



V.: 1.:

Thomas Jansen
Ortsplanung
Siedlung 3
16909 Heiligengrabe OT Blumenthal

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
(Bitte stets angeben) **63.3-02012-25**
Datum **29.09.2025**

**B-Plan E 52 "Nahversorgung südlich Rosa-Luxemburg-Allee und westlich Heidelerchenallee"
der Gemeinde Wustermark OT Elstal (Vorentwurf, Stand: 05/2025)**

Grundstück: **Wustermark, Elstal, Rosa-Luxemburg-Allee**
Gemarkung: **Elstal**
Flur: **17**
Flurstück: **308, 309, 310, 311, 459**

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

Sehr geehrter Herr Jansen,

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

Bauordnungsamt, Bereich Bauleitplanung

Hinweise zu den textlichen Festsetzungen:

Nr. 1: Die Festsetzung einer auf das gesamte Baugebiet bezogene Verkaufsflächenobergrenze ist nicht zulässig (vgl. u.a. BVerwG, Urteil vom 03.04.2009 – 4 CN 3.07). Möglich wäre z.B. die Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl wie im benachbarten B-Planorentwurf E 47.



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

Nr. 3: Der zweite Satz der Festsetzung ist mangels Rechtsgrundlage nicht zulässig und daher zu streichen.

Nr. 5: Die Formulierung „die maximale Höhe ... wird auf ... eine Breite von 3,5 m (zum nächstgelegenen Höhenbezugspunkt) beschränkt“ sollte sprachlich korrigiert werden.

Nr. 8: Die Festsetzung einer abweichenden Abstandsfläche bedarf einer ausführlichen Bestandsdarstellung und städtebaulichen Begründung.

Nr. 9: Die Festsetzung ist noch nicht eindeutig. Unklar ist, welche Flächen des Sondergebiets „nicht für Nebenanlagen nutzbar sind“. In der Begründung ist der Nachweis zu erbringen, ob im Plangebiet überhaupt 1.000 m² zu erhaltende Gehölzfläche vorhanden ist.

Nr. 13: Zu ergänzen ist, ob es sich um angefangene oder vollendete 50 m² handeln soll.

Nr. 14: Unklar ist, warum der Baum nicht (wie die anderen) nicht als zu erhalten festgesetzt, sondern ein anderes Planzeichen, das nicht in der PlanzV vorgesehen ist, verwendet wurde.

Hinweise zur Begründung:

Punkt 3.1: Die bisher noch nicht bestätigte landesplanerische Vereinbarkeit ist im weiteren Verfahren nachzuweisen.

Punkt 4: Die Aussage, der B-Plan sei aus dem FNP entwickelbar, wird nicht geteilt und wird auch bisher nicht nachvollziehbar begründet. Im Geltungsbereich des hier in Rede stehenden B-Plans E 52 ist ausschließlich eine Wohnbaufläche sowie eine Grünfläche dargestellt, die Entwicklung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel ist aus dieser Darstellung nicht möglich.

Auch die textliche Darstellung Nr. 1 ist hier erkennbar nicht anwendbar, da sich durch die Änderung in eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel die Funktion und Wertigkeit der bisher dargestellten Wohnbaufläche wesentlich ändern würde. Die Fläche der Sonderbaufläche würde sich zudem nahezu verdoppeln.

Im FNP ist eine Sonderbaufläche (0,9 ha) westlich angrenzend an das Plangebiet dargestellt; hier befindet sich zurzeit der B-Plan E 47 mit einer entsprechenden Nutzung in Aufstellung.

Die Rechtsgrundlagen sind in den Unterlagen zu aktualisieren (BauGB).

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; Beschluss vom 12.11.2020, Az. 4BN 15/20).

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 funktionserhaltener 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:

Der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für alle europäischen Vogelarten greift immer dann, 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 Erlasses zum Vollzug des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Niststättenerlass, 2018) erfolgt.

Weiterhin ist die Regelung des § 44 Abs. 5 BNatSchG in der artenschutzrechtlichen Prüffolge beachtlich.

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:

Auf Seite 32 der Begründung für den Bebauungsplan wird geschildert, dass die im Bebauungsplan Nr. E 28 „Heidesiedlung“ festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE) als Ausgleichsfläche für die Eingriffe festgesetzt wurde. Im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf soll diese Fläche als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden. Die Gehölzpflanzungen, deren Realisierung ursprünglich durch ein Abnahmeprotokoll geprüft wurde, sind gegenwärtig nicht mehr vorhanden. Ein entsprechender Time-Lag-Effekt ist in der Bilanzierung zu berücksichtigen.

Um eine nachvollziehbare Beurteilung der Auswirkungen auf die Vegetation vornehmen zu können, sollte grundsätzlich eine Karte mit Darstellung aller im Plangebiet vorhanden Biotoptypen (Bestandsplan) in geeignetem Maßstab Bestandteil der Unterlagen sein.

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 ergeht 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.

Untere Wasserbehörde

Seitens der unteren Wasserbehörde ist Folgendes zu beachten:

Der B-Plan E52 liegt derzeit vollumfänglich in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Radelandberg. Die Anlaufberatung zur Neufestsetzung der Wasserschutzgebiete Elstal und Radelandberg fand im März 2024 beim Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) des Landes Brandenburg statt. Nach aktuellem Kenntnisstand der unteren Wasserbehörde wird voraussichtlich nach der Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes Radelandberg ausschließlich das Flurstück 459 der Flur 17 in der Gemarkung Elstal innerhalb der künftigen Trinkwasserschutzzone III liegen.

Die Vor-Ort-Versickerung des Niederschlagswassers auf den Vorhabenflurstücken sollte weiterhin über Flächen- und Muldenversickerung erfolgen. Rigolen sollten nur zum Einsatz kommen, wenn der Baugrund vor Ort eine oberflächliche Niederschlagswasserversickerung nicht zulässt.

Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Aus der Sicht der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde bestehen zum Vorhaben keine Einwände oder Bedenken, wenn nachfolgende Hinweise berücksichtigt werden.

Es ist zu beachten, dass das Plangebiet früher militärisch genutzt wurde. Demzufolge kann nicht ausgeschlossen werden, dass schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden. Die Belange der unteren Bodenschutzbehörde wurden insofern berücksichtigt, als dass auf der

Planzeichnung und in der Begründung der Hinweis aufgenommen wurde, dass im Fall eines Antreffens von schädlichen Bodenverunreinigungen die untere Bodenschutzbehörde zu informieren ist.

Untere Denkmalschutzbehörde

Aus Sicht des Denkmalschutzes werden keine Einwände geltend gemacht.

Referat für Brand-/ Bevölkerungsschutz und Rettungsdienst, SG Brandschutz

Eine Stellungnahme zum Vorentwurf wurde nicht abgegeben.

Bei Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Büttner

V: 2. AL z. Mitz.
 3. z. Vg.