



Landkreis Ostprignitz-Ruppin • PF 13 54 • 16802 Neuruppin

Gemeinde Fehrbellin  
Frau K. Wildt  
Johann-Sebastian-Bach-Straße 6  
16833 Fehrbellin

AMT: Bau- und Umweltamt  
SACHGEBIET: Natur und Straßen  
DIENSTSITZ: Neustädter Str. 14, 16816 Neuruppin  
BEARBEITER/IN: Herr Beckmann  
ZIMMER: 305  
E-MAIL\*: johannes.beckmann@opr.de  
TELEFON: 03391 688-6713  
TELEFAX: 03391 688-6071

**AKTENZEICHEN:** 20350/2024/FEH/30

**DATUM:** 04.12.2024

Geo

**Eingangsdatum:** 30.04.2024

**Antragsteller:** Gemeinde Fehrbellin  
Frau K. Wildt  
Johann-Sebastian-Bach-Straße 6  
16833 Fehrbellin

**Vorhaben:** Fachbehördliche Stellungnahme zum Planvorhaben: Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 „Lagerung Historische Bauelemente“ im Ortsteil Karweseer der Gemeinde Fehrbellin (Bearb.stand 06.03.2024)

**Grundstück:** Fehrbellin, Karweseer, ~

**Gemarkung(en):** Karweseer  
**Flur(e):** 104  
**Flurstück(e):** 204

## Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Festlegung des Untersuchungsumfangs für die Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Sehr geehrte Frau Wildt,

die untere Naturschutzbehörde äußert sich im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zu dem oben bezeichnetem Planvorhaben.

Sie ist nach § 1 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 NatSchZustV in diesem Verfahren für alle naturschutz- einschließlich der artenschutzrechtlichen Entscheidungen und Maßnahmen zuständig.

### 1. Einwendungen

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können.

- a) Einwendung
- b) Rechtsgrundlage
- c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

**Hausadresse/Nachtbriefkasten:**  
Landkreis Ostprignitz-Ruppin  
Virchowstraße 14-16  
16816 Neuruppin

**Kommunikation:**  
Telefon: 03391 688-0  
Telefax: 03391 3239  
www.ostprignitz-ruppin.de

**Bankverbindung:**  
Sparkasse Ostprignitz-Ruppin  
IBAN: DE59 1605 0202 1730 0054 50  
BIC: WELADED1OPR  
GläubigerID: DE75ZZZ00000216190

**Allgemeine Sprechzeiten:**  
Montag: 8:00–12:00 Uhr  
Dienstag: 8:00–17:00 Uhr  
Donnerstag: 8:00–16:00 Uhr

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

### **Besonderer Artenschutz, Bewertung der Betroffenheit**

a) Die Betroffenheit der Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Reptilien und Amphibien kann aus Sicht der Behörde nicht ausgeschlossen werden. Nähere Ausführungen dazu siehe unten.

b) Der besondere Artenschutz des § 44 BNatSchG ist eine wesentliche Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulässigkeit von Bauleitplänen.

Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungs-, Störungs-, Beschädigungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten bzw. von Standorten geschützter Pflanzenarten) gelten entsprechend Abs. 5 bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des BauGB zulässig sind, für europäische Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie (Anlage 1).

Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln.

Ob Planvorhaben naturschutzrechtlichen Verboten entgegenstehen, setzt eine ausreichende Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich und dessen Wirkungsbereich vorhandenen geschützten Arten voraus. Zur Festlegung des konkreten Untersuchungsrahmens ist zunächst das Arteninventar zu ermitteln. Es ist festzustellen, welche europarechtlich geschützten Arten planungsrelevant sind.

Grundsätzlich sollte ein Untersuchungskonzept die Abstufung des Untersuchungsumfangs der Artengruppen nachvollziehbar beschreiben. Das Konzept sollte ebenfalls Angaben zur vorgesehenen Untersuchungstiefe (Methodenwahl) und zur Abgrenzung des Untersuchungsraums enthalten. Es wird empfohlen die methodische Vorgehensweise des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages an die „Hinweise zur Erstellung des Artenschutzfachbeitrages bei Straßenbauvorhaben im Land Brandenburg“ (Landesbetrieb Straßenwesen, 2021) anzulehnen.

Bei der artenschutzrechtlichen Prüfung ist nach dem Abschichtungsprinzip vorzugehen:

- Vorprüfung (Artenspektrum, Wirkfaktoren des Vorhabens)
- Sofern Konflikte erkennbar sind, ist eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Betrachtung einzelner Arten) durchzuführen.
- Art- bzw. gildenbezogenes Abprüfen des Lebensstättenschutzes (§ 44 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG), des Tötungsrisikos (§ 44 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG), des Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)
- Wenn trotz Vermeidungsmaßnahmen Verbotstatbestände bestehen bleiben, sind die Ausnahmevoraussetzungen zu prüfen.

Lediglich in begründeten Ausnahmefällen ist bei Eingriffen besonders geringer Auswirkung ein Abweichen von dieser Form akzeptabel („Bagatelldfälle“). Auch in diesen Fällen muss die mögliche Betroffenheit geschützter Arten plausibel dargelegt werden. Die planerische Auseinandersetzung mit den Verboten ist Voraussetzung der inhaltlichen Prüfung der Unterlagen zum Vorhaben durch die zuständige Naturschutzbehörde.

Zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG sind mit § 44 Abs. 5 BNatSchG hinsichtlich des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbote begünstigt (Legalausnahmen).

§ 44 Abs. 5 BNatSchG eröffnet die Möglichkeit, zur Wahrung der ökologischen Funktion betroffener Lebensstätten, vorgezogene Ersatzmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang als CEF-Maßnahmen (cef: continuous ecological functionality-measures) festzulegen. Bei vorgezogenen Maßnahmen handelt es sich um vorbeugende funktionserhaltende Maßnahmen, die auf eine Minimierung/Beseitigung der negativen Auswirkungen des Vorhabens abzielen.

Soll über vorgezogene Maßnahmen das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden, so müssen diese Maßnahmen folgende artenschutzfachliche Bedingungen erfüllen:

- Sie müssen unmittelbar dem betroffenen Bestand dienen und mit ihm räumlich und funktional verbunden sein. Sie müssen dazu beitragen, die Funktion der betroffenen Lebensstätte/n in qualitativer und quantitativer Hinsicht zu erhalten.

- Sie sind zeitlich so durchzuführen, dass deren Funktionsfähigkeit vor dem geplanten Eingriff sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist.

Eine Bestätigung der Eignung von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen durch die zuständige Behörde ist für die Rechtssicherheit des Vorhabens erforderlich. Maßnahmen, mit deren Hilfe das Eintreten der Verbotstatbestände wirksam ausgeschlossen werden können, müssen in geeigneter Weise gesichert werden. Die Sicherung und der Erfolg der Maßnahme sind gegenüber der unteren Naturschutzbehörde aktenkundig nachzuweisen.

c)

### **Fledermauskundliche Potentialeinschätzung**

Fledermäuse zählen zu den besonders und streng geschützten Säugetierarten (Besonders geschützte Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13, streng geschützte Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG). Artenschutzrechtlich von besonderer Relevanz sind das Verletzungs-, Tötungs- sowie das Störungsverbot. Weiterhin das Verbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten dieser Tierarten zu stören.

Deshalb ist vor Beginn der Abrissmaßnahme, dem Umbau oder der Sanierung von Gebäuden durch eine fachkundige Person zu prüfen, ob sich am oder im Gebäude Lebensstätten wildlebender Tiere der besonders geschützten Arten befinden.

Eine Person ist fachkundig, wenn sie einschlägige Kenntnisse zu vorkommenden Arten und deren Lebensstätten, Wertigkeit und Schutzstatus besitzt bzw. nachweisen kann.

Sollte vor Beginn und während der Abrissmaßnahme, dem Umbau oder der Sanierung eine der o.g. Arten festgestellt werden, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen und eine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG zu beantragen.

Dieser Antrag ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin einzureichen.

**Die Arbeiten dürfen ohne die erforderliche Ausnahmegenehmigung/ Befreiung durch die untere Naturschutzbehörde weder begonnen noch fortgesetzt werden!**

Das Gutachten muss der Behörde nach Fertigstellung übermittelt werden. Es muss zudem auch Bestandteil der zukünftigen Planunterlagen sein und die Kernaussagen sind im Umweltbericht und in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen. Als Kartierungsgrundlage wird das „Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in NRW“ empfohlen (Abrufbar unter: [Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen - Downloads \(nrw.de\)](#)).

### **Avifauna**

Vgl. mit der Fledermauskundlichen Potentialeinschätzung, ist auch bei der Avifauna eine Potentialeinschätzung durch einen Fachgutachter vorzunehmen. Dabei gilt es besonders auf die Gruppe der Gebäudebrüter zu achten (Haussperling, Schleiereule, Mehlschwalbe etc.), da diese direkt von den Baumaßnahmen betroffen wären. Besonders attraktiv könnte der Lebensraum für die Familiengruppe der Schwalben sein, da sich südöstlich vom Gelände landwirtschaftliche Stallungen befinden, die sich in Nutzung befinden. Hinzu kommt ausgiebiges Grünland welches als Jagdhabitat für die Schwalben dient.

Vor dem Um- und Ausbau der Gebäude oder die Fällung von Bäumen, müssen diese auf mögliche Vogelbrutstätten durch eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) untersucht werden, um mögliche Verbotsbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

### **Zauneidechse**

Wie schon bei den beiden vorherig genannten Artengruppen, ist auch für die Zauneidechse eine Potentialanalyse durchzuführen, um mögliche Verbotsbestände durch den § 44 Abs. 1 BNatSchG

ausschließen zu können. Die Gehölze am Rande des Geländes sind als potentieller Lebensraum für die Zauneidechse anzusehen. Gerade in Kombination mit den thermisch vorteilhaft ausfallenden Flächen auf dem Gelände und dem Feldweg, der das Gelände teilweise umgibt. Zudem nutzen Zauneidechsen auch Sekundärhabitats wie Laubhaufen oder sonstige lockere Böden zur Eiablage. Vom Menschen überprägte Lebensräume wie Gewerbe- und (landwirtschaftliche) Industriebrachen gehören regelmäßig zum Lebensraumspektrum der Zauneidechse.

### **Amphibien**

Auch für die Gruppe der Amphibien ist eine Potentialanalyse durchzuführen. Das technische Becken im Südosten des Geländes könnte als Trittsteinhabitat für Amphibien dienen, die in den Söhlen östlich der Fläche siedeln könnten.

## **2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts**

Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung

Wie schon unter Punkt 1 erläutert, müssen die Ergebnisse der Potentialanalysen der Behörde nach Fertigstellung übermittelt werden. Es muss zudem auch Bestandteil der zukünftigen Planunterlagen sein und die Kernaussagen sind im Umweltbericht und in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen.

### ***Schutzgut Biotope: Fehlende Biotoptypenkarte und Biotope***

Um Lage und Größe der Biotoptypen verständlich nachvollziehen zu können, muss eine Biotoptypenkarte angefertigt werden.

Darauf muss auch das technische Becken als Biotop abgebildet sein, ebenso ist das Becken in die Biotoptypenliste des Umweltberichts mit aufzunehmen.

An den Fotos zur Anlage 1 des Umweltberichts, sollte der jeweilige Biototyp zum jeweiligen Bild hinzugefügt werden.

## **3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen**

- a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen
- b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme

Gemäß § 4c BauGB muss die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten, überwachen. Durch die Überwachung soll sichergestellt werden, dass nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt und entsprechende Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3. Das heißt, wo aufgrund der bestehenden Überwachungssysteme der Fachbehörden Erkenntnisse erwartet werden dürfen, sollten diese als eine Grundlage des Monitorings Berücksichtigung finden.

Die Überwachung bedarf einer den Erfordernissen des Bebauungsplans genügenden Konzeption, die im Umweltbericht darzulegen ist. Grundlegend für die Planung der Überwachung ist die Beantwortung der Fragen,

- was im Einzelfall zu überwachen ist (Gegenstand der Überwachung),
- wer überwacht (die Behörden im Rahmen ihrer fachlichen Zuständigkeiten oder die Gemeinden durch spezifische Überwachungsmaßnahmen bzw. auf einen Vorhabenträger übertragene Maßnahmen),
- wie (Indikatoren bzw. Anhaltspunkte) und

- wann (zeitliche Dimension unter Berücksichtigung von Entwicklungszeiten) überwacht werden soll.

Beispielhafte Monitoringpunkte:

- Die Gemeinde überprüft die Einhaltung ihrer Satzung, z.B. die Erfüllung der Zielsetzung für Anpflanzgebote.
- Die Dokumentation von Pflanzmaßnahmen ist i.d.R. vom Vorhabenträger zu erledigen und der Gemeinde gegenüber nachzuweisen (Abnahme); Regelung über städtebaulichen Vertrag.
- In der Regel übernimmt der Vorhabenträger die umweltfachliche Bauüberwachung, wie Sicherstellung der ökologischen Baubegleitung oder Baufreigabe durch eine fachkundige Person im Fall eines Baubeginns innerhalb der Brutzeit.

#### **4. Weitergehende Hinweise**

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

##### ***Eingriffsregelung***

Gemäß den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten. Dabei ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen.

Die Umsetzung der Planinhalte eines Bebauungsplanes stellt in der Regel nach § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind zu begründen und durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen (§§ 13, 15 BNatSchG). Sofern aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über Vermeidung, Ausgleich oder Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 Abs. 1 BNatSchG).

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation der als erheblich ermittelten Beeinträchtigungen sind in einer Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung darzulegen, welche den Anforderungen des § 17 Abs. 4 BNatSchG entspricht. Die sachgerechte Bilanzierung muss auf fachlich anerkannter Methodik fußen. Als Grundlage für die Bilanzierung kann die „HVE – Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung im Land Brandenburg“ (2009) herangezogen werden.

Für eine bessere Nachvollziehbarkeit müssen die Eingriffe auf das Schutzgut Boden tabellarisch dargestellt werden.

##### ***Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen***

Die im Kapitel 7.7 des Umweltberichtes aufgeführten grünordnerischen Maßnahmen müssen vollumfänglich in die textlichen Festsetzungen übernommen werden. Bisher wurden nur Inhalte zum Thema Versiegelung in die Festsetzung mit übernommen.

Der Bebauungsplan regelt bodenrechtliche Sachverhalte. Die Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient in den meisten Fällen der Sicherung von Flächen für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen. Maßnahmen, die dem Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe dienen, haben ebenfalls § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zur Grundlage, sofern es sich nicht um Bepflanzungs- oder Grünerhaltungsbindungen handelt, die vorrangig auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festzusetzen sind. Durch den Bezug auf die Ausgleichsverpflichtung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist hier der erforderliche bodenrechtliche Bezug landschaftsplanerischer Maßnahmen hergestellt.

Maßnahmen, denen der bodenrechtliche Bezug fehlt, können nicht im Bebauungsplan geregelt werden. Es sei denn, es liegt ein Grünordnungsplan vor. In diesen Fällen können grünordnerische

Regelungen auch ohne bodenrechtlichen Bezug als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden; Rechtsgrundlage ist hier § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 2 BbgNatSchAG. (Arbeitshilfe Bauleitplanung, MIL 2020, B 20.1)

Liegt also wie in diesem Planverfahren kein Grünordnungsplan vor, ist bei der Festsetzung von Schutz-, Pflege und Entwicklungsmaßnahmen im Einzelfall zu prüfen, ob ein bodenrechtlicher Bezug besteht und somit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Rechtsgrundlage herangezogen werden kann. Bei der Festsetzung von Pflegemaßnahmen, zeitlichen Beschränkungen oder betriebliche Bindungen ist dies in der Regel nicht möglich. (MIL 2020, B 29.2)

Aus Sicht der Behörde sind die Festzungen bzw. darin formulierter Regelungsinhalt auf den bodenrechtlichen Bezug hin zu prüfen. Fehlt dieser, so kann dies vertraglich, z.B. im städtebaulichen Vertrag vereinbart und ggf. entsprechend im Grundbuch oder als Baulast eingetragen werden (rechtliche Sicherung).

Die Satzung sollte Hinweise zum Bestehen dieser Regelungen sowie auf deren rechtliche Sicherung aufzunehmen.

Grundsätzlich sind Festsetzungen (und andere Regelungen) so zu formulieren, dass diese den Ermittlungsgrundsatz zur Kompensation beinhalten als auch den Eingriffen konkret zugeordnet sind. Nur so ist sichergestellt, dass die nachfolgenden Baugenehmigungen sämtliche Kompensationsaufgaben substantiell als Nebenbestimmungen aufnehmen können.

#### ***Förderung der Artenvielfalt***

Losgelöst von der unter Punkt 1. behandelten artenschutzfachlichen Betrachtung, bietet das Gelände großes Potential für die Artenvielfalt der Gebäude- und Höhlenbrüter. Durch die Anbringung von Nisthilfen würde der Lebensraum für diese Artengruppe deutlich aufgewertet werden.

#### ***Redaktionelle Hinweise***

Auf S. 10 des Umweltberichts wird erläutert, dass bei einer Bodenkontamination „*der LK Oberhavel zu informieren*“ ist. Hier gilt es die untere Bodenschutzbehörde des LK Ostprignitz-Ruppin zu informieren.

Um das Abwägungsprotokoll zu dieser Stellungnahme wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Beckmann

# Hausmitteilung

Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Team Kreisentwicklung und Mobilität  
Herr Buss

**Amt:** Gesundheitsamt

**Bearbeiter/in:** Frau Weber

**Telefon:** 5317

**Aktenzeichen:** 53.30.01-007

**Ort, Datum:** Neuruppin, 24.05.2024

Aktenzeichen: 00714/2024/FEH/09

**Planvorhaben: Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 „Lagerung Historischer Bauelemente“ im Ortsteil Karwesees der Gemeinde Fehrbellin (Bearb.stand 06.03.2024)**

## **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrter Herr Buss,

zu den eingereichten Unterlagen der Gemeinde Fehrbellin nimmt das Gesundheitsamt auf der Grundlage des § 4 des Gesetzes über den Öffentlichen Gesundheitsdienst im Land Brandenburg, als Träger öffentlicher Belange, hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung im Landkreis OPR, Stellung.

Aus den Unterlagen ist ersichtlich, dass größtenteils bereits vorhandene Gebäude und versiegelte Flächen (ehemalige Schweinemastanlage) erhalten und als Lager- und Werkstattflächen für historische Bauelemente weitergenutzt werden sollen. Gegen die in der Textlichen Festsetzung getroffenen Festlegungen bestehen keine Bedenken. Allerdings sollte im Vorfeld geprüft werden, ob als Stall genutzte Gebäude, aufgrund der durch die frühere Tierhaltung verursachten Emissionen/Beeinträchtigungen der Bausubstanz, für die beabsichtigte Wohnnutzung geeignet sind.

Falls Sie Rückfragen haben sollten, beantworte ich diese gern.

Mit freundlichem Gruß

Weber  
Sachbearbeiterin Hygiene und Umweltmedizin

# Hausmitteilung

Landkreis Ostprignitz-Ruppin

**Bauen, Ordnung, Umwelt**  
Kreisentwicklung und Mobilität  
Herrn Buss  
Neustädter Straße 14  
16816 Neuruppin

<b>Amt:</b>	<b>Bau- und Umweltamt</b>
<b>SG:</b>	Abfall, Boden und Wasser
<b>Behörde:</b>	untere Wasserbehörde
<b>Bearbeiter/in:</b>	Herr Horenburg
<b>Telefon:</b>	03391 688-6736
<b>Aktenzeichen</b>	35466/2024/FEH/30
<b>Ort, Datum:</b>	Neuruppin, 08.05.2024

**Hauptaktenzeichen:** 00714-2024/FEH/09

**Eingangsdatum:** 30.04.2024

**Antragsteller:** Gemeinde Fehrbellin  
Frau K. Wildt  
Johann-Sebastian-Bach-Straße 6  
16833 Fehrbellin

**Vorhaben:** Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 „Lagerung Historische Bauelemente“ im Ortsteil Karwesees der Gemeinde Fehrbellin (Bearb.stand 06.03.2024)

**Grundstück:** Fehrbellin, Karwesees, Hauptstraße 1A

**Gemarkung(en):** Karwesees  
**Flur(e):** 104  
**Flurstück(e):** 204

**Schutzgebiet(e):**

Sehr geehrter Herr Buss,

zum oben genannten Vorhaben schicke ich Ihnen die Stellungnahme der unteren Wasserbehörde und bitte darum, folgende Hinweise für die weitere Planung zu berücksichtigen:

Hinweise

## Abwasserentsorgung

1. Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) schadlos über die belebte Bodenzone zu versickern.

Die Einleitung von gesammelt abgeleitetem Niederschlagswasser in ein Gewässer (Oberflächen- oder Grundwasser) bedarf gemäß den §§ 8 u. 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde.

2. Niederschlags- und Schmutzwasser sind getrennt abzuführen. Die Schmutzwasserentsorgung hat über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation zu erfolgen.
3. Die Pläne zur Erstellung oder wesentliche Veränderung sowie der Betrieb von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung oder die private Abwasserbeseitigung von befestigten gewerblichen Flächen, die größer als drei Hektar sind und die unmittelbar in ein Gewässer einmünden, bedürfen nach § 71 Abs. 1 BbgWG der Anzeige bei der Wasserbehörde.

## Brunnennutzung

4. Auf dem Flurstück 204, Flur 104, der Gemarkung Karwesees befindet sich ein Brunnen. Standortkoordinaten des Brunnens: O: 350980 N: 5847691

Die Nutzung des Brunnens wurde der Agrargenossenschaft „Ländchen Bellin“ eG mit dem Genehmigungsbescheid AZ: 01180/2009/FEH/04 vom 10.11.2009 mit der Reg.-Nr.: WV-R-Kd-0 vom 11.09.2009 bestätigt. Das geförderte Grundwasser wurde für die Tränkwasserversorgung verwendet. Ein Nutzerwechsel ist der unteren Wasserbehörde nicht angezeigt worden.

Der unteren Wasserbehörde ist mitzuteilen, was mit dem Brunnen erfolgen wird. Erfolgt eine weitere Nutzung darf der Brunnen weder überbaut werden noch darf eine Lagerung von Bauelementen auf diesem erfolgen.

#### Anlagenbezogener Gewässerschutz

5. Auf dem Plangebiet wurde vor vielen Jahren eine Schweineanlage betrieben. Für diese Anlage wurden Anlagen zum Sammeln und Lagern von Stoffen im Sinne von § 62 Abs. 1 Satz 2 WHG (JGS-Anlagen) benötigt und betrieben.

Im Jahre 2009 wurde der Agrargenossenschaft „Ländchen Bellin“ eG die Nutzung der ehemaligen Schweineanlage zur anderweitigen landwirtschaftlichen Nutzung (Schafe-, Ziegen-, Pferde- und Geflügelzucht durch die untere Bauaufsichtsbehörde zugelassen.

Die erwähnten JGS-Anlagen wurden weiterhin genutzt. Da hier aber weder ein Betreiberwechsel, noch eine Anlagenstilllegung dieser Anlagen angezeigt wurde, kann zum Nutzungszeitraum und zum Anlagenzustand keine Aussage gemacht werden.

In der Überwachungsdatei der Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind der Stall 3 – 5 als Festmistlager, eine überdachte Dunglagerstätte und ein Rundbehälter V = 115 m<sup>3</sup> unter der Reg.-Nr.: L-R-Kd-1/09 registriert.

Eine Löschung dieser Anlagen kann nur erfolgen, wenn der unteren Wasserbehörde die Belege der Restentleerung der Anlagen, die Belege über die erfolgten Reinigungsarbeiten und die Nachweise, dass die Anlagen nicht mehr benutzt werden können, übergeben werden.

#### Allgemeine Hinweise

6. Sollten Wasserhaltungsmaßnahmen für Baumaßnahmen erforderlich sein, sind diese gemäß den §§ 8 u. 9 WHG erlaubnispflichtig. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist 4 Wochen vor Beginn der Maßnahme bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen (Dauer, geschätzte Entnahmemenge, Ort der Wiedereinleitung).
7. Erdaufschlüsse bei denen mittelbar oder unmittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt werden kann, sind gemäß § 49 WHG einen Monat vor Beginn der Maßnahme vom Unternehmer bei der Wasserbehörde anzuzeigen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Christian Horenburg  
Technischer Sachbearbeiter

## FORMBLATT

### Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Festlegung des Untersuchungsumfangs für die Umweltprüfung (§ 4 Absatz 1 BauGB)

#### Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange	<b>Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 2</b>
Belang	<b>Immissionsschutz</b>
Vorhaben	<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 „Lagerung Historische Bauelemente“ im Ortsteil Karweseer der Gemeinde Fehrbellin</b>
Ansprechpartner*in:	Martina Pape
Referat:	T21
Telefon:	03391 838 549
E-Mail:	TOEB@LfU.Brandenburg.de
Aktenzeichen (intern):	Stn. 093/24 T21

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. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

##### a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen:

##### b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung:

#### 3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen
b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme:

4. Weitergehende Hinweise	
<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
<p>1. Sachstand</p> <p>Gegenstand der Stellungnahme ist der Vorentwurf (Stand 06.03.2024) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 „Lagerung Historische Bauelemente“ mit Umweltbericht im Ortsteil Karwesees im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB<sup>1</sup>.</p> <p>Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des Geländes der ehemaligen Schweinemastanlage als Lager- und Verkaufsfläche für historische Bauelemente und Antiquitäten, die Umnutzung vorhandener Gebäude zu Betriebswohnungen sowie der Errichtung eines Gastronomiepavillons und eines Kunden- und Besucherparkplatzes mit 18 Stellplätzen. Zu diesem Zweck wird ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO<sup>2</sup>, Baugrenzen und Grünflächen festgesetzt.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB ohne Flächennutzungsplan aufgestellt.</p> <p>Plangebiet/Planumfeld</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich östlich der Ortslage Karwesees. Westlich, nördlich, östlich umgeben landwirtschaftliche Nutzflächen das Plangebiet und südlich grenzt die Kreisstraße K 6801 (Hauptstraße) an. Südlich der Hauptstraße, gegenüber dem Plangebiet, befinden sich die rückwärtigen Grundstücke der dörflichen Wohnbebauung an der Dorfstraße. Das Planumfeld zeichnet sich durch großflächige landwirtschaftliche Nutzung aus. Südöstlich des Plangebietes befindet sich eine Rinderanlage (Gemarkung Dechtow). Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich in der Gemarkung Karwesees, Flur 104, Flurstück 204 und umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha.</p>	

<sup>1</sup> Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

<sup>2</sup> Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

## 2. Stellungnahme

Der vorliegende Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 BImSchG<sup>3</sup> i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauGB geprüft. Danach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden.

Für gewachsene Gemengelagen gilt ein Verbesserungsgebot bzw. Verschlechterungsverbot sowie das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Bei Neuplanungen sind Gemengelagen auszuschließen. Hier ist der o. g. Vorsorgegrundsatz zu beachten.

### Schutzanspruch Plangebiet

Das Vorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Die geplante Nutzung im als sonstiges Sondergebiet festgesetzten Plangebiet entspricht im Wesentlichen einer gewerblichen Nutzung. Insofern müssten hier die Immissionsrichtwerte der TA Lärm<sup>4</sup> für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts in Ansatz gebracht werden. Dies ist insbesondere bei der geplanten Umnutzung von Lagergebäuden zu 3 Betriebswohnungen zu berücksichtigen, da hier höhere Anforderungen an die Bauschalldämmung zu stellen sind, um die gesunden Wohnverhältnisse zu wahren.

### Schutzanspruch Planumfeld

Für den Ortsteil Karweese liegt eine rechtskräftige Innenbereichssatzung vor. Einen Flächennutzungsplan gibt es nicht. Die Bebauung der Ortslage Karweese entspricht im Wesentlichen einer Nutzung als Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) sowie dem dörflichen Wohngebiet (§ 5a BauNVO). Daraus folgend wären hier Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts einzuhalten (DIN 18005, Beiblatt 1<sup>5</sup>). Die nächstgelegene schutzwürdige Wohnbebauung befindet sich in etwa 100 m Entfernung zur geplanten Nutzung des Stellplatzes und dem Gastronomiebereich.

Mögliche Geruchsmissionen durch die südöstlich des Plangebiets gelegene Rinderanlage sind unerheblich, da sich bereits mindestens ebenso schutzwürdige Bebauung deutlich näher an v. g. Rinderanlage befindet.

### Umweltprüfung

Die Aussagen zum Schutzgut Mensch (Punkt 7.4.2.2, S. 16) sollten hinsichtlich Betrachtung und Bewertung der vom Plangebiet ausgehenden Emissionen (z. B. An- und Abfahrten von Lieferfahrzeugen, erwarteter Besucherverkehr, Betriebszeiten Gastronomie [Freisitz geplant?]) ergänzt werden. Den Ausführungen zum Schutzgut Klima/Luft wird gefolgt.

<sup>3</sup> Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist

<sup>4</sup> 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)

<sup>5</sup> DIN 18005 Beiblatt1 Schallschutz im Städtebau – Beiblatt 1: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Stand Juli 2023 (ICS 91.120.20)

In einem relevanten Abstand zum Plangebiet befinden sich keine mir bekannten Anlagen, welche der 12. BImSchV<sup>6</sup> unterliegen. Weitergehende Angaben zum Thema Störfall erübrigen sich somit.

### 3. Fazit

Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte können beim derzeitigen Planungsstand nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Eine abschließende Bewertung kann erst nach Ergänzung der Ausführungen zu den vom Plangebiet ausgehenden Emissionen und deren Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung abgegeben werden. Vermutlich würden dann der Realisierung des Vorhabens keine der hier zu vertretenden immissionsschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

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.

Martina Pape

Dieses Dokument wurde am 29.05.2024 elektronisch schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

---

<sup>6</sup> Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 107 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)