

09



LANDKREIS  
**HAVELLAND**  
Der Landrat

LANDKREIS HAVELLAND | Postfach 1352 | 14703 Rathenow

Dr. Szamatolski Schrickel  
Planungsgesellschaft mbH  
Gustav-Meyer-Allee 25 (Haus 26A)  
13355 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

Datum und Zeichen Ihres Schreibens  
Mein Zeichen/Aktenzeichen **63.3-00982-24**  
(Bitte stets angeben)  
Datum **26.04.2024**

### B-Plan "Sportplatz Börnicke" der Stadt Nauen OT Börnicke (Vorentwurf, Stand: Januar 2024)

Grundstück: **Nauen, Börnicke, Zu den Petersbergen, Landweg**  
Gemarkung: **Börnicke**  
Flur: **6**  
Flurstück: **289, 61**

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

Sehr geehrter Herr Grunewald,

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

### Bauordnungsamt, Bereich Bauleitplanung

#### Hinweise zur Begründung

Punkt 5.5.2 (Eingriffsbilanzierung): Da im Bereich der Gemeinbedarfsfläche „Dorfgemeinschaftshaus“ keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bzw. überbaubare Grundstücksfläche getroffen wurden, wäre als Worst Case eine vollständige Versiegelung anzuset-



#### Sprechzeiten

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

zen. Ein Versiegelungsgrad von 60 % könnte nur dann als Grundlage für eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz angesetzt werden, wenn er nachvollziehbar begründet und die Einhaltung plausibel nachgewiesen wird.

Auch bereits vorhandene Versiegelungen in einer Größenordnung von 307 m<sup>2</sup> sind (u.a. auf dem aktuellen Luftbild) nicht erkennbar und wären konkret zu belegen bzw. nachzuweisen. Zudem fehlt in der Bilanz bisher die festgesetzte Straßenverkehrsfläche „Zu den Petersbergen“, die bisher keine Versiegelung aufweist und zudem (zur Anlage von Stellplätzen) wesentlich verbreitet und befestigt werden soll.

Durch die Ergänzung von Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung können ggf. die Eingriffe und somit auch das Kompensationserfordernis wesentlich verringert werden.

Punkt 5.7: Solange kein Baufeld bzw. konkrete Festsetzungen zum künftigen Gebäudekörper ergänzt wurden, sind Aussagen zur möglichen Abschirmung von Lärmemissionen aufgrund der Gebäudekubatur rein spekulativ und können keine Beurteilungsgrundlage für die Einschätzung sein, dass die zulässigen Lärmrichtwerte zu den nördlich gelegenen Wohngebäuden eingehalten werden.

Die Annahme, es handele sich um Mischgebiete mit entsprechend höherem Schutzanspruch, wäre anhand der konkret vorhandenen Nutzungen zu belegen; der Verweis auf die Darstellung im FNP reicht nicht aus.

Auch die Aussage, aufgrund der schon vorhandenen Spiel- bzw. temporärer Bolzplatznutzung sei von keiner grundsätzlich veränderten Immissions-Situation auszugehen, trifft nicht zu. Die Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses mit den damit verbundenen vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten bzw. Verkehrsbewegungen dürfte zu einer ganz erheblich veränderten Immissionssituation in diesem Bereich führen, die entsprechend zu ermitteln und zu bewerten ist. Der Umgang mit möglichen Immissionskonflikten kann nicht pauschal in das Baugenehmigungsverfahren verlagert werden; bereits auf der Ebene der Bauleitplanung ist die grundsätzliche Vereinbarkeit der geplanten Nutzungen mit der Umgebungsbebauung durch geeignete Ermittlungen nachzuweisen bzw. durch entsprechende Festsetzungen zu gewährleisten.

### **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.

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 kann die Bepflanzung von Zauneidechsenhabitaten oder die Aufforstung von Feldlerchenrevieren sein. Als Hilfestellung bei der Erstellung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wird 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.

Aus den Unterlagen geht hervor, dass als maximalen Versiegelungsanteil für die Gemeinbedarfsfläche „Dorfgemeinschaftshaus“ 60 % angenommen wurden. Dieser Ansatz kann ohne weitere Erläuterungen schwer nachvollzogen werden und sollte im weiteren Verfahren ausführlicher behandelt werden.

Zusätzlich ergeht der Hinweis, dass die Straßenverkehrsfläche der Straße „Zu den Petersbergen“ in die Bilanzierung integriert werden sollte, da es sich hierbei aktuell um eine unversiegelte Fläche handelt.

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 Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg zu entnehmen.

### **Untere Wasserbehörde**

Seitens der unteren Wasserbehörde bestehen keine Einwände gegen das Planvorhaben. Folgende Hinweise sind zu beachten:

#### **1. Niederschlagswasserversickerung**

Das auf den Flurstücken 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.

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen kann in Zisternen zwischengespeichert werden und zur Bewässerung der Grünanlagen/Grünflächen genutzt werden.

Niederschlagsabflüsse gering belasteter Herkunftsflächen stammen zum Beispiel von:

- Gründächern, Wiesen und Kulturland mit möglichem Niederschlagsabfluss in das Entwässerungssystem,
- Dachflächen mit keinen oder nur geringen Anteilen aus unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink, Blei),
- Rad- und Gehwegen in Wohngebieten und außerhalb des Spritz- und Sprühfahnenbereiches von Straßen (Abstand über 3 Meter),
- Hofflächen und PKW-Parkplätzen in Wohngebieten und mit diesen vergleichbaren Gewerbegebieten,

- wenig befahrenen Verkehrsflächen (bis zu 2 000 Kraftfahrzeuge in 24 Stunden), wie Anlieger- und Erschließungsstraßen in Wohngebieten und mit diesen vergleichbaren Gewerbegebieten sowie verkehrsberuhigten Bereichen.

## 2. Planbezeichnung B-Plan „Sportplatz Börnicke“

Die Bezeichnung des Bebauungsplans „Sportplatz Börnicke“ könnte dem Leser suggerieren, dass sich dieser B-Plan ausschließlich mit dem Sportplatz der Ortschaft Börnicke beschäftigt. Mit dem B-Plan soll neben dem Sportplatz und dem angrenzenden Wald auch das bereits bestehende Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr sowie der Bau eines Dorfgemeinschaftshauses planungsrechtlich gesichert werden. Die untere Wasserbehörde regt daher an, die Bezeichnung des B-Plans nochmals zu überdenken und ggf. eine alternative Bezeichnung zu wählen.

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

Aus der Sicht der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde bestehen zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes 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**

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 Brandenburgischen 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 Vorentwurf bestehen aus der Sicht des Brandschutzes keine Bedenken, wenn zur Gewährleistung des erforderlichen Brandschutzes und der öffentlichen Sicherheit insbesondere nachfolgende Hinweise im B-Plan bzw. bei der späteren Ausführungsplanung beachtet werden:

1. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 muss für das Plangebiet eine Löschwassermenge von mindestens **48 m<sup>3</sup>/h** für die Dauer von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen (BbgBKG §§ 3 und 14, i.V.m. DVGW-Arb. Blatt W 405).
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. Die Lage der Löschwasserentnahmestellen ist durch Hinweisschilder nach DIN 4066 – Hinweisschilder für den Brandschutz – gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.
6. Der örtlich zuständige Stadtwehrführer der Stadt Nauen und der Ortswehrführer der Feuerwehr Börnicke sind in die weiterführende Planung einzubeziehen.
7. 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.
8. 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



Büttner