausschnitt aus dem Geoportal des Landkreises Havelland
<b>Inhalt</b>	Dieser Ausdruck darf nicht als amtlicher Auszug verwendet werden. Er kann zum eigenen und nicht gewerblichen Gebrauch genehmigungsfrei und kostenfrei genutzt werden.
<b>Institution</b>	ETRS89 / UTM Zone 32N
<b>Bearbeiter</b>	
<b>Datum</b>	21.08.2024 Maßstab 1 : 3 000
Geobasisdaten © GeoBasis-DE/LDG (2024), dld/hty-z-0, Bodennichtwerte © Gläubigerausweise für Grundstückswerte (2024), dld-by-2-0	