



Landkreis Oberhavel

Der Landrat

Dezernat I – Bauen, Wirtschaft und Umwelt

Landkreis Oberhavel PSF 10 01 45 16501 Oranienburg

Adolf-Dechert-Straße 1
16515 Oranienburg
www.oberhavel.de

Antragsteller
Stadt Hennigsdorf
Der Bürgermeister
Rathausplatz 1
16761 Hennigsdorf

Aktenzeichen: 521010-00401/2016/oi
eingegangen am: 18.01.2016

Bearbeiter: **Frau Oldorff**
Zimmer-Nr.: 3.20
Telefon: 03301/6013649
Telefax: 03301/6013640
E-Mail: asja.oldorff@oberhavel.de
Sprechzeit: Dienstag 9.00-12.00 Uhr
u. 13.00-18.00 Uhr

Datum: 14.03.2016

Ihr Zeichen:

Vorhaben
Beteiligung zum Bebauungsplan
BPL 46 "Fontanestraße - Gartenstraße"
Entwurf mit Stand 10/2015
(I/27/15 B2)

Grundstück
Hennigsdorf, Feldstraße , Fontanestraße , Gartenstraße ,
Heideweg

Gemarkung	Hennigsdorf							
Flur	4	4	4	4	4	4	4	4
Flurstück	111	112/1	112/2	112/3	113/2	113/3	113/4	113/5

A EINLEITENDE BEMERKUNGEN

Der Landkreis Oberhavel wurde durch Sie mit Schreiben vom 13.01.2016 aufgefordert, zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 46 „Fontanestraße - Gartenstraße“ als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB Stellung zu nehmen.

Die koordinierende Aufgabe der Bündelung der Stellungnahmen der Kreisverwaltung als Träger öffentlicher Belange obliegt dem Fachbereich Bauordnung und Kataster, Fachdienst Rechtliche Bauaufsicht.

Zur Beurteilung wurden vorgelegt:

- Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 46 mit Begründung einschließlich Umweltbericht (Stand 10-2015)
- Schallschutzgutachten vom Büro Akustik Office (Stand 09-2015)
- Baugrundgutachten vom Büro Maul + Partner (Stand 09-2015)

Von Seiten des Landkreises Oberhavel werden zu o. g. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 46 der Stadt Hennigsdorf folgende Hinweise abgegeben. Ich bitte Sie, diese im Rahmen der kommunalen Planungshoheit in die erforderliche Abwägung mit einzubeziehen. Die Stellungnahme vom 09.07.2015 behält weiterhin Gültigkeit, sofern sie nicht durch aktuelle Entwicklungen überholt ist.

Hausadresse:

Landkreis Oberhavel
Adolf-Dechert-Straße 1
16515 Oranienburg

Bankverbindung:

Mittelbrandenburgische Sparkasse
IBAN: DE07 1605 0000 3740 9230 90
BIC: WELADED1PMB

Kassenzeiten (Zi. 1.44):

Mo, Mi 7:30 - 15:00
Di 8:00 - 18:00
Do 8:00 - 16:30
Fr 7:30 - 13:00

B BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DER FACHDIENSTE

1. Belange des Bereiches Planung

1.1 Weiterführende Hinweise

1.1.1 Planzeichnung/Planzeichenerklärung

(A) Die Nutzungsschablone ist als sonstiges Planzeichen zu erklären. Sie enthält nicht nur Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung.

(B) Bei der Grundfläche ist z. B. „GR 1.500 m²“ mit der Erklärung „Grundfläche mit Flächenangabe als Höchstmaß“ anzugeben. Planzeichen und Planzeichenerklärung müssen sich entsprechen.

(C) Die Stellung baulicher Anlagen wird im Planwerk nicht festgesetzt. Die Planzeichenerklärung ist entsprechend anzupassen.

(D) Die Bezeichnungen „a“ und „b“ der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind zu erklären.

(E) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Flächen für Tiefgaragen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB festzusetzen. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind unterirdische Garagengeschosse gemäß § 12 Absatz 4 BauNVO festzusetzen. Die Bezeichnung „TGa“ ist zu erklären.

(F) Die Bezeichnungen „c“ und „A, B, C, D,..., K, L“ sind zu erklären.

1.1.2 Textliche Festsetzungen/Begründung

A) Die Ausnahmeregelung für das Überschreiten der Baugrenze im WA 1 ist nach Art und Umfang hinreichend zu bestimmen. In der Textfestsetzung zum „Maß der baulichen Nutzung“ Nr. 2 erfolgte lediglich eine Maßangabe (1,5 m) für die Tiefe bzw. das Hervortreten der Balkone. Angaben zur Breite eines Balkones und/oder zur maximal zulässigen Breite aller Balkone bezogen auf die Gesamtwandfläche des Gebäudes fehlen. Der Sachverhalt ist zu prüfen.

B) Mit der textlichen Festsetzung „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen“ Nr. 4 sollen Stellplätze und Garagen in dem festgesetzten Bereich unzulässig sein.

Laut Begründungstext soll mit dieser Festsetzung dieser speziell benannte Bereich „...von jeglicher Bebauung freigehalten werden“ (Begründungstext S. 25/Pkt. 8.4). Festsetzungsinhalt und die laut Begründungstext formulierte Intention der Festsetzung stimmen somit nicht überein. Wenn eine bestimmte Fläche von jeglicher Bebauung freigehalten werden soll, ist dies rechtsklar festzusetzen. Der erfolgte Bezug zur plangraphischen Festsetzung „Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen“ sichert zudem nicht die Freihaltung von jeglicher Bebauung für den in der Begründung benannten gesamten Blockinnenbereich. Der Sachverhalt ist zu prüfen.

(C) Die textliche Festsetzung „Sonstige Festsetzungen“ Nr. 9 enthält keine Regelung und kann somit entfallen.

(D) Im Begründungstext Pkt. „Textfestsetzung Nr. 13“ (S. 29) werden die erforderlichen Maßnahmen für die Lärmpegelbereiche LPB III und LPB IV konkret benannt. Danach sollten für den ermittelten Lärmpegelbereich LPB III schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für die Fenster und für den Lärmpegelbereich LPB IV Fenster mit einer Schallschutzklasse SK 3 vorgesehen werden. Eine konkrete Festsetzung hierzu erfolgte nicht. Begründung und textliche Festsetzung müssen einander entsprechen.

(E) Für einen Teil des Geltungsbereichs wurde ein Baugrund-Gutachten in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass *„aufgrund der Grenzüberschreitungen bei PAK nach aktuellem Kenntnisstand keine Versickerungsmöglichkeiten von anfallendem Regenwasser am untersuchten Standort gegeben sind“*. Es werden vertiefende Erkundungsuntersuchungen angeraten. In der Begründung wird auf dieses Ergebnis nicht eingegangen. Der Sachverhalt ist zu prüfen.

(F) Für die „Vorgartenzone“ können keine gestalterischen Vorgaben und keine Mindestbepflanzungen nach § 9 Absatz 4 BauGB i. V. m. § 81 BbgBO festgesetzt werden. Gestaltungsvorschriften nach § 81 BbgBO können nur für bauliche Anlagen und andere Einrichtungen getroffen werden. Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind nach § 7 BbgBO zu begrünen oder zu bepflanzen.

(G) Die Regelung zu den Einfriedungen ist nicht hinreichend bestimmt.

2. Belange der unteren Naturschutzbehörde

2.1 Weiterführende Hinweise

2.1.1 Schutzgut Boden

Bezüglich der Bilanzierung der Flächenneuversiegelung (Teil E/Umweltbericht/Kap. 2.2.2.1/S. 53), kann nicht nachvollzogen werden, wie sich die „...nach § 34 BauGB bebaubare Fläche (Wohngebäude und Nebenanlagen) 3.380 m²“ berechnet. Hierfür muss das jetzige Maß der baulichen Nutzung in diesen Bereichen dargestellt werden. Die Bilanzierung muss dann anhand der Abweichung des zukünftigen Maßes der baulichen Nutzung (festgesetzt durch den B-Plan) vom derzeit nach § 34 BauGB zulässigen Maß der baulichen Nutzung vorgenommen werden. Tabelle 16 und dazugehöriger Erläuterungstext sind dahingehend transparenter zu gestalten. Ggf. ist die Versiegelungsbilanz anzupassen.

Die geplante Kompensation von Flächenneuversiegelung E1 (Teil E/Umweltbericht/Kap. 2.3.2.1/S. 63) ist grundsätzlich geeignet, die Versiegelung durch die geplanten Überbauungen zu kompensieren. Die geplante zusätzliche Versiegelung soll durch die deutliche Aufwertung von Bodenfunktionen durch eine Extensivierung von Intensivgrünland im Verhältnis 1:3 außerhalb des Eingriffsgrundstückes kompensiert werden. Diese Kompensationsmaßnahme ist vor Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes rechtlich zu sichern.

2.1.2 Schutzgut Fauna

Der notwendige Artschutzfachbeitrag stützt sich teils auf vorhandene Bestandsdaten, teils wurde eine Lebensraumpotenzialanalyse durchgeführt. Die den Erfassungen zugrundeliegenden Methoden (u. a. Datum, Uhrzeit, Dauer der Erfassungen, Gegenstand der Erfassungen) wurden hierbei nicht klar dargelegt. Unkonkrete Angaben wie "im Zeitraum 02/2015 – 04/2015" reichen nicht aus, um festzustellen, ob die Bestandserfassungen ausreichend sind. Weiterhin ist zu beachten, dass bei einer Potenzialanalyse im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes bei Vorhandensein geeigneter Strukturen von einer Betroffenheit der Art und ihrer jeweiligen Lebensstätte ausgegangen werden muss. Ggf. sind vorgezogene Maßnahmen bereits auf Ebene des Bebauungsplanes festzusetzen. Hierfür müssen potenzielle Lebensraumstrukturen detailliert erfasst, beschrieben und bewertet werden. Pauschale Aussagen wie "Die Kleingärten verfügen möglicherweise über Quartierspotenziale im Bereich der Gartenlauben sowie vorhandener höhenreicher alter Obstbäume" reichen zur Erfassung des Schutzgutes Fauna nicht aus.

Die Beeinträchtigung von Individuen und Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten bedarf der vorhergehenden Zulassung durch die untere Naturschutzbehörde und ist nur unter den im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) aufgeführten Voraussetzungen zulässig. Sollten CEF-Maßnahmen im notwendigen Umfang nicht möglich sein, sind auf Ebene des Bebauungsplanes bereits die Voraussetzungen für eine Befreiung/Ausnahme von artenschutzrechtlichen Verboten im konkreten Bauvorhaben zu prüfen und sicherzustellen.

Bezüglich des Schutzgutes Fauna sind generell nicht nur besonders geschützte Arten, sondern auch Beeinträchtigung der Lebensräume und Populationen anderer Arten durch Flächenverlust, Zerschneidung (Isolation) usw. zu bewerten. Dies ist abhängig von der Qualität des betroffenen Bereiches und den Strukturen in der Umgebung. Je mehr die Umgebungsstrukturen von den verlorengehenden Strukturen abweichen, also Ausweichmöglichkeiten für ein bestimmtes Artenspektrum fehlen, desto erheblicher ist die Eingriffswirkung. Die pauschale Aussage "Die sonstigen nachgewiesenen oder potenziell vorkommenden Arten finden in angrenzenden Bereichen (Siedlungsbereiche mit Gärten und andere durchgrünte Wohnblockzonen) einen Lebensraum" reicht hier nicht aus.

Generell ist zu beachten, dass es nicht ausreicht, wenn in der Umgebung potenziell geeignete Ersatzlebensräume vorhanden sind. Es muss davon ausgegangen werden, dass diese bereits besetzt sind und ohne gezielte Aufwertungsmaßnahmen keine höhere Siedlungsdichte in der Umgebung zu erreichen ist.

Die Erfassung der Fauna ist weiterhin um die Artengruppe der Reptilien zu ergänzen. Im Gebiet befinden sich Biotopstrukturen, die ein Vorkommen von insbesondere Zauneidechsen (struktureiche Gartenbereiche) wahrscheinlich machen. Die Aussage, dass sich solche Bereiche nicht für Reptilien (und Amphibien) eignen, kann nicht nachvollzogen werden.

2.1.3 Alleenschutz

Sind Eingriffe in den Alleebaumbestand für die Umsetzung des Bebauungsplanes erforderlich, sind die Voraussetzungen für eine Befreiung von den Verboten des

§ 17 BbgNatSchAG bereits auf Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen. Ggf. ist eine entsprechende Zusicherung bei der uNB zu beantragen.

3. Belange der unteren Bodenschutzbehörde / Abfallwirtschaftsbehörde

3.1 Weiterführende Hinweise

3.1.1 Bodenschutz / Altlasten

Entsprechend den Ergebnissen der vorgelegten Bodenuntersuchungen (Maul + Partner: Baugrund-Gutachten vom 01.09.2015; Teil E/Umweltbericht/Kap. 2.1.2/S.33 ff) liegen Verunreinigungen des Bodens mit Zink und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen vor.

Bei einer Versickerung des anfallenden Wassers von Dachflächen auf dem Grundstück ist aus Sicht des Bodenschutzes Folgendes zu beachten:

Da punktuelle Kontaminationen des Bodens nicht ausgeschlossen werden können, ist im Bereich der geplanten Versickerungsflächen der Nachweis der Kontaminationsfreiheit erforderlich. Für die Sohle des Muldenstandortes ist durch repräsentative Probennahme die Einhaltung der Vorsorgewerte für Boden gemäß dem Bundes-Bodenschutzgesetz in Verbindung mit der Bundes-Bodenschutzverordnung, hilfsweise die Einhaltung der Zuordnungswerte Z0 der LAGA TR Boden 2004, nachzuweisen.

Die Analyseergebnisse sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Oberhavel vor der endgültigen Gestaltung der Mulden zur Bewertung vorzulegen.

Rechtsgrundlage:

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

4. Belange der unteren Wasserbehörde

4.1 Weiterführende Hinweise

4.1.1 Trinkwasserschutz

Der Standort des Bebauungsplangebietes befindet sich innerhalb der zukünftigen Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Stolpe. Für die Festsetzung des Wasserschutzgebietes Stolpe ist die oberste Wasserbehörde, das Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft die zuständige Behörde.

In der künftigen Trinkwasserschutzzone III gelten die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Anlage 1.1 des Leitfadens für Wasserschutzgebiete im Land Brandenburg des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (<http://www.mlul.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.315083.de>).

Gemäß § 3 Nr. 66 der Anlage 1.1 ist die Festsetzung von neuen Baugebieten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung verboten. Gemäß dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Hennigsdorf ist das betreffende Gebiet als

Wohnbaufläche dargestellt. Die Überplanung von Bestandsgebieten ist nach § 3 Nr. 66 b) vom Verbot ausgenommen.

Nach § 3 Nr. 22 der Anlage 1.1 sind Erdaufschlüsse im Sinne des § 49 Abs. 1 WHG verboten. Ausgenommen von diesem Verbot sind das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen und die Herstellung von Baugruben.

Nach § 3 Nr. 23 der Anlage 1.1 ist das Errichten, Erweitern oder Erneuern von Bohrungen, Grundwassermessstellen oder Brunnen verboten. Ausgenommen vom Verbot ist das Erneuern von Brunnen für Entnahmen mit rechtskräftiger wasserrechtlicher Erlaubnis oder Entscheidung.

Nach § 3 Nr. 24 der Anlage 1.1 ist das Errichten oder Erweitern von vertikalen Anlagen zur Gewinnung von Erdwärme verboten.

Nach § 3 Nr. 25 der Anlage 1.1 ist das Errichten oder Erweitern von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen verboten. Die Zulässigkeiten werden durch die entsprechenden Verordnungen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geregelt.

Nach § 3 Nr. 31 der Anlage 1.1 ist das Ein- oder Aufbringen von Abfällen, bergbaulichen Rückständen oder Ersatzbaustoffen (z. B. Recyclingmaterial) in oder auf Böden oder deren Einbau in bodennahe technische Bauwerke verboten.

Nach § 3 Nr. 34 der Anlage 1.1 ist das Errichten oder Erweitern von Kraftwerken oder Heizwerken, die der Genehmigungspflicht nach Bundesimmissionsschutzrecht unterliegen, verboten. Ausgenommen vom Verbot sind mit Gas, Sonnenenergie oder Windkraft betriebene Anlagen.

Nach § 3 Nr. 36 der Anlage 1.1 ist das Errichten oder Erweitern von Abwasserbehandlungsanlagen verboten. Ausgenommen vom Verbot ist die Sanierung bestehender Abwasserbehandlungsanlagen zugunsten des Gewässerschutzes und Abwasservorbehandlungsanlagen wie Fett-, Leichtflüssigkeitsabscheider oder Amalgamabscheider.

Nach § 3 Nr. 37 der Anlage 1.1 ist das Errichten, Erweitern, Sanieren oder Betreiben von Abwasserkanälen beschränkt zulässig. Voraussetzung ist hierbei die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Nach § 3 Nr. 45 der Anlage 1.1 ist das Einleiten oder Versickern von Niederschlagswasser in den Untergrund oder das Grundwasser verboten. Ausgenommen sind das breitflächige Versickern von Niederschlagswasserabflüssen von gering belasteten Herkunftsflächen über die bewachsene Bodenzone, mit Vorliegen einer gültigen wasserrechtlichen Erlaubnis und außerhalb von Altlasten, Altlastverdachtsflächen oder Flächen mit schädlicher Bodenveränderung sowie bei einem Flurabstand des Grundwasser von 100 Zentimetern oder größer.

Nach § 3 Nr. 46 der Anlage 1.1 ist das Anwenden von Auftaumitteln auf Straßen, Wegen oder sonstigen Verkehrswegen verboten.

Nach § 3 Nr. 47 der Anlage 1.1 ist das Errichten sowie der Um- oder Ausbau von Straßen und Wegen unter der Voraussetzung der Einhaltung der allgemein

anerkannten Regeln der Technik für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten beschränkt zulässig.

Begründung:

Gemäß Rundschreiben TÖB-Beteiligung Bauleitplanung und Trinkwasserschutz des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft vom 07.01.2015 ist die untere Wasserbehörde gehalten bei bestehenden oder künftigen Wasserschutzgebieten ausführlich auf den Konflikt zwischen Planung und dem Trinkwasserschutz einzugehen.

Gegenstand der wasserbehördlichen Prüfung ist, ob eine Gefährdung des Schutzzwecks des bestehenden bzw. künftigen WSG mit der Planung verbunden sein kann. Dies ist anhand einer geltenden Schutzgebietsverordnung und / oder anhand eines Entwurfs zu prüfen. Einzubeziehen sind ggf. auch mögliche Auswirkungen im Einzugsgebiet. Alle in Betracht kommenden Konfliktlagen sind zu prüfen und darzustellen.

Bei einer Bauleitplanung außerhalb eines bestehenden WSG, die das nicht vollständig in die WSG-VO einbezogene Einzugsgebiet betrifft, oder wenn alte Schutzgebietsverordnungen keine ausreichenden Schutzbestimmungen enthalten, können die Befugnisse der Wasserbehörde gemäß § 52 Abs. 3 WHG angeführt werden.

C S C H L U S S B E M E R K U N G E N

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

Für ein Erörterungsgespräch mit Bezug auf die o.g. Planung steht der im Briefkopf genannte Bearbeiter bei Bedarf zur Verfügung.

In Vertretung

Hamelow