

Dezernat I - Bauen, Wirtschaft und Umwelt  
FB Bauordnung und Kataster

Landkreis Oberhavel · Adolf-Dechert-Straße 1 · 16515 Oranienburg

Stadt Fürstenberg  
- Bauamt -  
Markt 1  
16798 Fürstenberg/Havel

Direkt für Sie da:  
Raum-Nr.:  
Telefon:  
Telefax:  
E-Mail:  
Adresse:

**Frau Bartosik**  
3.19  
03301 601-3647  
03301 601-80517  
Bauordnung.Planung@oberhavel.de  
Adolf-Dechert-Straße 1  
16515 Oranienburg

**Aktenzeichen:**  
**521010-03899/2023/bt**  
(Bei Schriftverkehr bitte immer angeben.)

eingegangen am:  
09.08.2023

30.08.2023

## **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Entwurf des Bebauungsplanes (BPL) Nr. 18 „Wohngebiet Eckermannstraße“ der Stadt Fürstenberg**

ca. 1 ha; allgemeine Wohngebiet (WA) – 39 WE

### **A EINLEITENDE BEMERKUNGEN**

Der Landkreis Oberhavel wurde nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Sie zur Mitarbeit aufgefordert. Die koordinierende Aufgabe der Bündelung der Stellungnahme der Kreisverwaltung obliegt dem FB Bauordnung und Kataster; FD rechtliche Bauaufsicht/Planung.

Zur Beurteilung wurden mir neben dem Anschreiben folgende Unterlagen vorgelegt:

- Entwurf des BPL Nr. 18 „Wohngebiet Eckermannstraße“ mit Begründungstext inklusive Umweltbericht und Planzeichnung im Maßstab 1 : 500, Stand 12.06.2023.

Der Landkreis nimmt zum Planentwurf insbesondere im Hinblick auf den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wie folgt Stellung. Ich bitte Sie, die Anmerkungen in den Abwägungsprozess einzubeziehen.



Die formellen und materiellen Regelungsinhalte sowie Erfordernisse, die aus weiteren Rechtsvorschriften entstehen, bleiben von dieser Stellungnahme unberührt.

## B BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES LANDKREISES

### 1. Belange des Bereiches Planung

#### 1.1 Weiterführende Hinweise

##### 1.1.1 Hinweise zum Begründungstext

- a) Unter Pkt. 4.2 „Planungskonzept“ (Begründungstext S. 9) wird konzeptionell ausgeführt, dass *„straßenbegleitend Mehrfamilienhäuser auf der westlichen Seite und Doppelhäuser auf der östlichen Seite geplant sind“* und dass *„das oberste Geschoss der westlichen Baureihe als Staffelgeschoss ausgebildet werden soll.“* Diese Intention findet sich in der textlichen Festsetzung Nr. 3 wieder. Das städtebauliche Erfordernis für das ausschließliche Festsetzen der Zulässigkeit der Ausbildung des dritten Vollgeschosses als Staffelgeschoss im „WA-1“ wird jedoch nicht begründet. Auch unter Pkt. 5.2 „Maß der baulichen Nutzung“ – „Zahl der Vollgeschosse“ (Begründungstext S. 11) finden sich hierzu keine untersetzenden Argumente. Zudem ist zu beachten, dass maximal drei Vollgeschosse als zulässig festgesetzt worden sind. Demnach sind im Umkehrschluss auch ein- oder zweigeschossige Baukörper zulässig. Der Sachverhalt ist zu prüfen und der Begründungstext zu ergänzen.
- b) Die im Textteil (Pkt. 4.2 „Planungskonzept“, Begründungstext S. 9) formulierte planerische Intention *„der Herstellung einer verdichteten Bauweise straßenbegleitend zur Bundesstraße 96“* findet sich in der *Abbildung 2 „städtebauliches Konzept“* plangraphisch dargestellt (Baukörperdarstellung, II-geschossig + Staffelgeschoss) wieder. Textliche oder plangraphische Festsetzungen, die diese Intention sichern, sind im Planwerk jedoch nicht getroffen worden. Der Sachverhalt ist zu prüfen.



Abb. 2 städtebauliches Konzept



Verkleinerung Planzeichnung

- c) Unter Pkt. 5.2 „Maß der baulichen Nutzung“ (Begründungstext S. 11) wird im Text für das Wohngebiet „WA-2“ eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie eine weitere Überschreitung der GRZ nach Maßgabe des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von 50 % festgesetzt, was folgerichtig eine GRZ II von 0,45 ergibt. Die nachfolgende numerische Auflistung gibt dem widersprechend eine GRZ 0,2 (erste Zeile) sowie eine Überschreitung der GRZ von 0,1 (zweite Zeile) an, was somit eine GRZ II von insgesamt 0,3 ergibt. In der Nutzungsschablone wird durch Einschrieb für das „WA-2“ ebenfalls eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Die Angaben sind in Übereinstimmung zu bringen.
- d) Dem Begründungstext sind noch keine Aussagen zu einer erfolgten Prüfung alternativer anderweitiger Standorte innerhalb des Stadtgebietes beigefügt worden.

*Offenbleiben kann, inwieweit die in der Fachliteratur darüber hinaus vielfach befürwortete territoriale Einschränkung der Alternativenprüfung in der Bauleitplanung dahin, dass auch nur solche Planungsalternativen zu berücksichtigen sind, die auf den räumlichen Geltungsbereich des in Aussicht genommenen Bauleitplans bezogen sind, also nur anderweitige Lösungsmöglichkeiten innerhalb des betroffenen Planungsgebiets, aber nicht im gesamten Gemeindegebiet, darstellen (vgl. auch dazu Kersten, a.a.O., Rn. 64, m.w.N.), auch für solche (vorhabenbezogene) Bauleitpläne gelten kann, durch die – wie vorliegend – ein Standort zur Verwirklichung eines bestimmten, aber nicht von vornherein an einen bestimmten Ort gebundenen Vorhabens gesucht und überplant werden soll. Denn jedenfalls gilt auch dann, dass nur solche Alternativstandorte im gesamten Gemeindegebiet in den Blick zu nehmen und im Umweltbericht darzustellen sind, auf denen das konkrete Vorhaben ziel- und damit planungskonform unter geringerer Beeinträchtigung der betroffenen Umweltbelange und ohne stärkere Beeinträchtigung anderer abwägungsrelevanter öffentlicher oder privater Belange verwirklicht werden könnte.*

*(Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 22. Dezember 2010 – 8 C 10600/10 –, Rn. 73, juris)*

*Scheiden demnach alle von den Antragstellern favorisierten potentiellen Alternativstandorte schon nach dem Ergebnis der verwaltungsinternen Voruntersuchung aufgrund einer zulässigen Grobanalyse oder jedenfalls aufgrund neuerer Erkenntnisse für eine Verwirklichung der Planung von vornherein aus und waren sonstige geeignet erscheinende Alternativstandorte im Stadtgebiet weder von den Antragstellern im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung konkret angesprochen worden noch sonst ersichtlich, so bedurfte es keiner weitergehenden Standortalternativenuntersuchung im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens.*

*(Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 22. Dezember 2010 – 8 C 10600/10 –, Rn. 80, juris)*

Hinsichtlich der Prüfung von Standortalternativen und der erfolgten Auswahl des vorliegenden Plangebietes als bevorzugten Standort, sollten untersetzende Argumente im Begründungstext ergänzt werden.

### 1.1.2 Hinweise zur Planzeichnung

- a) Plangraphisch wurde die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß – Firsthöhe in Meter über NHN im DHHN 2016 festgesetzt. Gemäß § 18 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen der erforderliche Bezugspunkt zu bestimmen.

- b) Die Planunterlage weist bis dato noch keinen Quellenvermerk auf. Es wird frühzeitig darauf hingewiesen, dass gemäß Punkt 3.4 der Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Abs. 4 und § 35 Absatz 6 BauGB vom 01.05.2018 auf der Planunterlage des Flächennutzungsplanes ein Quellenvermerk anzubringen ist. Dieser ist wie folgt auszugestalten und in digitalen Anwendungen auf die Internetseite der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) zu verlinken: "Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB JJJJ (Jahr der Datenbereitstellung)".

## 2. Belange des Fachbereiches (FB) Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz

### 2.1 **Weiterführender Hinweis**

#### 2.1.1 Hinweise des Bereiches Landwirtschaft

Die durch den Bereich Landwirtschaft zu vertretenden Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt.

#### 2.1.2 Hinweis der unteren Naturschutzbehörde (uNB)

Dem Planvorhaben stehen keine grundsätzlichen naturschutzrechtlichen Belange entgegen.

Es liegen bereits erste Umweltinformationen sowie erste Ergebnisse bereits durchgeführter Untersuchungen vor.

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes sind die Belange der Eingriffsregelung, des Biotopschutzes und des besonderen Artenschutzes angemessen zu berücksichtigen.

#### Schutzgebiete

Schutzgebiete nach §§ 23 bis 28 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie Natura 2000 Gebiete sind vom Geltungsbereich des BPL nicht betroffen.

Gesetzlich geschützte Biotope sind gemäß der vorläufigen Begründung zum BPL nicht betroffen.

Der gesetzliche Alleenschutz gemäß § 17 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) i. V. m. § 29 BNatSchG ist vom Vorhabenareal nicht berührt.

#### Eingriffsregelung

Bezüglich der Betroffenheit des Schutzgutes Boden durch Neuversiegelung sollte die durch die vorliegende Planung zukünftig zulässige Neuversiegelung detailliert und nachvollziehbar dargestellt werden. Aufbauend auf der Bilanzierung der Flächenneuversiegelung sollten angemessene Kompensationsmaßnahmen zur Planung textlich sowie grafisch dargestellt werden. Dabei sind die „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)“ des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (Stand April 2009) zu beachten.

Der BPL ist voraussichtlich dazu geeignet innerhalb der Planflächen bereits Kompensationsmaßnahmen umzusetzen.

### Artenschutz

Es sind Angaben zum besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu ergänzen. Durch das Vorhaben können bodenbrütende Vogelarten (insb. Feldlerche) und weitere besonders streng geschützte Arten betroffen sein (z. B. höhlenbrütende Vögel, Fledermäuse, Scharlachkäfer, Eremit, Heldbock).

Bisher erfolgte lediglich eine erste artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung für das Plangebiet. Es ist davon auszugehen, dass dieses als Habitat für Zauneidechsen fungiert. Die Untersuchungen zur Zauneidechse und ggf. andere relevante Arten sollten rechtzeitig nachgeholt und eine entsprechende Maßnahmenkonzeption entwickelt werden.

Der BPL darf keine bauliche Nutzung vorsehen, deren Verwirklichung auf unabsehbare Zeit unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Die artenschutzrechtlichen Verbote können nicht im Wege der bauleitplanerischen Abwägung überwunden werden.

### Hinweis

Die nachrichtliche Übernahme der Gehölzschutzsatzung der Stadt Fürstenberg/Havel wird begrüßt.

### 2.1.3 Hinweise des Jagd- und Fischereiwesens

Fischereirechtliche Belange sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Sollte das Vorhaben Auswirkungen auf die bejagbaren Flächen haben oder in der Folge zum Wegfall bejagbarer Flächen führen, sind die betroffenen Jagdgenossenschaften und Inhaber der Eigenjagdbezirke zu beteiligen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den betroffenen Flächen um Flächen im unbeplanten Innenbereich handelt, bei denen es nicht ausgeschlossen ist, dass diese Flächen weiterhin vom Wild aufgesucht werden. Es obliegt dem Eigentümer ggf. geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

## 3. **Belange des Fachbereiches (FB) Umwelt**

### **3.1 Weiterführender Hinweis**

#### 3.1.1 Hinweise des Fachdienstes Wasserwirtschaft

Der Standort befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Die wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) sind zu beachten und einzuhalten.

Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand. Ein Überlaufen des Niederschlagswassers auf Nachbargrundstücke ist dauerhaft zu verhindern.

Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden.

### 3.1.2 Hinweise der unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde

Der oben genannte Flächenbereich wird nicht im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche geführt. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen daher derzeit keine Bedenken.

Allgemein gilt: Treten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, ist die weitere Vorgehensweise umgehend mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Es ist sicherzustellen, dass sämtliche Arbeiten derart ausgeführt werden, dass keine schadhafte Bodenveränderungen hervorgerufen werden. Die Sicherstellung ist ggf. durch geeignete Vorsorgemaßnahmen zu gewährleisten (z.B. nach DIN 19639 | 2019-09).

Die ordnungsgemäße Deklaration mineralischer Abfälle (Boden, Baggertgut, Bauschutt und Gleisschotter) ist gemäß Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg zur Neufassung der „Vollzugshinweise zur Zuordnung von Abfällen zu den Abfallarten eines Spiegeleintrages in der Abfallverzeichnis-Verordnung“ vom 01.03.2023 durchzuführen.

Für den Einbau von angeliefertem Bodenmaterial inner- und außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, ausgenommen in technischen Bauwerken, sind die Anforderungen der §§ 6 bis 8 BBodSchV zu beachten. Die Vorsorgewerte der Anlage 1 BBodSchV sind einzuhalten.

Für den Einbau von angelieferten, mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke sind die Anforderungen der §§ 19 bis 22 ErsatzbaustoffV zu beachten. Es sind die Materialwerte der Anlage 1 i. V. m. den Einsatzmöglichkeiten der Anlagen 2 und 3 ErsatzbaustoffV einzuhalten.

Rechtsgrundlage: Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV), Abfallverzeichnisverordnung (AVV) und die in Brandenburg erlassene Neufassung zugehöriger Vollzugshinweise.

Die bei der Maßnahme anfallenden Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel, vorrangig zu verwerten bzw. zu entsorgen. Fallen Abfälle an, die gemäß § 48 KrWG i.V.m. der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen.

### 3.1.3 Hinweis des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers

Der Landkreis Oberhavel entsorgt die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle im Rahmen der Gesetze und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung.

Um eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung für dieses Vorhaben zu gewährleisten, ist eine entsprechende Verkehrserschließung sicherzustellen. Dazu weise ich auf die Anforderungen an die straßenmäßige Erschließung wie folgt hin:

Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass alle Grundstücke an die Abfallentsorgung angeschlossen werden können. Dazu sind beim Befestigen, Aus- und Neubau von

Erschließungsstraßen Fahrbahnbreiten und Fahrkurven für die Benutzung durch 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge auszulegen. Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sind zu beachten.

Die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsflächen ist für die Achslast gemäß § 34 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung von 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen sicherzustellen.

Bei Sackgassen sind Wendeanlagen (Wendehammer, Wendeschleife, Wendekreis) nach RAST 06 für ein 3-achsiges Entsorgungsfahrzeug zu planen bzw. zu berücksichtigen, da ein Rückwärtsfahrverbot für Entsorgungsfahrzeuge gemäß Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung besteht.

Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Randbereiche sind so auszuführen, dass die Voraussetzungen zur satzungsgemäßen Aufstellung der Abfallbehälter vor dem angeschlossenen Grundstück erfüllt werden.

Sofern alle vorgenannte Anforderungen an die Verkehrserschließung berücksichtigt werden, bestehen keine Bedenken gegen dieses Vorhaben.

#### 4. **Belange des Fachdienstes Baudienstleistungen und Liegenschaften**

##### 4.1 **Weiterführender Hinweis**

###### 4.1.1 Hinweis

Gegen den BPL Nr. 18 „Wohngebiet Eckermannstraße“ Stand 12.06.2023 werden seitens des FD Baudienstleistungen und Liegenschaften keine Einwände geltend gemacht.

Kreisstraßen sind von dem geplanten Vorhaben nicht betroffen.

#### 5. **Belange der unteren Straßenverkehrsbehörde**

##### 5.1 **Weiterführende Hinweise**

###### 5.1.1 Hinweise

Gegen das Vorhaben bestehen straßenverkehrsbehördlich keine Bedenken.

Laut Pkt. 2.4 „Immissionsschutz“ (Begründungstext S. 6) wird ein Immissionsgutachten erstellt. Für die Prüfung einer verkehrsrechtlichen Anordnung auf Grund der Ermächtigunggrundlage zum Schutz der Wohnbevölkerung vor Lärm und Abgasen (vgl. § 45 Abs. 1 Nr. 3 Straßenverkehrsordnung-StVO) ist eine Lärmberechnung notwendig. Diese schalltechnische Untersuchung ist nach den Vorgaben der Richtlinien für straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm (Lärmschutz-Richtlinien-StV) vom Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, als zuständiger Straßenbaulastträger durchzuführen (§ 5b Abs. 5 StVG). Maßgebend für die Berechnung des Beurteilungspegels und die Bestimmung des Immissionsortes sind die Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90). Vorrangig sind bauliche oder planerische Lärmschutzmaßnahmen an der geplanten Bebauung selbst umzusetzen.

Durch diese Stellungnahme bleibt eine aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Anordnungen, insbesondere auf Grundlage der StVO, unberührt.

## 6. Belange des Fachdienstes Liegenschaftskataster

### 6.1 Weiterführender Hinweis

#### 6.1.1 Hinweis

Belange des Fachdienstes Liegenschaftskataster sind von der vorliegenden Planung nicht berührt.

## 7. Belange des Fachdienstes Technische Bauaufsicht/vorbeugender Brandschutz

### 7.1 Weiterführende Hinweise

#### 7.1.1 Hinweise

##### a) *Löschwasserversorgung – Begründungstext Pkt. 2.2 „Erschließung“ (S. 6)*

Mit Bezug zu § 14 BbgBO ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 eine Löschwasserversorgung in Höhe von 48 m<sup>3</sup>/h über einen Mindestzeitraum von zwei Stunden und einer hindernisfreien Verfügbarkeit von Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von maximal 300 m sicherzustellen.

##### b) *Erschließung – Begründungstext Pkt. 5.4 „Verkehr“ (S. 12)*

Mit Bezug zu § 14 BbgBO ist die Planstraße mit einer derzeitig geplanten Breite von 8,0 m durchgehend auch als „Feuerwehribewegungsfläche“ nach den Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (10-2009) zu bewerten, womit ruhender Verkehr eine Mindestbreite von 7,0 m nicht einschränken darf.

## C SCHLUSSBEMERKUNGEN

Diese Stellungnahme entbindet nicht von notwendigen Abstimmungen oder Genehmigungen. Für ein Erörterungsgespräch mit Bezug auf die o. g. Satzung steht die im Briefkopf genannte Sachbearbeiterin bei Bedarf gerne zur Verfügung.

In Vertretung

  
Hamelow