

GEMEINDE WUSTERMARK

BEBAUUNGSPLAN Nr. P 47 "FEUERWEHR PRIORT"
im Ortsteil Priort

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG
gemäß § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG
15. März 2024

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung Wustermark vom 30.4. 2024

ausgefertigt am 01.05.2024




Bürgermeister

Erstellung des Bebauungsplanes

STEFFEN PFROGNER
Stadtplaner Architekt Potsdam

www.pfrogner-stadtplaner.de

Naturschutzfachliche und
artenschutzfachliche Begleitung

BÜRO FÜR UMWELTPLANUNGEN
Dipl.-Ing. Frank Schulze Paulinenaue

INHALT

TEIL I	ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	7
1	Planungsanlass, Erforderlichkeit, Planungsziel.....	7
2	Lage des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich, Bestandssituation	8
3	Übergeordneten Planungen	23
3.1	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)	23
3.2	Anpassung des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung	23
3.3	Berücksichtigung der Grundsätze zur Siedlungsentwicklung und zur Freiraumentwicklung	26
3.4	Regionalplan Havelland-Fläming 2020 / Regionalplan Havelland-Fläming 3.0... ..	27
3.5	Flächennutzungsplan	30
3.6	Gemeindeentwicklungskonzeption 2020 - März 2006.....	30
3.7	Gestaltungssatzung der Gemeinde Wustermark.....	31
4	Planung	33
4.1	Planungsentwicklung und Bauungskonzept	33
4.2	Wesentlicher Planinhalt	36
4.3	Begründung der Festsetzungen	37
TEIL II	UMWELTINFORMATIONEN	45
1	Einleitung.....	45
1.a	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	45
1.b	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan	46
1.b.1	Fachgesetze	46
1.b.2	Fachplanungen	54
1.b.3	Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden	55
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	55
2.a	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario).....	55
2.a.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen	56
2.a.1.1	Biototypen.....	56
2.a.1.2	Flora	61
2.a.1.3	Gehölze	62
2.a.1.4	Fauna	63
2.a.2	Schutzgut Fläche.....	78
2.a.3	Schutzgut Boden	80
2.a.4	Schutzgut Wasser	82
2.a.5	Schutzgut Klima / Luft.....	84

2.a.6	Landschaft und biologische Vielfalt.....	85
2.a.7	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.....	86
2.a.8	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit.....	92
2.a.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	97
TEIL III	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....	100
1	Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur.....	100
2	Auswirkungen auf die Umwelt.....	100
3	Soziale Auswirkungen.....	105
4	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur.....	106
5	Finanzielle Auswirkungen.....	108
TEIL IV	VERFAHREN.....	109
1	Wahl des Aufstellungsverfahrens: Qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.....	109
2	Aufstellungsbeschluss.....	113
3	Ergebnisse der Unterrichtung und Erörterung gemäß § 13a Abs. 3 BauGB.....	114
4	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	114
5	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	115
6	Redaktionelle Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans.....	117
TEIL V	ABWÄGUNG - KONFLIKTBEWÄLTIGUNG.....	118
1	Abwägung der geprüften Planungsalternativen.....	118
2	Abwägung der betroffenen Belange.....	118
3	Abwägung städtebaulicher Belange.....	118
4	Abwägung der Umweltbelange.....	119
5	Abwägung der sozialen Belange.....	120
6	Abwägung ökonomischer Belange.....	120
TEIL VI	RECHTSGRUNDLAGEN.....	122
	BEBAUUNGSPLAN - TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE.....	123

Anhang

- 01 BESTANDSPLAN MIT FAUNA
Prüfung der Umweltbelange zum B-Plan Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" in der Gemeinde Wustermark OT Priort in der Fassung Juli 2023

TEIL I ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

1 Planungsanlass, Erforderlichkeit, Planungsziel

Planungsanlass

Das Feuerwehrgebäude im Ortsteil Priort soll erweitert und modernisiert werden. Dazu hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark in ihrer Sitzung am 04.05.2021 mit dem Beschluss B-083/2021 in drei Varianten die Grundvorgaben der Planung und Vergabe der Planungsleistungen bestimmt.

Erforderlichkeit

Das Bauordnungsamt des Landkreises Havelland hat darauf hingewiesen, dass die Erweiterung des Priorter Feuerwehrgebäudes zu einer Gebäudegröße führt, die sich nicht in den Bebauungszusammenhang einfügt. Für die planungsrechtliche Zulässigkeit der Erweiterung der baulichen Anlagen der Feuerwehr Priort ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Somit hat die Gemeindevertretung Wustermark in ihrer Sitzung am 31.08.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans P 47 "Feuerwehr Priort" beschlossen (Beschluss Nr. B-125/2021).

Der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Havelland hat die Gemeinde Wustermark mit Schreiben vom 16.11.2021 zugesichert, dass das Planverfahren für den Bebauungsplan Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" bis zum Satzungsbeschluss fortgeführt wird.

Baugenehmigung

"Umbau und Erweiterung Feuerwehrdepot Wustermark und Aufstellung eines Carports"

Nach der Zusicherung der Gemeinde Wustermark zum Erlass der Satzung über den Bebauungsplan Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" hat die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Havelland mit Bescheid vom 22.04.2022 (Aktenzeichen 63-04958-21) die Baugenehmigung für den beantragten Umbau und die Erweiterung des Feuerwehrdepots Wustermark sowie die Aufstellung eines Carports erteilt.

Von städtebaulicher Relevanz für das noch nicht abgeschlossene Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan P 47 "Feuerwehr Priort" sind folgende Nebenbestimmungen der Baugenehmigung:

Nebenbestimmungen der Unteren Naturschutzbehörde

3. Etwa einen Monat vor Baubeginn ist der von den Bau- und Abbrucharbeiten betroffene Gebäudebestand auf das Vorhandensein von Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) zu kontrollieren. Ergeben sich Hinweise darauf, dass es zu Beschädigungen oder Zerstörungen von Lebensstätten von besonders geschützten Tierarten (hier insbesondere alle europäischen Vogelarten, Fledermäuse) bzw. zu erheblichen Störungen im Sinne des § 44 BNatSchG kommen kann, ist durch den Vorhabenträger unverzüglich die untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen.

Nebenbestimmungen der Unteren Denkmalschutzbehörde

Bedingungen

4. Zur Gewährleistung der wissenschaftlichen Dokumentation der Teilerstörung des Bodendenkmals muss der Erlaubnisnehmer archäologische Maßnahmen durchführen lassen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 3 BbgDSchG. Dazu ist namentlich zu benennendes archäologisches Fachpersonal zu beauftragen (Grabungsfirma, Archäologe mit abgeschlossener Hochschulausbildung), deren Auswahl die Denkmalfachbehörde gemäß § 9 Abs. 4 BbgDSchG zugestimmt hat.
5. Die archäologischen Maßnahmen sind gemäß eines durch die Denkmalschutzbehörde genehmigten Konzeptes durchzuführen. Das Konzept muss durch das archäologische Fachpersonal erstellt und mit der Denkmalfachbehörde abgestimmt werden. Grundlage für das Konzept sind die "Fachlichen Anforderungen an die bodendenkmalpflegerische Dokumentation" der Denkmalschutzbehörde vom 07.03.2022 (siehe Anlage).

Planungsziel

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Feuerwache mit ihren Nebenanlagen.

Dabei sind die Umweltbelange zu ermitteln und zu berücksichtigen, insbesondere im Hinblick auf den Natur-, Arten- und Bodenschutz, ggf. auch den Immissionsschutz.

Aufgrund des Hinweises der Feuerwehrunfallkasse (FUK) sind noch bis zu 9 PKW-Stellplätze für die zum Einsatz kommenden Feuerwehrkamerad*innen fachgerecht herzustellen. Die Kamerad*innen parken derzeit im Einsatzfall auf der Dorfangerfläche des Potsdamer Weges. Im Prüfergebnis dieses Hinweises sollen 7 Pkw-Stellplätze errichtet werden können.

Bereits am 29.06.2021 hatte die Gemeindevertretung mit einem Beschluss (B-104/2021) die Parameter der Objektplanung "Gebäude" festgelegt:

- Die bestehende Fahrzeughalle wird durch eine Verlegung des Treppenhauses so umgebaut, dass der mittlere Stellplatz in seiner Länge erweitert wird, um das Versorgungsfahrzeug des Katastrophenschutzes des Landkreises Havelland zukünftig unterstellen zu können.
- Das umgebaute Bestandsgebäude wird um einen Anbau erweitert, der Umkleideräume, Sanitärbereiche, einen Trocknungsraum, einen Medien-/Technikraum, eine Werkstatt, einen Putzmittelraum sowie einen Haustechnikraum mit der erforderlichen technischen Gebäudeausrüstung und einer unabhängigen Stromversorgung (USV) enthält.
- In der bestehenden Fahrzeughalle werden der Fußboden saniert sowie Abgassaug- und Druckluftanlagen für die Fahrzeuge eingebaut.

2 Lage des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich, Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Wustermark im Ortsteil Priort. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" besteht aus den Flurstücken 65/1, 65/2 der Flur 5 und dem Straßenflurstück 98 (teilweise) der Flur 7 in der Gemarkung Priort mit einer Größe von ca. 1.223 m².

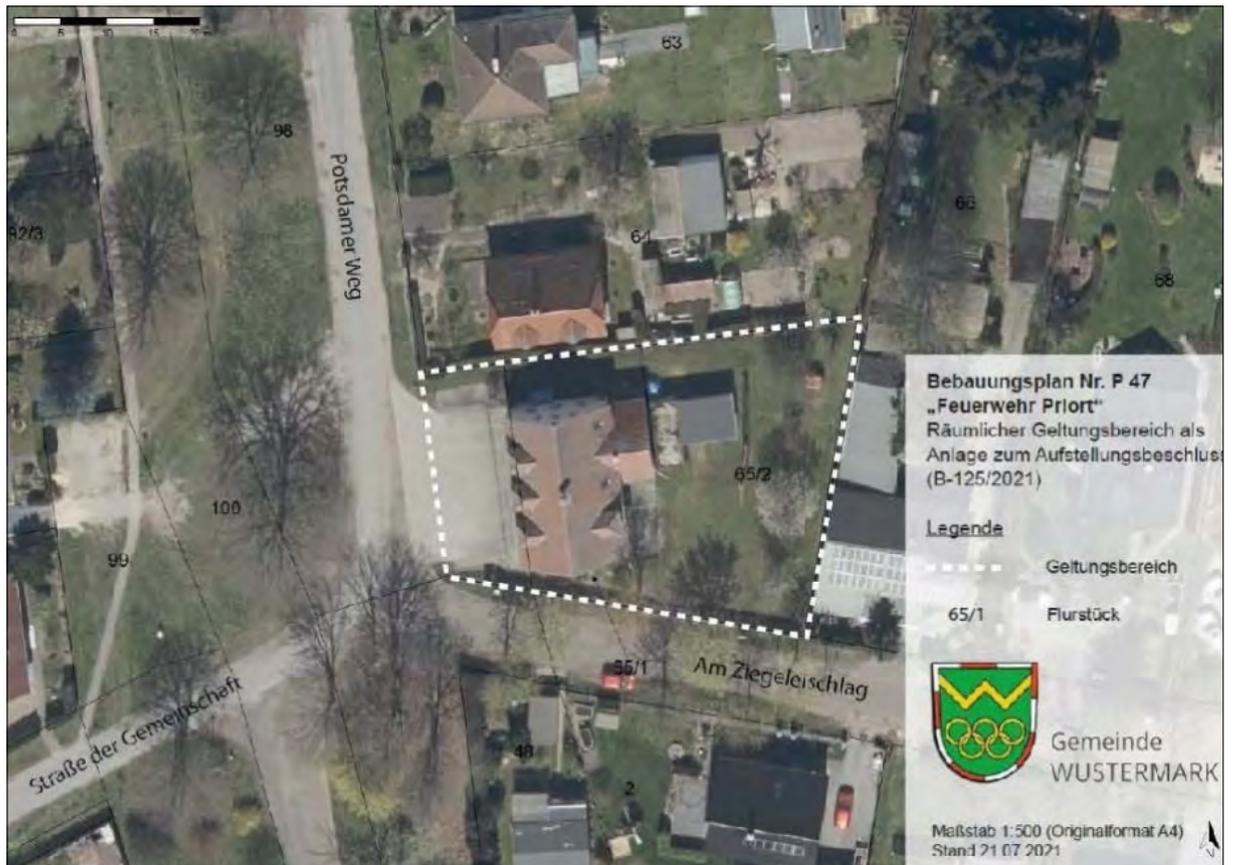


Abb. 01 Gemeinde Wustermark, Bebauungsplan Nr. P 47 "Feuerwehr Priort", Anlage zum Aufstellungsbeschluss: Räumlicher Geltungsbereich (weiße gestrichelte Umgrenzung), Stand 21.07.2021

Der aufzustellende Bebauungsplan wird begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grundstücksgrenze der Wohnbebauung am Potsdamer Weg mit der Hausnummer 2d,
- im Osten: durch die westliche Grundstücksgrenze der Wohnbebauung Am Ziegeleischlag mit der Hausnummer 2,
- im Süden: durch die Straße Am Ziegeleischlag und
- im Westen: durch die Straße Potsdamer Weg.

Die Flurstücke des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans P 47 "Feuerwehr Priort" befinden sich im Eigentum der Gemeinde Wustermark.

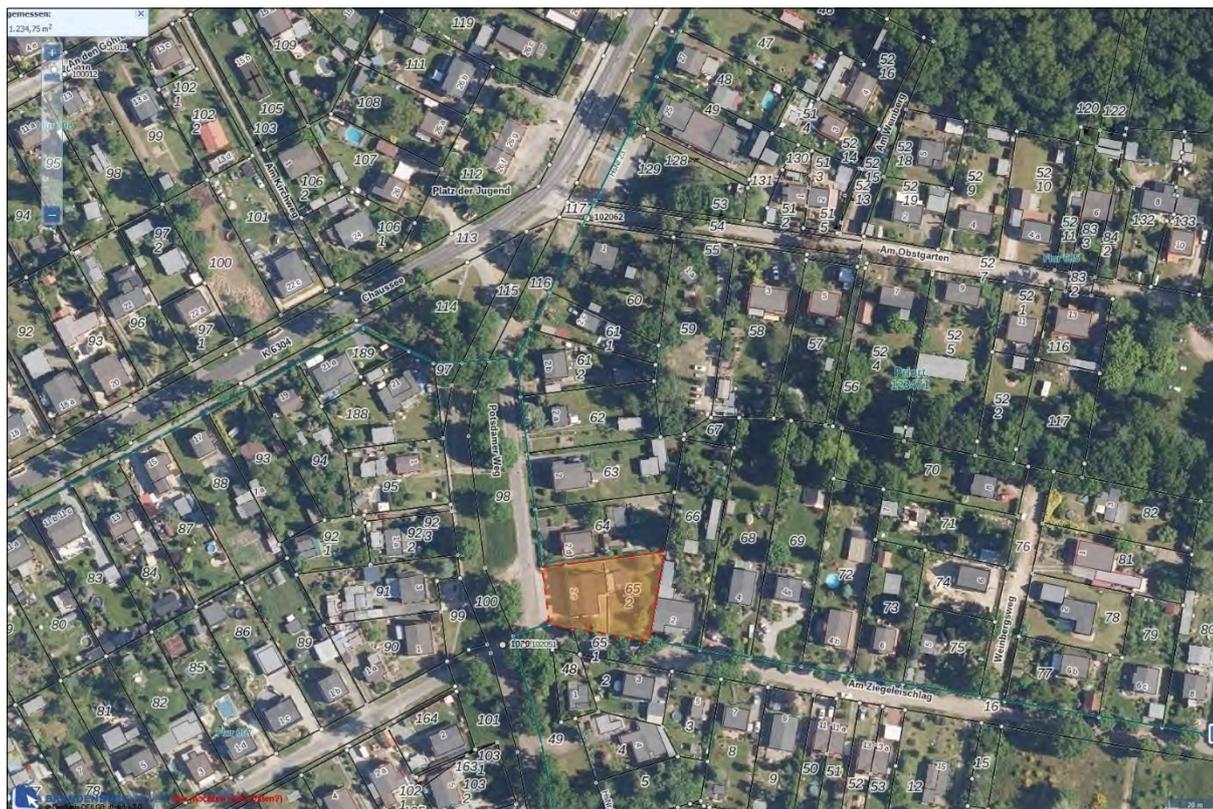


Abb. 02 und 03 Ausschnitt aus dem Digitalen Orthophoto und der Webkarte mit dem Liegenschaftskataster (ALKIS) der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, Stand 27.06.2022, mit der Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans P 47 "Feuerwehr Prior" (rote Umgrenzung)



Bestandssituation vor Beginn der Umbauarbeiten gemäß Baugenehmigung Sept. 2022



Abb. 04 Blick von Norden entlang des Potsdamer Weges mit östlich davon gelegenen Feuerwehr Priort
© Steffen Pfrogner 07.09.2022



Abb. 05 Blick von Südwesten auf die Feuerwehr Priort am Potsdamer Weg mit der Einmündung der Straße Am Ziegeleischlag
© Steffen Pfrogner 07.09.2022



Abb. 06, 07 und 08 Blick auf die am Ziegeleischlag / Potsdamer Weg befindliche Niederschlagsentwässerungsmulde des Grundstückes der Feuerwehr Priort
© Steffen Pfrogner 07.09.2022



Abb. 09 Blick vom Potsdamer Weg in die Straße Am Ziegeleischlag, links im Bild die Grundstückseinfriedung der Feuerwehr Priort
© Steffen Pfrogner 07.09.2022



Abb. 10 Blick von der Straße Am Ziegeleischlag nach Westen und auf das Grundstück der Feuerwehr Priort mit der rückseitigen Bebauungssituation
© Steffen Pfrogner 07.09.2022



Abb. 11 Blick von der Straße Am Ziegeleischlag auf das Grundstück der Feuerwehr Priort im rückseitigen Bereich
© Steffen Pfrogner 07.09.2022



Abb. 12 Blick vom östlichen Grundstücksbereich der Feuerwehr Priort entlang der Straße Am Ziegeleischlag in Richtung Potsdamer Weg
© Steffen Pfrogner 07.09.2022



Abb. 13 Blick von der nordwestlichen Grundstücksecke auf die Anlagen der Feuerwehr Priort
© Steffen Pfrogner 07.09.2022



Abb. 14 Blick von der nordwestlichen Grundstücksecke auf die Anlagen der Feuerwehr Priort mit zwei alten Obstgehölzen (Apfel mit Stammumfängen 0,95 m und 2,05 m und gestutzten Kronen)
© Steffen Pfrogner 07.09.2022



Abb. 15 Blick auf den östlichen Grundstücksbereich der Feuerwehr Priort und der Bebauung des benachbarten Grundstückes Am Ziegeleischlag Nr. 2 © Steffen Pfrogner 07.09.2022



Abb. 16 Blick von der südöstlichen Grundstücksecke am benachbarten Grundstück Am Ziegeleischlag Nr. 2 auf die rückseitige Bebauungs- u. Gartensituation und der Feuerwehr Priort © Steffen Pfrogner 07.09.2022

Bestandssituation nach Beginn der Umbauarbeiten gemäß Baugenehmigung Juli 2023



Abb. 17 Blick von Südwesten auf die Feuerwehr Priort am Potsdamer Weg mit der Einmündung der Straße Am Ziegeleischlag; die Straßenbäume Am Ziegeleischlag sind bereits gefällt worden
© Steffen Pfrogner 18.07.2023



Abb. 18 Blick von der Straße Am Ziegeleischlag nach Westen und auf das Grundstück der Feuerwehr Priort mit der bauseits begonnenen Erweiterung der Feuerwehr Priort; die Straßenbäume Am Ziegeleischlag sind bereits gefällt worden
© Steffen Pfrogner 18.07.2023

Eigentumsverhältnisse

Die in der Gemarkung Priort liegenden Grundstücke des Plangebietes gehören einer Eigentümerin:

Flur 5, Flurstück 65/1	kommunales Eigentum (Gemeinde Wustermark)
Flur 5, Flurstück 65/2	kommunales Eigentum (Gemeinde Wustermark)
Flur 7, Flurstück 98	kommunales Eigentum / Gemeindestraße (Gemeinde Wustermark)

Angrenzende rechtsverbindliche Planungen

An den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an.

Nutzungs- und Bauungsstruktur

Vor Beginn der Baumaßnahmen im Jahre 2023 war das Plangebiet von einem zweigeschossigen, mit einem Satteldach versehenen Hauptgebäude für die Unterbringung von Fahrzeugen und Aufenthaltsräumen der Freiwilligen Feuerwehr sowie einzelnen Nebengebäuden und -anlagen bebaut.

Der westliche, vor den drei Einfahrten der Fahrzeughalle befindliche Plangebietsteil ist großflächig gepflastert und geht in die asphaltierte Straßenverkehrsanlage des Potsdamer Weges über.

Das östliche Plangebiet ist weitgehend unversiegelt und entlang der Grenze zum Grundstück Am Ziegeleischlag Nr. 2 mit mehreren Obstbäumen bestockt.

Südlich der Anlagen der Freiwilligen Feuerwehr Priort stand vor dem Straßenraum Am Ziegeleischlag innerhalb des Plangebietes ein Laubbaum, außerhalb des Plangebietes waren vier weitere Laubbäume platziert.

Straßenverkehrsflächen und -anlagen

Das Plangebiet des Bebauungsplans wird verkehrsseitig und tangierend von den Gemeindestraßen Potsdamer Weg im Westen und Am Ziegeleischlag im Süden erschlossen.

Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Der Ortsteil Priort der Gemeinde Wustermark ist über vorhandene zentrale öffentliche Anlagen der Trinkwasserversorgung und der Schmutzwasserentsorgung des Wasser- und Abwasserverbandes "Havelland" (WAH) erschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" verfügt über zwei Grundstücksanschlussleitungen Schmutzwasser und einer Grundstücksanschlussleitung Trinkwasser. Diese werden nach Kenntnisstand des WAH soweit auch genutzt und sollen künftig der Ver- und Entsorgung Trink- und Schmutzwasser für das Objekt der Feuerwehr Priort dienen.

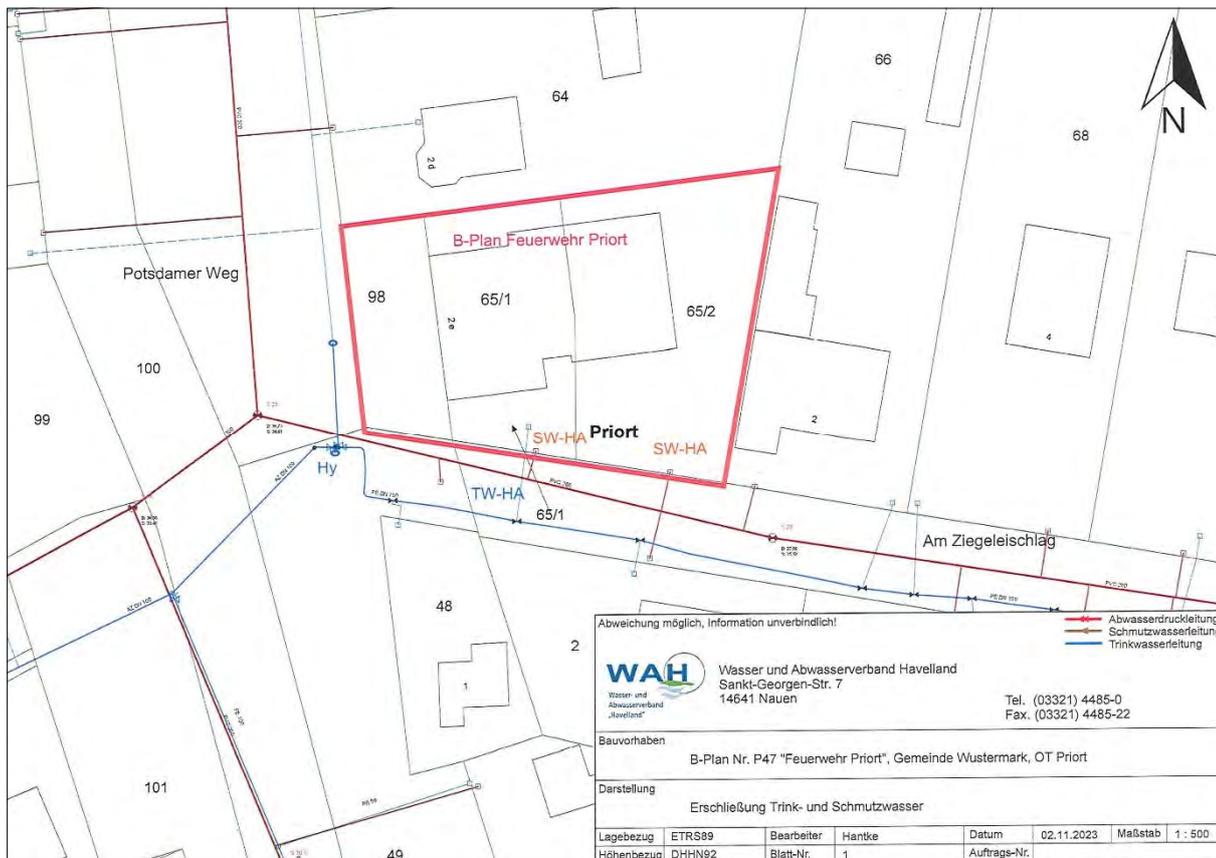


Abb. 19 Wasser- und Abwasserverband "Havelland", Trinkwasser- und Schmutzwasserleitungsbestand im Potsdamer Weg und Am Ziegeleischlage mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. P 47 "Feuerwehr Priort"

Löschwasserversorgung

Nach dem Gesetz zur Neuordnung des Brand- und Katastrophenschutzrechts im Land Brandenburg vom 24.05.2004 sowie der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern zum Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz vom 30.11.2005 sind die amtsfreien Gemeinden, die Ämter und die kreisfreien Städte grundsätzlich Aufgabenträger des örtlichen Brandschutzes, die eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten haben.

Eigentümer und Besitzer von Grundstücken können von den o. g. Aufgabenträgern verpflichtet werden, für die Bereitstellung von ausreichendem Löschwasser über den Grundschutz hinaus, Sonderlöschmittel und andere notwendige Materialien auf eigene Kosten bereit zu stellen.

Das öffentliche Wasserversorgungsnetz dient primär der Trinkwasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge. Die Anordnung von Hydranten im Wasserversorgungsnetz erfolgt nach technologischen Anforderungen, wie z. B. der Rohrnetzspülung.

Eine Verpflichtung des Wasserversorgungsunternehmens zur Löschwasservorhaltung besteht grundsätzlich nicht. Die öffentliche Trinkwasserversorgung kann, soweit technisch möglich, zur Löschwasserversorgung im Rahmen der Grundversorgung (kein Objektschutz) nach DVGW Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" beitragen.

Aus § 3 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz des Landes Brandenburg (Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz

- BbgBKG) ¹, in Verbindung mit der zugehörigen Verwaltungsvorschrift, in Verbindung mit dem zugehörigen Arbeitsblatt "DVGW W 405" ist nach Mitteilung des Fachdienstes Technische Bauaufsicht, Bereich Brandschutz des Landkreises Potsdam-Mittelmark im Umkreis von 300 m um jedes Bauvorhaben für zwei Stunden eine Löschwassermenge von 800 l x min⁻¹ zur Verfügung zu stellen ².

Die nachfolgenden Anforderungen an die Löschwasserversorgung seitens der Feuerwehren setzen im Allgemeinen voraus, dass Hydranten ausreichend zur Verfügung stehen. Bestehen Einschränkungen seitens der Trinkwasserversorgung werden auch andere Möglichkeiten, zum Beispiel unterirdische Löschwasserbehälter, -brunnen oder -teiche, in Betracht gezogen. Weiterhin beziehen sich die Anforderungen nur auf den Grundschatz im Brandschutz für Wohngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete und Industriegebiete ohne erhöhtes Sach- oder Personenrisiko.

1. Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können (§ 5 BbgBO i.V.m. Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr vom 09.07.2007).
2. Bei der Frischwassererschließung sollten die Leitungen so dimensioniert werden, dass die für den Grundschatz erforderliche Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h (800 l/min) über den Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden kann. Die Forderungen des Arbeitsblattes W 405 des DVGW sind durch den Antragsteller zu beachten und umzusetzen.
3. 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 sollte zwischen 80 und 100 m betragen. Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.
4. Sofern durch das örtlich zuständige Wasserversorgungsunternehmen die erforderliche Löschwassermenge nicht bereitgestellt werden kann, sind im Rahmen des weiteren Planverfahrens entsprechende Alternativen zur Löschwasserversorgung festzulegen und umzusetzen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserzisternen, Löschwasserteiche u.a.).
5. 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.

¹ **§ 3 BbgBKG "Aufgaben der amtsfreien Gemeinden, der Verbandsgemeinden, der Ämter und der kreisfreien Städte**

(1) Die amtsfreien Gemeinden, die Verbandsgemeinden, die Ämter und die kreisfreien Städte haben zur Erfüllung ihrer Aufgaben im örtlichen Brandschutz und in der örtlichen Hilfeleistung

1. eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende leistungsfähige Feuerwehr zu unterhalten sowie eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten und
2. im Rahmen des § 24 Absatz 9 Satz 1 für die Aus- und Fortbildung der Feuerwehrangehörigen zu sorgen.

² Stellungnahme des Fachdienst Technische Bauaufsicht, Bereich Brandschutz in der Stellungnahme des LK Potsdam-Mittelmark vom 08.03.2021 im Scoping-Verfahren

6. 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 zur Bestätigung vorzulegen.
7. Die Lage der Löschwasserentnahmestellen ist durch Hinweisschilder nach DIN 4066 – Hinweisschilder für den Brandschutz – gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.
8. Der örtlich zuständige Gemeindeführer der Gemeinde Wustermark ist in die weiterführende Planung einzubeziehen.
9. Konkrete Forderungen zum abwehrenden bzw. vorbeugenden Brandschutz bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen im Plangebiet werden im Rahmen der Beteiligung der Brandschutzdienststelle im Baugenehmigungsverfahren aufgestellt.

Für die Löschwasserversorgung aus Hydranten bestehen möglicherweise folgende Einschränkungen:

- Falls durch die Löschwasserentnahme in bestimmten Netzbereichen der Betriebsdruck unter 1,5 bar fallen kann, sollte das Versorgungsunternehmen einen entsprechend höheren Mindestbetriebsdruck für die betreffenden Hydranten benennen.
- Aufgrund der Hygieneanforderungen der Trinkwasserverordnung können sich Rohrquerschnitte und Mengen ergeben, die nicht ausreichen, um die vorgenannten Löschwassermengen aus dem Rohrnetz zur Verfügung zu stellen.
- Aus Trinkwassersicht zielt man auf möglichst wenige Hydranten. In der Regel ist davon auszugehen, dass ein Hydrant zwischen zwei Absperrarmaturen angeordnet ist. Das DVGW-Arbeitsblatt W 400-1:2015-02 empfiehlt folgende Obergrenzen für die Abstände von Absperrarmaturen in Versorgungsleitungen, so dass sich vergleichbare Obergrenzen für die Abstände von Hydranten ergeben:
 - offene Bebauung: 400 m
 - geschlossene Bebauung: 300 m

Sofern die obigen Anforderungen an die Löschwasserversorgung nicht hinreichend erfüllt werden können, müssen andere Möglichkeiten, zum Beispiel durch unterirdische Löschwasserbehälter, -brunnen, -teiche bzw. bei zu großen Entfernungen weitere Hydranten erwogen werden. Die Abstimmung zur Ausführung und zur Kostenübernahme erfolgt im Bedarfsfall zwischen der Gemeinde und dem Wasserversorgungsunternehmen.

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich mittig auf der Aufstellfläche vor dem Feuerwehrgebäude am Potsdamer Weg ein Unterflurhydrant (DN 100), ein weiterer Unterflurhydrant (DN 100) in der Straße Am Ziegeleischlag an der Ecke Potsdamer Weg / Ziegeleischlag in Höhe des Feuerwehrgebäudes. Die Leitungskapazität der beiden Hydranten beträgt jeweils 1000l/min (Anschluss an einer 100er Leitung).

Elektroenergieversorgung

Die unmittelbare Umgebung des Plangebiets ist an das Niederspannung-Elektroenergienetz der E.DIS Netz GmbH angeschlossen. Kabeltrassen befinden sich in, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" tangierenden Straßen Potsdamer Weg und Am Ziegeleischlag.

Im Plangebiet befinden sich derzeit keine von ihrem Unternehmen betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) der 50Hertz Transmission GmbH.

Gasversorgung

Im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der

- Erdgasspeicher Peissen GmbH,
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen),
- ONTRAS Gastransport GmbH,
- VNG Gasspeicher GmbH.

Mit Anlagen weiterer Gasversorgungsbetreiber kann gerechnet werden, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind.

Den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" verläuft tangierend in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen des Potsdamer Weges und der Straße und Am Ziegeleischlag jeweils ein in Betrieb befindlicher Gas-Leitungsabschnitt mit 0,1 bis 1 bar der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG. Von der Straße Am Ziegeleischlag geht eine ein in Betrieb befindliche Hausanschlussleitung mit 0,1 bis 1 bar in das Plangebiet bzw. das Grundstück der Feuerwehr Priort

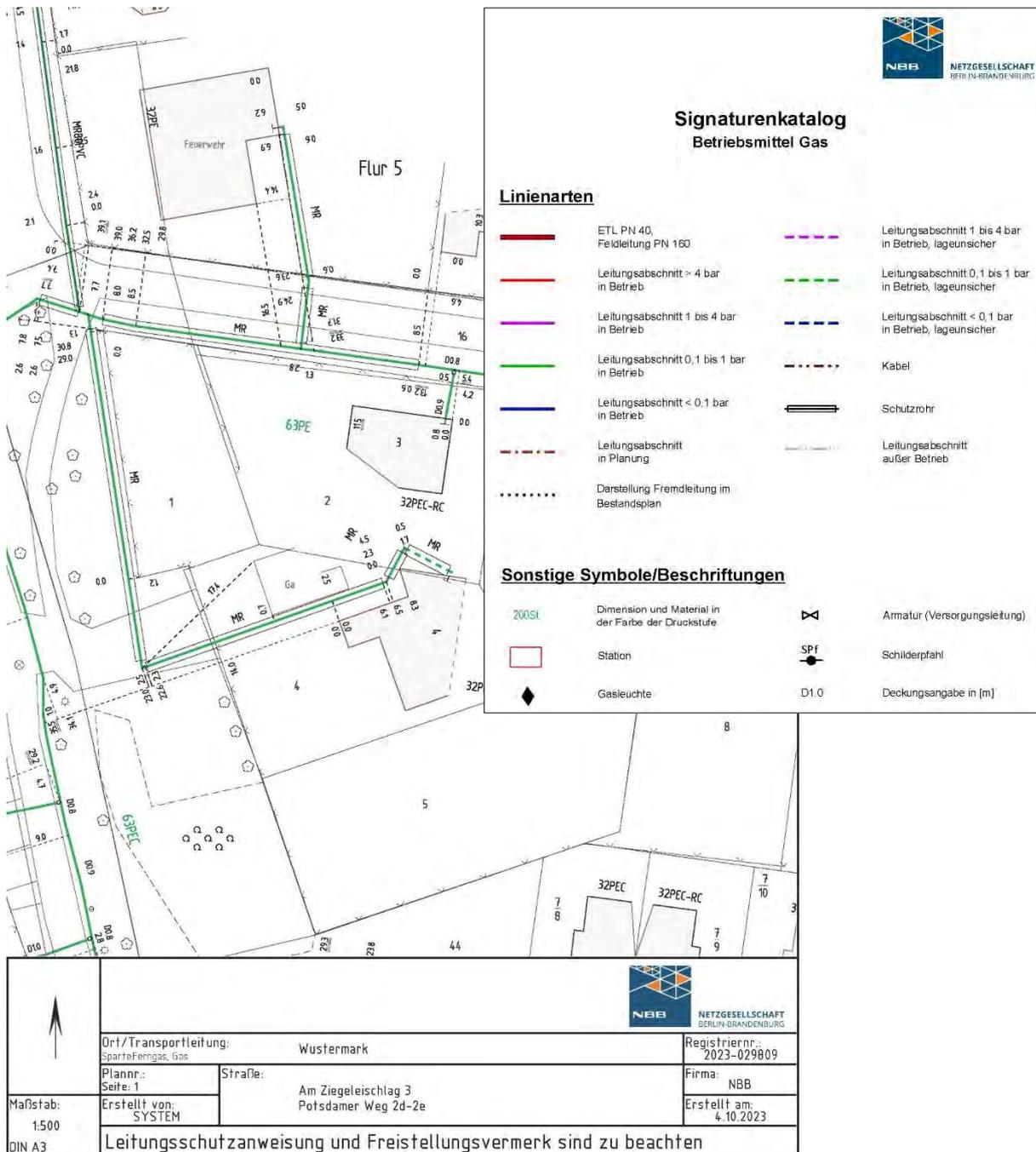


Abb. 20 Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg Gasleitungsbestand im Umfeld des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. P 47 "Feuerwehr Priort"

Telekommunikations- und Kabelnetzversorgung

Im Plangebiet befinden sich in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen des Potsdamer Weges und der Straße und Am Ziegeleischlag **Telekommunikationslinien (TK-Linien)** der Deutschen Telekom Technik GmbH, einschließlich der Hausanschlussleitung.

Andere Telekommunikationsanbieter haben keine Rohr- oder Kabelsystem im und am Plangebiet.

3 Übergeordneten Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Auf Grund des Artikels 8 Absatz 4 in Verbindung mit Artikel 8 Absatz 3 des Landesplanungsvertrages in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 14) und Artikel 1 des Gesetzes zu dem Fünften Staatsvertrag vom 16. Februar 2011 über die Änderung des Landesplanungsvertrages und zur Änderung weiterer planungsrechtlicher Vorschriften vom 21. September 2011 (GVBl. I Nr. 21) hat die Landesregierung Brandenburg verordnet, dass der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 in einer Verordnung veröffentlicht wird. Diese Verordnung trat am 01. Juli 2019 in Kraft (GVBl. II, Nr. 35).

Mit dem Landesentwicklungsplan erfolgen die landesplanerischen Festlegungen in Grundsätzen und Zielen. Der Landesentwicklungsplan LEP HR trifft Aussagen zu raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und sonstigen Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung beeinflusst wird. Die Regelungen / Instrumente des LEP HR sind:

- Ziele der Raumordnung (beachtenspflichtig und in der Abwägung nicht mehr zugänglich)
- Grundsätze der Raumordnung (berücksichtigungspflichtig - als Vorgaben für nachfolgende Abwägungsentscheidungen)

3.2 Anpassung des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung

Mit dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) erfüllt die gemeinsame Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg den Planungs- und Koordinierungsauftrag des Bundes- und des Landesrechts. Das Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG 2009)³ und der Landesplanungsvertrag enthalten die Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der gemeinsamen Landesentwicklungspläne.

Für die aus den Ländern Berlin und Brandenburg gebildete Hauptstadtregion wird die gemeinsame Landesplanung durch die Gesamtheit der hochstufigen Programme und Pläne vollzogen. Neben dem LEP HR haben folgende Planungsdokumente Gültigkeit:

- das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235),
- der § 19 Absatz 11 des Landesentwicklungsprogrammes von 2003 (LEPro 2003) sowie
- der Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) von 2006.

Der LEP HR trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen und wird als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen.

Aufgrund des hierarchischen Verhältnisses zwischen den hochstufigen Raumordnungsplänen und den Regionalplänen verdrängen Ziele und Grundsätze des höherrangigen Planes entgegenstehende Ziele und Grundsätze in Regionalplänen, soweit diese noch nicht an einen

³ Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

inzwischen geänderten oder später erlassenen landesweiten Raumordnungsplan angepasst sind.

Die Regelungen des Planes sind dahingehend differenziert, dass sie

- als **beachtenspflichtige Ziele der Raumordnung** verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen Festlegungen, die einer Überwindung im Rahmen der Abwägung nicht mehr zugänglich sind, oder
- als **berücksichtigungspflichtige Grundsätze der Raumordnung** Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zum Gegenstand haben.

Diese landesplanerischen Festlegungen werden mit "Z" für Ziel der Raumordnung und mit "G" für Grundsatz der Raumordnung bezeichnet.

Die Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP HR) enthält für den räumlichen Geltungsbereich des im Ortsteil Priort der Gemeinde Wustermark aufzustellenden Bebauungsplans Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" keine flächenbezogenen Festsetzungen.

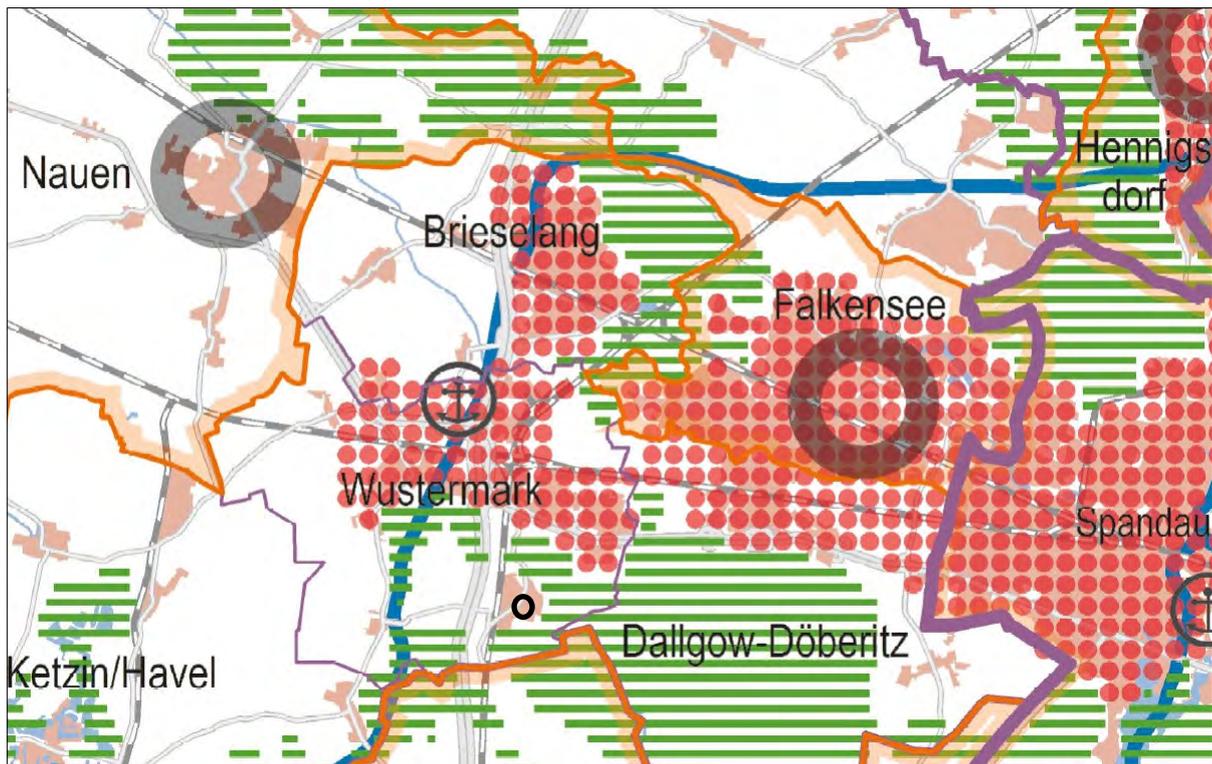


Abb. 21 Ausschnitt aus der Festlegungskarte der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 mit Lokalisierung des Plangebietes (schwarze Umrandung)

Die Gemeinde Wustermark hat keine zentralörtlichen Funktionen nach Ziel 3.6 und auch keinen Anteil am Gestaltungsraum Siedlung nach Ziel 5.6.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" hat keinen Anteil am Freiraumverbund nach Ziel 6.2 LEP HR.

Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Wustermark plant im Ortsteil Priort die Erweiterung der Anlagen der Freiwilligen Feuerwehr. Folgendes Ziel der Raumordnung ist für die Planung maßgeblich:

- Ziele aus 6.2 LEP HR, Freiraumverbund ⁴

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungszusammenhanges des Ortsteils Priort der Gemeinde Wustermark. Der östlich an den Siedlungsbereich von Priort angrenzende Freiraumverbund wird nicht berührt.

Grundsätze der Raumordnung

- Grundsätze aus § 5 Abs. 1 bis 3 LEPro 2007 ⁵: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen; Anstreben verkehrersparender Siedlungsstrukturen;
- Grundsatz aus § 6 Abs. 2 LEPro 2007 ⁶: Vermeidung von Freirauminanspruchnahme; öffentliche Zugangsmöglichkeit von Gewässerrändern soll erhalten bzw. hergestellt werden

4 LEP HR, Ziel (Z) 6.2 - Freiraumverbund

- (1) Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.
- (2) Ausnahmen von Absatz 1 Satz 2 sind unter der Voraussetzung, dass
 - die raumbedeutsame Planung oder Maßnahme nicht auf anderen geeigneten Flächen außerhalb des Freiraumverbundes durchgeführt werden kann und
 - die Inanspruchnahme minimiert wird,in folgenden Fällen möglich:
 - für überregional bedeutsame Planungen oder Maßnahmen, insbesondere für eine überregional bedeutsame linienhafte Infrastruktur, soweit ein öffentliches Interesse an der Realisierung besteht,
 - für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen einschließlich der unmittelbar dafür erforderlichen Flächen für den Gemeinbedarf, für Ver- und Entsorgungsanlagen und für Verkehrsflächen.

5 Landesentwicklungsprogramm 2007 vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235), Grundsätze § 5 Abs. 1 bis 3

- (1) Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte u. raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Der Gewerbeflächenentwicklung soll daneben auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichem oder wissenschaftlichem Potenzial angemessen Rechnung getragen werden.
- (2) Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.
- (3) Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrersparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.

6 Landesentwicklungsprogramm 2007 vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235), Grundsätze § 6 Abs. 2 und 3

- (2) Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur sollen durch räumliche Bündelung minimiert werden.

- Grundsatz 5.1 LEP HR 7: Innenentwicklung und Funktionsmischung;

3.3 Berücksichtigung der Grundsätze zur Siedlungsentwicklung und zur Freiraumentwicklung

Grundsatz zur Siedlungsentwicklung - § 5 LEPro 2007

- zu (1) Der Grundsatz richtet die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche aus. Der Ortsteil Priort der Gemeinde Wustermark hat keinen Anteil am Gestaltungsraum Siedlung und ist kein Zentraler Ort.
- zu (2) Dem Grundsatz des Vorranges der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung wird mit dem Bebauungsplan gefolgt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Bebauungszusammenhanges des Ortsteils Priort. Die Planaufstellung dient der Innenentwicklung im Ortsteil Priort. Die städtebauliche Planung folgt der Erweiterung des baulichen Bestandes der Sicherheitsinfrastruktur im vorhandenen Siedlungsbereich.
- zu (3) Der Bebauungsplan liegt im Siedlungsbereich mit einer innerörtlichen Haupterschließungsstraße und einer Regionalbahnlinie des Öffentlichen Personennahverkehrs. Diese ist direkt verknüpft mit den Regionalbahnhöfen Wustermark, Berlin-Spandau und Potsdam-Hauptbahnhof des Verkehrsverbundes Berlin-Brandenburg (VBB). Darüber hinaus liegt in einer ca. 1.050 m langen fußläufigen Entfernung vom westlichen Plangebietsrand der Regionalbahnhof Priort des VBB mit Verbindungen nach Potsdam-Hauptbahnhof und Michendorf mit zahlreichen Anschlussverbindungen.

Grundsatz zur Siedlungsentwicklung - § 6 Abs. 2 und 3 LEPro 2007

- zu (2) Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt keine Inanspruchnahme und Zerschneidung des großräumigen Freiraums. Durch die räumliche Bündelung der Siedlungsentwicklung innerhalb des Bebauungszusammenhanges des Ortsteils Priort werden bandartige Zerschneidungswirkungen vermieden.

Grundsatz zur Innenentwicklung und Funktionsmischung - 5.1 LEP H R

Die beabsichtigte Siedlungsentwicklung wird innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert. Trotz des umfangreichen Verlustes vorhandener Gehölzstrukturen ist eine klimabedingte Erwärmung in geringem Umfang zu erwarten. Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen kann diese Erwärmung geringfügig zurückdrängen. Die Planung stärkt die Sicherheitsinfrastruktur (Katastrophen- und Brandschutz) im Ortsteil Priort.

7 LEP HR, Grundsatz (G) 5.1 - Innenentwicklung und Funktionsmischung

- (1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.
- (2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Grundsatz zur Siedlungsentwicklung - 6.1 LEP HR- Freiraumentwicklung

Die Hauptstadtregion zeichnet sich vor allem in den peripheren Teilräumen durch störungsarme, großräumig unzerschnittene Freiräume aus, die größer als 100 Quadratkilometer sind. Derartige Räume werden immer seltener. Sie sind in ihrer besonderen Bedeutung für die Freiraumsicherung und eine nachhaltige Raumentwicklung kaum wiederherstellbar und deshalb auch für künftige Generationen zu bewahren.

Bei der Innentwicklung am Standort der Freiwilligen Feuerwehr Priort wird kein großräumiger Freiraum in Anspruch genommen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) hat in ihrer Stellungnahme vom 20.10.2023

- zur Zielfrage gemäß Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages und
 - im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- mitgeteilt, dass Ziele der Raumordnung der Planungsabsicht nicht entgegenstehen.

3.4 Regionalplan Havelland-Fläming 2020 / Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

Der von der Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) mit Bescheid vom 18. Juni 2015 genehmigte Regionalplan Havelland-Fläming wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 43 vom 30. Oktober 2015 bekannt gemacht und ist mit seiner Bekanntmachung in Kraft getreten. Rechtswirksame Ziele und Grundsätze der Regionalplanung entfalten gemäß § 3 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) entsprechende Steuerungswirkung zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Region.

Am 05.07.2018 hat das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg mit acht Urteilen den Regionalplan "Havelland-Fläming 2020" für unwirksam erklärt. Urteile vom 5. Juli 2018 – OVG 2 A 2.16 u.a.

Mit Beschluss vom 21.03.2019 hat der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts die Nichtzulassungsbeschwerde im Normenkontrollverfahren gegen den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 in einem Fall zurückgewiesen. **Das Urteil im Normenkontrollverfahren vom 05.07.2018 ist damit rechtskräftig geworden. Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist unwirksam.**

Auf Grund des § 2c Absatz 1 Satz 1 des RegBkPIG hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und das Planungskonzept zur Steuerung der Windenergienutzung wurden im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.

In der 6. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18. November 2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 2021 bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Die Regionalversammlung hat zudem beschlossen, für den Entwurf des Regionalplans das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG durchzuführen. In diesem Verfahren bestand bis zum 09. Juni 2022 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme.

Die in Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung werden gemäß § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" berücksichtigt.

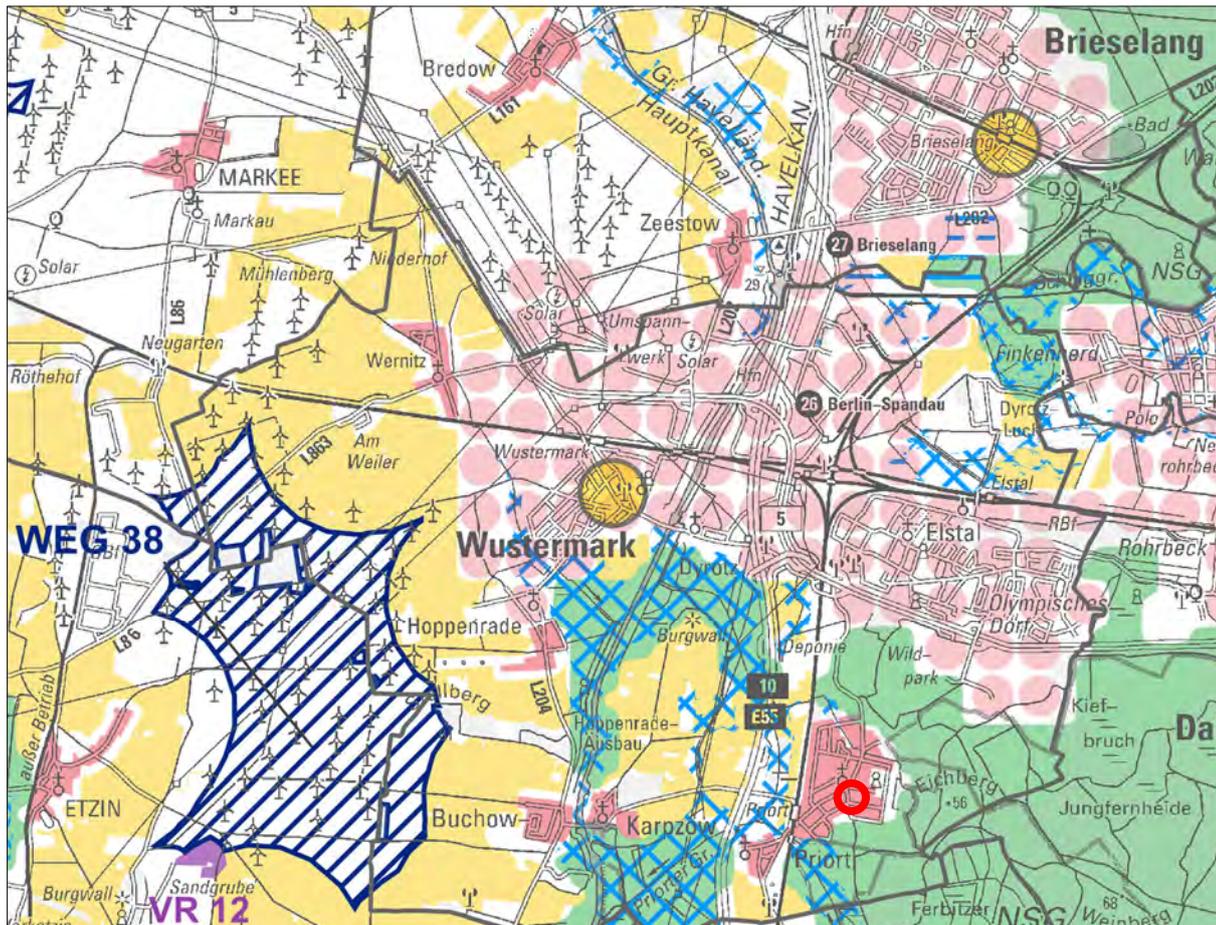


Abb. 22 Ausschnitt aus der Festlegungskarte des Entwurfs des Regionalplans Havelland-Fläming vom 05.10.2021 mit Lokalisierung des Plangebietes (rote Umrandung)

Im Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 ist für das das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" folgende Festlegung vorgesehen: Vorbehaltsgebiet Siedlung gemäß Grundsatz 1.1 des Entwurfs des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0.

In den Vorbehaltsgebieten Siedlung kommt der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht zu. Damit im Zusammenhang stehen auch passende Bildungs-, Sport- und Versorgungseinrichtungen. **Regionalplanerische Belange stehen der Planungsabsicht nicht entgegen.**

Sachlicher Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte"

Anlass Gemäß dem Ziel 3.3 des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) sind in den Regionalplänen Grundfunktionale Schwerpunkte (GSP) festzulegen. Durch die Festsetzung als Grundfunktionaler Schwerpunkt erhalten besonders funktionsstarke Ortsteile von Gemeinden erweiterte Möglichkeiten in den Bereichen Siedlungsentwicklung und Entwicklung des großflächigen Einzelhandels. Maßgebend für die Festsetzung eines GSP ist in erster Linie das Vorhandensein der im LEP HR vorgegebenen 11 Ausstattungsmerkmale (u.a. Sitz der Kommunalverwaltung, Schule der Primarstufe, allgemeinmedizinische Versorgung, Kita, Jugendbetreuung, Altenpflege). Die Planungsstelle hat die Prüfung der Ausstattungskriterien vorgenommen und 31 Ortsteile ermittelt, die in Anwendung der Kriterien des LEP HR als Grundfunktionale Schwerpunkte festgesetzt werden.

Die GL hat mit Bescheid vom 23. November 2020 die von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming am 29. Oktober 2020 beschlossene Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming "Grundfunktionale Schwerpunkte" genehmigt. Der Sachliche Teilregionalplan trat mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51, Seite 1321 vom 23. Dezember 2020 in Kraft.

Nach der Festlegungskarte des Sachlichen Teilregionalplans "Grundfunktionale Schwerpunkte" ist der Ortsteil Priort der Gemeinde Wustermark kein Funktionsschwerpunkt der Grundversorgung (Ziel Grundfunktionale Schwerpunkte).

Am 17. November 2022 hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming den Beschluss gefasst, die Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung vom Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 abzutrennen und hierfür einen Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 aufzustellen.

In der 9. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 15. Juni 2023 wurde der Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming, bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt sowie beschlossen, für diesen das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG durchzuführen. In diesem Verfahren besteht bis zum 10. Oktober 2023 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme. Das Aufstellungsverfahren zum Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 wird mit den übrigen Festlegungen fortgeführt.

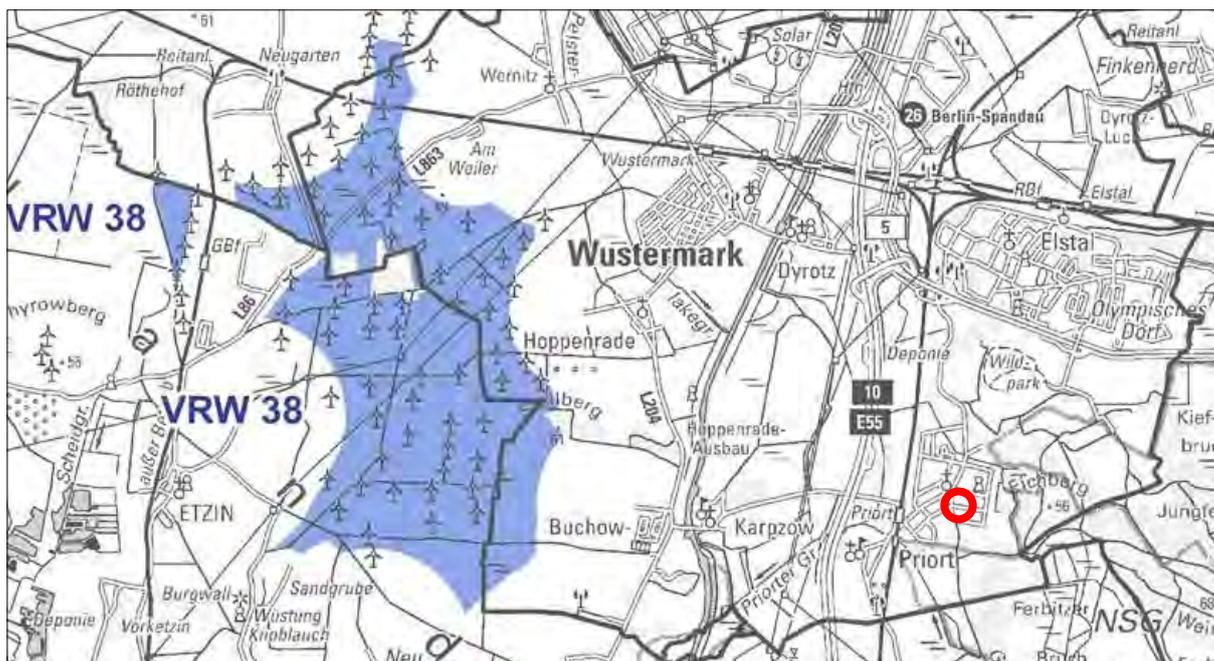


Abb. 23 Ausschnitt aus der Festlegungskarte des Entwurfs des Sachlichen Teilregionalplans Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming vom 05.06.2023 mit Lokalisierung des Plangebietes (rote Umrandung)

Nach der Festlegungskarte des Entwurfs des Sachlichen Teilregionalplans Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming vom 05.06.2023 ist der Ortsteil Priort der Gemeinde Wustermark nicht von Vorranggebieten für die Windenergienutzung betroffen.

3.5 Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wustermark aus dem Jahr 2006 stellt für den räumlichen Geltungsbereich des B-Plans P 47 "Feuerwehr Priort" eine Wohnbaufläche dar. In seiner nördlichen Nähe ist die bauliche Anlage und Einrichtung für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" dargestellt.

Die Aufstellung des B-Plans P 47 "Feuerwehr Priort" folgt im Grundsatz den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.



Abb. 24 Ausschnitt aus der rechtsverbindlichen Erweiterung und Änderung des FNP Wustermark 2006 mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans P 47 "Feuerwehr Priort" (rote Umgrenzung)

3.6 Gemeindeentwicklungskonzeption 2020 - März 2006

Die Gemeindeentwicklungskonzeption Wustermark beinhaltet das Entwicklungskonzept "Wohnen + Bildung". Dessen Leitziel ist u.a. die Sicherung der positiven Bevölkerungsentwicklung.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" ist aus den Entwicklungsstrategien der Erhaltung und Stärkung gewachsener ortstypischer Strukturen abzuleiten.

3.7 Gestaltungssatzung der Gemeinde Wustermark

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Gestaltungssatzung der Gemeinde Wustermark in der Fassung vom Juni 2010. Danach betreffen den Ortsteil Priort und somit auch das Plangebiet u.a. folgende Bestimmungen:

§ 2 Verhältnis zu Bebauungsplänen und zum Denkmalschutzrecht

- (1) Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften in geltenden Bebauungsplänen gehen den Regelungen in dieser Satzung vor.
- (2) Die Anwendung der Regelungen dieser Satzung auf Denkmale, Denkmalbereiche und die Umgebung von Denkmalen innerhalb der Geltungsbereiche erfolgt unter folgendem Vorbehalt: Die Regelungen dieser Satzung sind auf Denkmale, Denkmalbereiche und die Umgebung von Denkmalen nur insoweit anzuwenden, als sie denkmalrechtlichen Entscheidungen auf der Grundlage des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes nicht entgegenstehen.

§ 3 Doppel- und Reihenhausregelung

- (1) Bei Doppel- bzw. Reihenhäusern sind nachfolgende Regelungen einheitlich anzuwenden:
 1. § 5 Abs. 1 bis 5 zur Dachform, Dachneigung, zum Dachüberstand, zur Dreppeausbildung und Dacheindeckung
 2. § 6 Abs. 1 und 3 zu den Dachaufbauten
 3. § 7 Abs. 1 und 4 Satz 4 zur Fassadengestaltung in der Stahlhaussiedlung
 4. § 9 zur Material- und Farbgebung
- (2) Auch wenn für Teile der unter § 1 bestimmten räumlichen Geltungsbereiche dieser Satzung keine Regelungen
 - zur Dacheindeckungsart und -farbe,
 - zur Dreppehöhe,
 - zu den Dachaufbauten,
 - zur Größe, Zahl und Anordnung von Dachflächenfenstern sowie
 - zur Material- und Farbgebunggetroffen werden, sind bei Doppel- bzw. Reihenhäusern diese Gestaltungselemente einheitlich auszuführen bzw. anzuordnen.
- (3) Bei Reihenhäusern kann bezüglich der Dachaufbauten und der Material- und Farbgebung von den Regelungen der Absätze 1 und 2 abgewichen werden, wenn damit nicht eine verunstaltende Wirkung im Sinne des § 8 BbgBO verbunden ist.
- (4) Von den Regelungen des Abs. 1 kann abgewichen werden, wenn bei einer Bestandsänderung an einer Haushälfte bzw. -einheit die Bezugnahme auf die andere Gebäudehälfte bzw. die anderen Gebäudeeinheiten den sonstigen Regelungen dieser Satzung oder nachweisbar dem bauhistorischen Ursprung widersprechen oder eine energetisch erforderliche Fassadendämmung verhindern würde.

§ 4 Gebäudestellung in der Stahlhaussiedlung

In der Stahlhaussiedlung sind Hauptgebäude zu öffentlichen Verkehrsflächen hin traufständig anzuordnen.

§ 5 Dachform und Dachneigung

- (1) Dächer von Hauptgebäuden sind als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, und Zeltdächer mit einer gleichen Dachneigung sich gegenüber liegender Dachflächen von mindestens 22 und höchstens 50 Grad auszubilden. Bei Änderungen und Erweiterungen bestehender Wochenendhäuser und Bungalows trifft Satz 1 erst ab einer Dachgrundfläche über 50 m² zu

- (2) Der horizontale Überstand des Daches über die Außenfläche der Wand darf bei Hauptgebäuden traufseitig und am Ortgang höchstens 0,80 m betragen.
- (3) Bei Rücksprüngen in der Außenwand, wenn sie nicht länger als die Hälfte einer Gebäudeseite sind, kann der in Abs. 2 bestimmte horizontale Überstand des Daches bis zu dem Überstand der übrigen Außenwand überschritten werden.
- (4) Drempele sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Drempeelhöhe ist das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenfläche der Drempelwand mit der Dachhaut und der Oberkante des unterhalb dieses Schnittpunktes gelegenen Fertigfußbodens.

§ 6 Dachaufbauten

- (1) Dachaufbauten sind als Dachreiter, Gauben und Zwerggiebel und -häuser sowie in Form versetzter Dachflächen zulässig. Auf einer Dachfläche darf jeweils nur ein Gaubentyp verwendet werden.
- (2) Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- (3) Dachgauben sind auf der Dachfläche gleichmäßig zu verteilen.
- (4) Die Summe aller Gaubenbreiten ist auf höchstens 2/3 der Trauflänge zu beschränken. Der Abstand zwischen Gauben muss mindestens 1,50 m betragen, ebenso der Abstand der Gauben zu den Giebeln. Bei Walm- und Krüppelwalm-dächern dürfen die Gauben die Falllinie vom Firstpunkt nicht überschneiden. Die Dachfläche von Dachgauben muss mindestens vier Ziegelreihen vor dem First enden.
- (5) Technische Anlagen auf Hauptgebäuden wie Austritte, feste Steigleitern, Aufbauten für Be- und Entlüftungsanlagen, Anlagen für die Solarenergiegewinnung sind, soweit technische Vorschriften und Grundlagen dieses nicht anders erfordern, auf der von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen abgewandten Gebäudeseite anzubringen. Satelliten- und Parabolantennenanlagen mit Reflektorschalen sind nur in der Dachzone und auf der von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen abgewandten Seite zu installieren. Eine Abweichung ist zulässig, wenn aus technischen Gründen ein gleichwertiger Empfang nicht möglich ist.

§ 9 Material, Farbe

- (1) Für die Fassadenoberflächen sind folgende Materialien zulässig:
 - glatte, fein- oder mittelkörnige Putze mit gleichmäßiger Oberflächenstruktur
 - Sicht- oder Verblendmauerwerk aus unglasierten Mauerziegeln, Steinen oder Riemchen
 - Sichtbeton
 - Naturstein
 - Holz- und Faserwerkstoffverkleidungen, ausgenommen Fassaden, die aus Blockbohlen, runden oder halbrunden Stämmen sowie aus Holzschindeln bestehen.

Verkleidungen oder Verblendungen mit glasierter Keramik, Kunststoff und Glas sind unzulässig.

- (2) keine Regelung

§ 10 Einfriedungen

Die an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zu errichtenden Einfriedungen eines Grundstückes sind mit Ausnahme von Türen und Toren in der gleichen Höhe auszubilden. Diese Einfriedungen sind im Bereich zwischen Eisenbahner- und Stahlhaussiedlung und in der Stahlhaussiedlung bis zu einer Höhe von 1,20 m, in der Siedlung Priort und in der Alten Siedlung Wustermark bis zu einer Höhe von 1,60 m über dem natürlichen Geländeniveau an der einzufriedenden Stelle zulässig. Die Tragkonstruktion von Einfriedungen darf die Höhe der Einfriedungsfelder höchstens um 10 cm, bei Pfeilern aus Mauerwerk oder Beton höchstens um 20 cm überschreiten. Geschnittene Hecken sind von den Regelungen des Satzes 2 und freiwachsende Hecken von den Regelungen der Sätze 1 und 2 ausgenommen.

4 Planung

4.1 Planungsentwicklung und Bebauungskonzept

Das Feuerwehrgebäude im Ortsteil Priort soll erweitert und modernisiert werden. Dazu hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark in ihrer Sitzung am 04.05.2021 mit dem Beschluss B-083/2021 in drei Varianten die Grundvorgaben der Planung und Vergabe der Planungsleistungen bestimmt.

Eine Verlegung des Standortes der Feuerwehr Priort wurde von der Gemeindeverwaltung an-diskutiert. Aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeiten im Ortsteil Priort ist dieser alternative Planungsansatz verworfen worden.

Im Planungsprozess wurde eine **weitere Umsetzungsvariante** erarbeitet, die insbesondere das Maß der Bebauung auf dem Grundstück reduziert, so dass sich das Gebäude besser in die nähere Umgebung, auch im Hinblick auf die Abstandsflächen zu den Nachbarschaftsbebauungen, einfügt.

Die Feuerwehr-Unfallkasse bemängelte hinsichtlich der räumlichen Ausstattung, dass das Gebäude der Feuerwehr Priort keine Umkleieräume und keine ausreichenden Sanitärräume für die Kamerad*innen sowie Abgassauganlagen für die Fahrzeuge in der Fahrzeughalle aufweist. Da das Feuerwehrgebäude keinen Technik- und Putzmittelraum aufweist, wurden diese Defizite sowie weitere Modernisierungs- und Sanierungsbedarfe bei dem Umbauvorhaben direkt mitgedacht.

Parallel zu der von der Gemeinde Wustermark geplanten Modernisierung hat der Landkreis Havelland angefragt, ob eine zusätzliche Fahrzeughalle für ein Versorgungsfahrzeug des Katastrophenschutzes für den Landkreis errichtet werden könnte. Um dem zu entsprechen wurden verschiedene Ausbauvarianten diskutiert. In der Vorzugsvariante wird das vorhandene Treppenhaus verlegt, um so die Länge des mittleren Stellplatzes in der vorhandenen Fahrzeughalle zu vergrößern und so das Fahrzeug des Landkreises unterstellen zu können.

Diese Umsetzungsvariante ermöglicht nun die Unterstellung des Versorgungsfahrzeuges des Katastrophenschutzes des Landkreises Havelland. Dadurch kann die Herstellung einer zusätzlichen Fahrzeughalle, eines Fahrzeugstellplatzes sowie einer zweiten Zufahrt vermieden werden. Es verbleibt eine größere Außenfreifläche zur Nutzung für die Kamerad*innen.

Auch entstehen zusätzliche Lagerflächen für die Feuerwehr. Um eine optimale Raumkonzeption und Anordnung der Flächen für die technische Gebäudeausrüstung im Erweiterungsanbau umsetzen zu können, sind der vorhandene Haustechnikraum, die Garage und der Carport zurückzubauen.

Gemäß aktuellem Gefahrenabwehrbedarfsplan der Gemeinde Wustermark sind für die Feuerwehreinheit Priort zur Erfüllung ihrer hoheitlichen Aufgaben ein Tanklöschfahrzeug und ein Mannschaftstransportfahrzeug vorzuhalten. Da das Mannschaftstransportfahrzeug (MTW-V) des Landkreises Havelland ebenfalls für die Dienst- und Einsatzfahrten gemeindlicher Zwecke genutzt werden kann, würde mit diesem Fahrzeug und dem vorhandenen Tanklöschfahrzeug der Gefahrenabwehrbedarfsplan erfüllt werden. Die Feuerwehr Priort verfügt künftig über ein Tanklöschfahrzeug (TLF 20/40), ein Mannschaftstransportfahrzeug-Versorgung (MTW-V) und einen Gerätewagen-Versorgung (GW-V). Mit der Verlängerung der mittleren Stellfläche ist der Bau eines vierten Stellplatzes nicht mehr notwendig.

Aufgrund des Hinweises der Feuerwehrunfallkasse (FUK) sind noch bis zu 9 PKW-Stellplätze für die zum Einsatz kommenden Feuerwehrkamerad*innen fachgerecht herzustellen. Die

Kamerad*innen parken derzeit im Einsatzfall auf der Dorfangerfläche des Potsdamer Weges. Im Prüfergebnis dieses Hinweises sollen 7 Pkw-Stellplätze errichtet werden können.

Im weiteren kommunalpolitischen Entscheidungsprozess hat die die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 29.06.2021 mit einem Beschluss (B-104/2021) die im Kapitel 1 Planungsanlass, Erforderlichkeit, Planungsziel dargelegten Parameter der Objektplanung "Gebäude" festgelegt.



Abb. 25 unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem **objektbezogenen Lageplan** zu "Umbau und Erweiterung Feuerwehrdepot Priort, Potsdamer Weg 2e, 14641 Wustermark OT Priort", Ruppiner Architektur & Ingenieur Büro

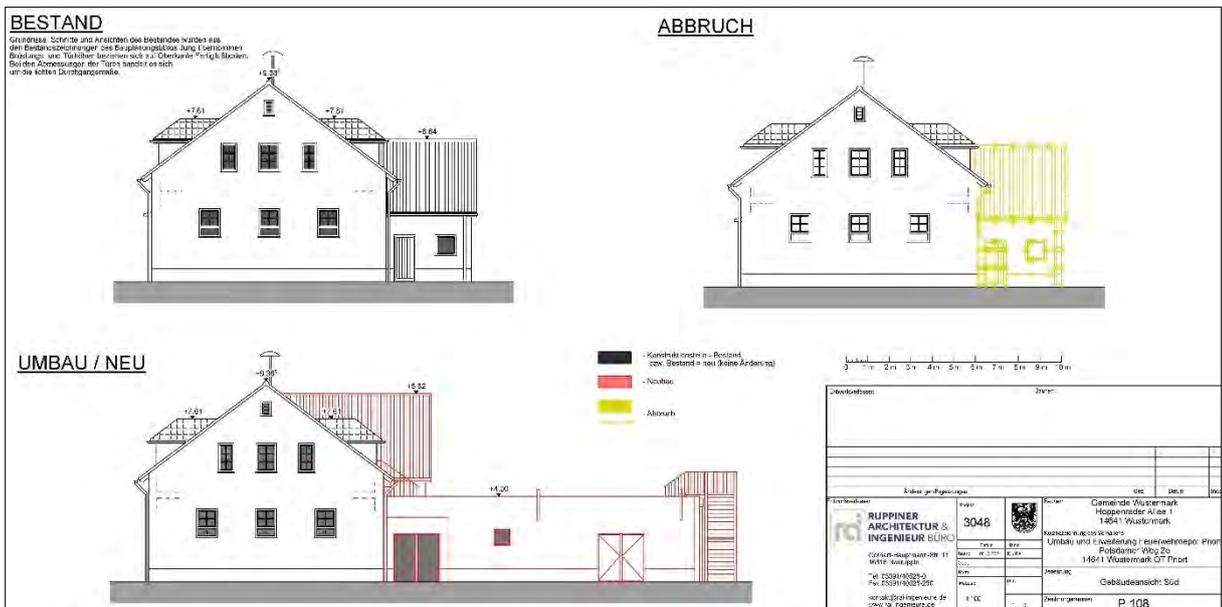


Abb. 26 Entwurfsplanung "Umbau und Erweiterung Feuerwehrdepot Priort, Potsdamer Weg 2e, 14641 Wustermark OT Priort", **Gebäudeansicht Süd**, 08.10.2021, Ruppiner Architektur & Ingenieur Büro

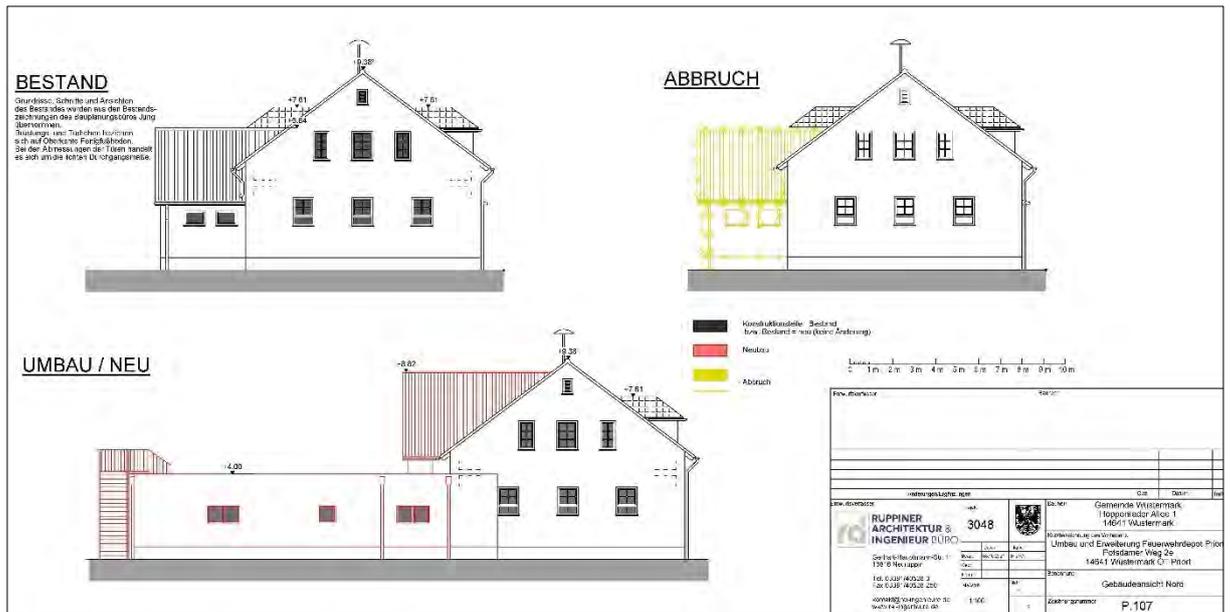


Abb. 27 Entwurfsplanung "Umbau und Erweiterung Feuerwehrdepot Priort, Potsdamer Weg 2e, 14641 Wustermark OT Priort", **Gebäudeansicht Nord**, 08.10.2021, Ruppiner Architektur & Ingenieur Büro

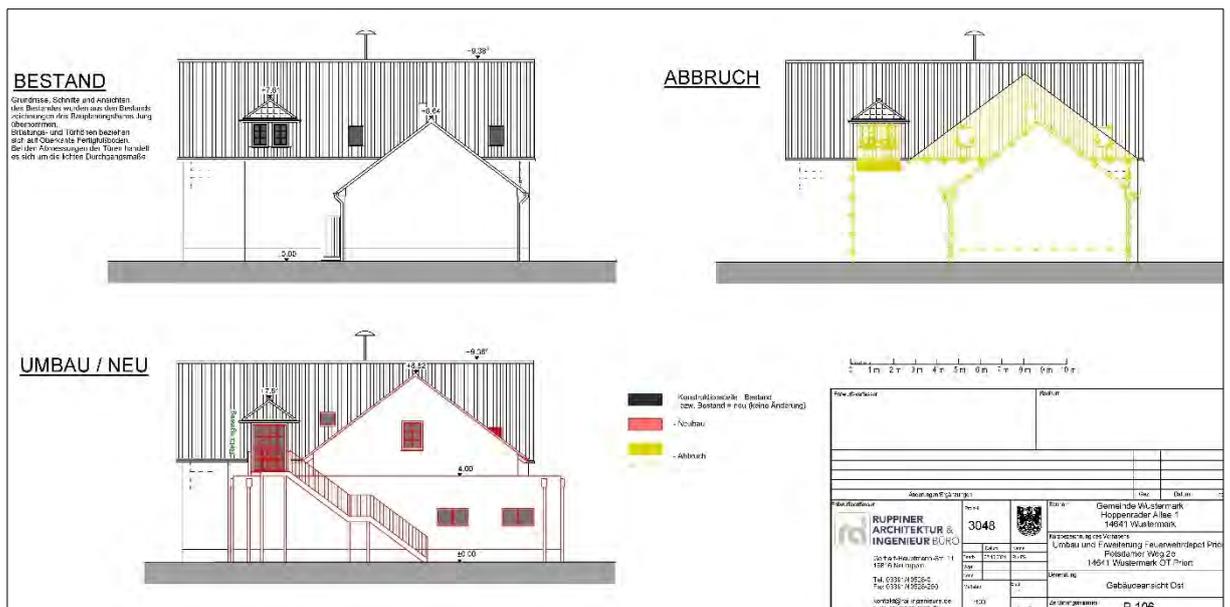


Abb. 28 Entwurfsplanung "Umbau und Erweiterung Feuerwehrdepot Priort, Potsdamer Weg 2e, 14641 Wustermark OT Priort", **Gebäudeansicht Ost**, 08.10.2021, Ruppiner Architektur & Ingenieur Büro

4.2 Wesentlicher Planinhalt

Die im Planungsziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" formulierte Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Erweiterung der bestehenden baulichen Anlagen der Feuerwehr Priort wird mit der **Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr"** gefolgt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der **zulässigen Grundfläche** und der **Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß** bestimmt.

Baugrenzen in Form von eines eng gefassten Baufensters regeln die **überbaubaren Grundstücksfläche. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig:**

- Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Garagen mit offenen, fiktiven Wänden (Carports),
- Nebenanlagen und untergeordnete Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Fläche für den Gemeinbedarf nicht widersprechen,
- die der Versorgung der Fläche für den Gemeinbedarf sowie der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.

Das Plangebietes ist an die öffentliche **Straßenverkehrsfläche** des Potsdamer Weges angeschlossen, die mit einer Teilfläche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird.

Die Umweltbelange werden ermittelt und bewertet. Mit einer faunistischen Kartierung und Prüfung der artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens ist das Vorliegen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG untersucht worden.

Die Festsetzungen der Planzeichnung werden durch **textliche bauplanungsrechtliche Festsetzungen** ergänzt. Diese bestimmen

- das Maß der baulichen Nutzung mit einer zulässigen Grundfläche, seinen Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie der Zahl der Vollgeschosse,
- die auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässigen baulichen Anlagen,
- die Nicht-Einteilung der Straßenverkehrsfläche und
- Immissionsschutzmaßnahmen.

Dem Bebauungsplan werden Hinweise ohne Normencharakter beigelegt.

4.3 Begründung der Festsetzungen

Festsetzungen der Planzeichnung

Flächen für den Gemeinbedarf

Die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" dient der standortbezogenen Entwicklung und Sicherung des Gebäudes und der Einrichtungen der Freiwilligen Feuerwehr Priort.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Gemeinbedarfsnutzung für die bestehende Freiwillige Feuerwehr im Ortsteil Priort planungsrechtlich gesichert.

Maß der baulichen Nutzung

Gemäß den zwingenden Festsetzungsanforderungen des § 16 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung wird in Form textlicher Festsetzungen die zulässige Grundfläche für die Fläche für den Gemeinbedarf bestimmt.

Es wird die Zahl der Vollgeschosse ⁸ und ⁹ als Höchstmaß festgesetzt. Diese orientiert sich am baulichen Bestand des Gebäudes der Freiwilligen Feuerwehr und an der in der Umgebung überwiegend vorhandenen Zweigeschossigkeit hochbaulicher Anlagen. Mit dieser Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß wird eine übermäßige, städtebaulich nicht gewollte Höhenentwicklung ausgeschlossen.

In Verbindung mit einer textlichen Festsetzung wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt. Die festgesetzten Grundflächen berücksichtigt die der Baugenehmigung des Landkreises Havelland zum "Umbau und Erweiterung des Feuerwehrdepots Wustermark, Aufstellung eines Carports" vom 22.04.2022 (Az: 63-04958-21) zu Grunde liegende Entwurfsplanung, insbesondere des Objektbezogenen Lageplans und der Gebäudeansichten.

Die Bestimmung der Grundflächen berücksichtigt auch den planungsrechtlichen Umstand, dass bei der Ermittlung der Grundflächen die mitzurechnenden Grundflächen der in den textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 aufgeführten baulichen Anlagen ¹⁰ sowie baulichen Anlagen

⁸ Anzahl der Vollgeschosse gemäß § 2 Abs. 4 BbgBO in der Fassung vom 17.9.2008; die aktuelle Fassung der BbgBO enthält keine Definition des Begriffs des Vollgeschosses mehr. § 88 Abs. 2 BbgBO verweist auf die Definition in der BbgBO von 2008:

§ 2 BbgBO 2008 – Begriffe

(4) Vollgeschosse sind alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse.

⁹ Gemäß der Begriffsbestimmung in § 2 Abs. 6 der Brandenburgischen Bauordnung (2016) sind Geschosse alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

¹⁰ Dazu gehören alle baulichen Anlagen der Hauptnutzung sowie

- Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Garagen mit offenen, fiktiven Wänden (Carports),
- untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Fläche für den Gemeinbedarf nicht widersprechen,
- die der Versorgung der Fläche für den Gemeinbedarf sowie der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, fernmeldetechnische Nebenanlagen.

unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die zulässige Grundfläche nicht überschreiten sollen. Dies begründet sich darin, dass eine Fläche für den Gemeinbedarf kein Baugebiet im Sinn der Baunutzungsverordnung ist und somit kein Bezug zu § 14 BauNVO "Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen" hergestellt werden kann, der sich jedoch auf Baugebiete bezieht.

Somit werden bei der Ermittlung der Grundflächen alle für die Fläche für den Gemeinbedarf vorhandenen und planerisch zu erweiternden Grundflächen, ungeachtet ihrer Zuordnung in Haupt- und Nebennutzung, berücksichtigt. Eine 50-prozentige Überschreitungsmöglichkeit bestimmter in einer textlichen Festsetzung gefassten Anlagen, wie es der § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ermöglicht, ist jedoch nicht zulässig. In den textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird dieses bestimmt. Die festgesetzten zulässigen Grundflächen sind an Hand

- des vom Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) Andree Böger erstellten "Amtlichen Lageplans als Lageplan zum Bauantrag Potsdamer Weg 2e" vom 27.10.2021 und
- des vom Ruppiner Architektur & Ingenieurbüro erstellten Objektbezogenen Lageplans zum "Umbau und Erweiterung Feuerwehrdepot Priort, Potsdamer Weg 2e, 14641 Wustermark OT Priort" vom 22.10.2022

ermittelt und abschließend als Obergrenze bestimmt worden. Eine Überschreitung würde dem Bebauungskonzept für den Umbau und die Erweiterung des Feuerwehrdepot Priort widersprechen; aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse und der Sicherung eines Mindestmaßes der Grundstücksbegrünung wäre eine Überschreitung auch nur bedingt möglich.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet jedoch nicht erforderlich. In der Fläche für den Gemeinbedarf wird mit der Bestimmung des Maßes der zulässig überbaubaren Grundfläche sowie mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse¹¹ als Höchstmaß die erforderliche dreidimensionale Maßfestsetzung der baulichen Nutzung eindeutig bestimmt.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Die im bauordnungsrechtlichen Sinne den Sonderbauten dienende Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Feuerwehr" bedarf diesbezüglich keiner besonderen Regelung. Aufgrund der besonderen Gebäude- und Anlagentypik von Einrichtungen der Infrastruktur ist die Bestimmung der Bauweise nicht immer zweckmäßig. Der einzuhaltende Abstand zu den Grundstücksgrenzen wird durch die festgesetzten Baugrenzen als auch durch die Abstandsflächen- und Abstandsregelungen des § 6 der Brandenburgischen Bauordnung bestimmt.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen unter Verwendung von Baugrenzen wird eine Zonierung der Fläche für den Gemeinbedarf in zu bebauende und nicht zu bebauende Bereiche vorbereitet. Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt die der Baugenehmigung des Landkreises Havelland zum "Umbau und Erweiterung des Feuerwehrdepots Wustermark, Aufstellung eines Carports" vom 22.04.2022 (Az: 63-04958-21) zu Grunde liegende Entwurfsplanung.

¹¹ Gemäß der Begriffsbestimmung in § 2 Abs. 6 der Brandenburgischen Bauordnung (2016) sind Geschosse alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

Verkehrsflächen / Straßenverkehrsfläche

Das Plangebiet ist von der sie tangierenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen des Potsdamer Weges im Westen und der Straße Am Ziegeleischlag im Süden erschlossen. Die innere Erschließung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist aufgrund des auf 1.035 m² beschränkten Fläche für den Gemeinbedarf nicht erforderlich.

Mit einer textlichen Festsetzung wird bestimmt, dass die Einteilung der Verkehrsflächen als Festsetzung im Bebauungsplan nicht vorgenommen wird, da diese auch ohne ein Planänderungsverfahren abänderbar sein sollen.

Sie kann jedoch außerhalb der Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans durch eine Widmungsbeschränkung des Straßenbaulastträgers erfolgen. Der Bestimmung einer verkehrsrechtlichen Anordnung im Bebauungsplan (z. B. Aufstellen von Verkehrsschildern) fehlt jedoch die Rechtsgrundlage.

Textliche Festsetzungen

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Maß der baulichen Nutzung

- Die Flächen für Gemeinbedarf dürfen mit baulichen Anlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Flächen für Gemeinbedarf lediglich unterbaut werden, bei der Fläche mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" bis zu einer Grundfläche von 675 m² bebaut werden.
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche ist nicht zulässig.*

Der § 19 "Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche" der Baunutzungsverordnung (BauNVO) regelt die Ermittlung der Grundflächen, wonach auch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen sind (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO). Allerdings bezieht sich der § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit seinen Regelungen zu Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen nur auf Baugebiete.

Eine Fläche für den Gemeinbedarf ist kein Baugebiet. Insofern kann kein Bezug zu § 14 BauNVO hergestellt werden. Die textliche Festsetzung Nr. 1 regelt, welche Flächen bei der Ermittlung der Grundflächen mitzurechnen sind.

Bei der Festsetzung der zulässigen Grundfläche gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO handelt es sich um die maximal zulässige Grundfläche für sämtliche baulichen Anlagen auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen (alle baulichen Anlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Fläche für Gemeinbedarf lediglich unterbaut wird).

Ausgeschlossen ist damit die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu 50 % durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Zur Klarstellung wird in der textlichen Festsetzung bestimmt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche nicht zulässig ist.

Der nachfolgenden Aufstellung ist die Herleitungen der zulässigen Grundflächen der einzelnen Flächen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" zu entnehmen.

Feuerwehrdepot (verbleibender Bestand)	182,6 m ²
Feuerwehrdepot (Erweiterung)	238,7 m ²
Carport	37,7 m ²
Zufahrt Carport und westliche Stellplätze	95,8 m ²
östliche Stellplätze	25,5 m ²
Hofbefestigung	59,7 m ²
Weg im Norden	8,5 m ²
Müllsammelplatz	2,0 m ²
<hr/>	
Summe der geplanten Versiegelungen in Fläche für den Gemeinbedarf	650,5 m ²
<hr/>	
Summe der zulässigen Versiegelungen in Fläche für den Gemeinbedarf	675,0 m²

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

2. *Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig:*

- *Stellplätze mit ihren Zufahrten,*
- *Garagen mit offenen, fiktiven Wänden (Carports),*
- *Nebenanlagen und untergeordnete Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Fläche für den Gemeinbedarf nicht widersprechen,*
- *die der Versorgung der Fläche für den Gemeinbedarf sowie der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.*

Eine Fläche für den Gemeinbedarf ist kein Baugebiet. Insofern kann kein Bezug zu § 14 BauNVO hergestellt werden. Ausgeschlossen ist damit die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu 50 % durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 wird bestimmt, welche Nutzungen auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Verkehrsflächen

3. *Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.*

Festgesetzte Straßenverkehrsflächen können neben der Fahrbahn und den Gehwegen auch Radwege, unselbständige Stellplätze, Bushaldebuchten, Schutzstreifen, Straßenbegleitgrün und Sickermulden und anderes umfassen.

Die textliche Festsetzung wird aufgenommen, da der innerhalb der festgesetzten privaten Straßenverkehrsfläche die Einteilung der Verkehrsflächen ohne ein Planänderungsverfahren jederzeit abänderbar sein soll.

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist somit nicht Gegenstand der Festsetzungen. Sie kann jedoch außerhalb der Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans durch eine Widmungsbeschränkung des Straßenbaulastträgers erfolgen. Der Bestimmung einer verkehrsrechtlichen Anordnung im Bebauungsplan (z. B. Aufstellen von Verkehrsschildern) fehlt die Rechtsgrundlage.

Immissionsschutz

4. *In der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" ist an der Linie LW1 - LW2 - LW3 eine 3,0 m hohe Lärmschutzwand mit einer flächenbezogenen Masse von mindestens 10 kg/m² sowie einer geschlossenen Oberfläche ohne Öffnungen, Risse oder Lücken zu errichten.*

Die Freiwillige Feuerwehr Priort betreibt eine **Netzersatzanlage (Notstromaggregat)**. Dies soll maximal eine Stunde während eines Tages im Monat betrieben werden. Der genannte Schalldruckpegel von 65 dB(A) in 7 m Entfernung entspricht einem Schalleistungspegel von ca. 90 dB(A). Als Betriebsstandort ist eine zu errichtende Garage mit offenen, fiktiven Wänden (Carports) vorgesehen.

Dieser Carport wird zwischen dem zu errichtenden Erweiterungsbau des Feuerwehrdepots und der Straße am Ziegeleischlag platziert. Seine östliche Begrenzung wird über die gesamte Carportlänge und seine nördliche Begrenzung in einer Länge von 1,6 m mit einer raumhohen Wand versehen, die eine immissionsschützende Funktion innehat.

Unmittelbar von der Schallausbreitung betroffen, sind die Wohnnutzungen auf

- dem östlich vom Plangebiet gelegenen Grundstück Am Ziegeleischlag Nr. 2 (Flurstück 66, Flur 5) und
- dem südlich vom Plangebiet gelegenen Grundstück Am Ziegeleischlag Nr. 3 (Flurstück 2, Flur 6).

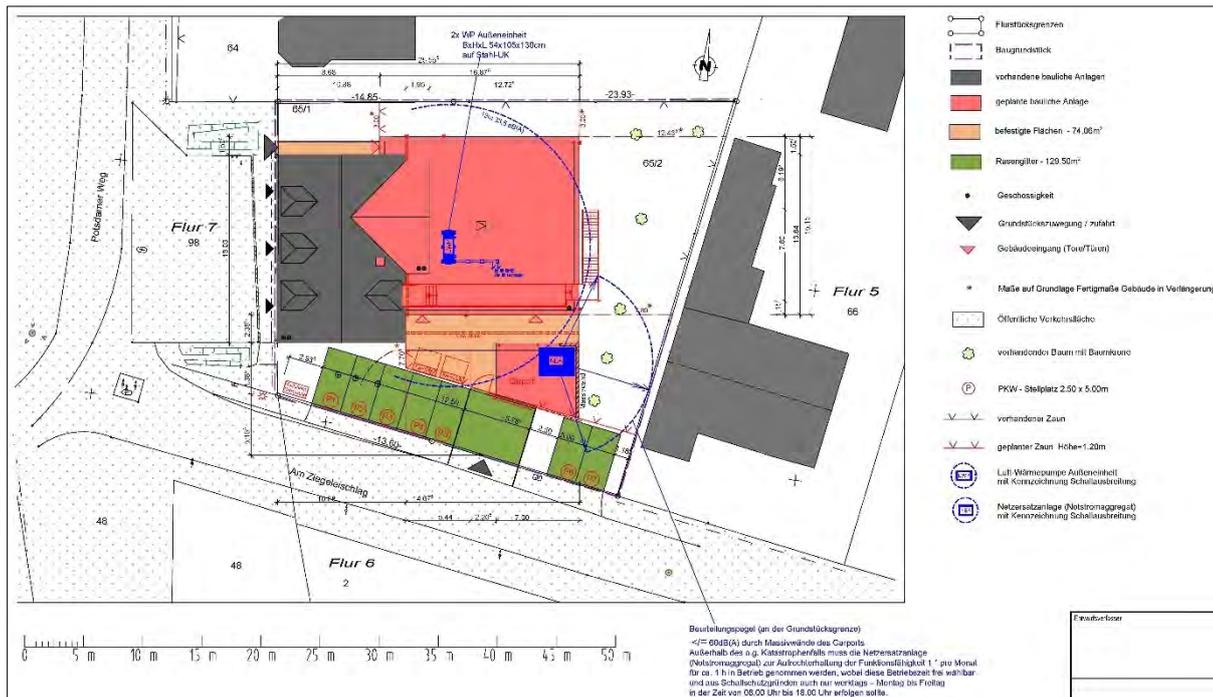


Abb. 29 Entwurfsplanung "Umbau und Erweiterung Feuerwehrdepot Priort, Potsdamer Weg 2e, 14641 Wustermark OT Priort", Lageplan Schallemission Luft-Wärme-Pumpe / Netzersatzanlage, 20.03.2023, Ruppiner Architektur & Ingenieur Büro

Ein anderer betroffener Immissionsort (Am Ziegeleiweg 3) befindet sich in einer südlichen Entfernung von 28 m. Für das dort bestehende Wohngebäude wirkt die Carportwand reflektierend und ist mit einem Zuschlag von 3 dB einzubeziehen.¹²

Die geplante Nutzungszeit schließt die Ruhezeiten aus. Nach Einberechnung der Beurteilungszeit (eine Stunde im Beurteilungszeitraum von 16 Stunden) ergibt sich ein Abschlag von 12 dB. Die Entfernung von 28 m führt zu einem zusätzlichen Abschlag von ca. 37 dB(A).

Am genannten Immissionsort ist somit mit einem Beurteilungspegel von 44 dB(A) zu rechnen. Dies stellt eine klare Einhaltung des Richtwertes für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag dar.¹³

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Ein solches Gut im Sinne des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes ist im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" als Bodendenkmal Nr. 50524 "Siedlung Ur- und Frühgeschichte, Gräberfeld Ur- und Frühgeschichte sowie Gräberfeld römische Kaiserzeit" vorhanden.

¹² Landesamt für Umwelt Brandenburg, Abteilung Technischer Umweltschutz, Umbau und Erweiterung des Feuerwehrdepots Wustermark, Aufstellung eines Carports hier: 1. Änderung der Baugenehmigung zum Az.: 63-04958-21: Zustimmung vom 11.05.2023 unter Ersetzung der nachfolgend benannten immissionsschutzrechtlichen Nebenbestimmungen der Baugenehmigung Az: 63-04958-21, Netzersatzanlage (Notstromaggregat)

¹³ ebenda

HINWEISE OHNE NORMENCHARAKTER

BAUMSCHUTZSATZUNG

Für den vorhandenen Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist die Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Wustermark (Baumschutzsatzung) in der am 01.01.2012 in Kraft getretenen Fassung zu berücksichtigen.

ARTENSCHUTZ

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben.

Zur Vermeidung von Störungen und Tötungen von Vogelarten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit, zum Schutz ihrer Entwicklungsformen (Gelege) bzw. zum Schutz ihrer Fortpflanzungsstätte, ist die Baufeldfreimachung einschließlich aller baufeldvorbereitender Maßnahmen außerhalb artspezifischer Aufzuchtzeiten (hier: Beginn Brutzeit früheste Vogelart Kohlmeise ab 11. März) im Zeitraum vom 01. September bis 10. März durchzuführen.

Gehölzbeseitigungen sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 10. Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG in Verbindung mit Anlage 4 "Erlass zum Vollzug § 44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG - Niststättenerlass" des MUGV-Windkrafteerlasses vom 01.01.2011).

BODENDENKMAL UND ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Veränderungen und Teilerstörungen des Bodendenkmals Nr. 50524 bedarf gemäß §§ 9, 19 / § 20 Abs.1 einer denkmalrechtlichen Erlaubnis / Baugenehmigung.

Während der Bauausführung können bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen sind gemäß § 11 BbgDSchG entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

In baugenehmigungspflichtigen, das Schutzgut Boden berührenden Verfahren ist die Bauherrschaft darauf hinzuweisen, dass sie ihre bauausführenden Firmen über diese Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten hat.

KAMPFMITTELBELASTUNG

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gibt es keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung

zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, Fundstellen gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Für die Verlegung von Medienträgern und die damit verbundenen erforderlichen Bodeneingriffe in Bestandstrassen in Kampfmittelverdachtsgebieten ist eine Freistellung von Anträgen auf Grundstücksüberprüfung möglich.

TEIL II UMWELTINFORMATIONEN

1 Einleitung

1.a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Die im Planungsziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" formulierte Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Erweiterung der bestehenden baulichen Anlagen der Feuerwehr Priort wird mit der **Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr"** gefolgt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der **zulässigen Grundfläche** und der **Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß** bestimmt.

Baugrenzen in Form von eines eng gefassten Baufensters regeln die **überbaubaren Grundstücksfläche. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig:**

- Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Garagen mit offenen, fiktiven Wänden (Carports),
- Nebenanlagen und untergeordnete Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Fläche für den Gemeinbedarf nicht widersprechen,
- die der Versorgung der Fläche für den Gemeinbedarf sowie der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.

Das Plangebietes ist an die öffentliche **Straßenverkehrsfläche** des Potsdamer Weges angeschlossen, die mit einer Teilfläche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird.

Die Umweltbelange werden ermittelt und bewertet. Mit einer faunistischen Kartierung und Prüfung der artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens ist das Vorliegen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG untersucht worden.

Die Festsetzungen der Planzeichnung werden durch **textliche bauplanungsrechtliche Festsetzungen** ergänzt. Diese bestimmen

- das Maß der baulichen Nutzung mit einer zulässigen Grundfläche, seinen Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie der Zahl der Vollgeschosse,
- die auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässigen baulichen Anlagen,
- die Nicht-Einteilung der Straßenverkehrsfläche und
- Immissionsschutzmaßnahmen.

Dem Bebauungsplan werden Hinweise ohne Normencharakter beigelegt.

1.b Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

1.b.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)

Für den Bebauungsplan Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" ist die Beschreibung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 des Baugesetzbuches (BauGB) beachtlich.

(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
 - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
 - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
 - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
 - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
 - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
 - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
 - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
 - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
 - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
 - j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

Von Bedeutung für die Bebauungsplanaufstellung sind die im Bundesnaturschutzgesetz enthaltenen Regelungen zum Artenschutz.

Allgemeiner Artenschutz

Der allgemeine Artenschutz ist in § 39 bis § 43 BNatSchG geregelt. Für den vorliegenden Plan sowie dessen Umsetzung ist insbesondere auch § 39 BNatSchG zu beachten:

Gem. § 39 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten,
2. wild lebende Pflanzen ohne vernünftigen Grund von ihrem Standort zu entnehmen oder zu nutzen oder ihre Bestände niederzuschlagen oder auf sonstige Weise zu verwüsten,
3. Lebensstätten wild lebender Tiere und Pflanzen ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu zerstören.

Gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 und 3 BNatSchG ist es weiter verboten,

- Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen,
- Röhrichte in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zurückzuschneiden; außerhalb dieser Zeiten dürfen Röhrichte nur in Abschnitten zurückgeschnitten werden.

Besonderer Artenschutz

Gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Besonders geschützte Arten sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG:

- a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (ABl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1, L 100 vom 17.4.1997, S. 72, L 298 vom 1.11.1997, S. 70, L 113 vom 27.4.2006, S. 26), die zuletzt durch die Verordnung (EG) Nr. 709/2010 (ABl. L 212 vom 12.8.2010, S. 1) geändert worden ist, aufgeführt sind,
- b) nicht unter Buchstabe a fallende Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind und europäische Vogelarten,

- c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 BNatSchG aufgeführt sind.

Die Verordnungsermächtigung des § 54 Abs. 1 BNatSchG ist durch die Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) umgesetzt.

Streng geschützte Arten sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG besonders geschützte Arten, die

- a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,
- b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG,
- c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 BNatSchG aufgeführt sind;

Europäische Vogelarten sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 12 BNatSchG in Europa natürlich vorkommende Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der Richtlinie 79/409/EWG;

§ 44 Abs. 5 BNatSchG enthält Sonderregelungen für nach § 15 BNatSchG zulässige naturschutzrechtliche Eingriffe sowie für Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen (vgl. § 18 Abs. 2 S. 1 BNatSchG):

Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Darüber hinaus sieht § 45 Abs. 7 BNatSchG die Möglichkeit von Ausnahmen von den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten vor. Danach können die nach Landesrecht für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden von den Verboten des § 44 BNatSchG im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen

- zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,
- zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,
- für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,
- im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder
- aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält.

Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist.

Verordnung (EG) Nr. 338/97 (EG-Artenschutzverordnung) des Rates vom 9. Dezember 1996 **über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels** (ABl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1)

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 **über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten** (EU-Vogelschutzrichtlinie 2009), kodifizierte Fassung

Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) des Rates vom 21. Mai 1992 **zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen** (ABl. EG Nr. L 206/7 vom 22. Juli 1992), zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006 (Amtsblatt L 363 S. 368 vom 20.12.2006)

Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 **über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme** (Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften L 197/30 vom 21.07.2001) - **SUP Richtlinie der EU**

Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 1: Wirbeltiere. Naturschutz und Biologische Vielfalt, Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.), 2009, Heft 70 (1) Bonn-Bad Godesberg

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13 Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20 Nr. 28)

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 18 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes nicht beachtlich, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, bei dem Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Dennoch ist die Behandlung der Belange von Natur und Landschaft im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen, was anhand der vorliegenden Zusammenstellung der umweltrelevanten Informationen sowie einer Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt.

Im Rahmen des Bebauungsplanes sind die Folgen der Planung nicht nur für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zu untersuchen, sondern auch im angrenzenden Siedlungs- bzw. Landschaftsraum. In diesem Zusammenhang sind die Auswirkungen der Planung auf Schutzgebiete zu beachten, deren Verordnungen auf der Grundlage des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes erlassen wurden (Natur- und Landschaftsschutzgebiete NSG / LSG sowie die Fauna-Flora-Habitat-Gebiete / europäische Vogelschutzgebiete).

Natur- und Landschaftsschutzgebiete werden durch Erlass einer Rechtsverordnung festgesetzt. Dies geschieht in Brandenburg durch die oberste Naturschutzbehörde bzw. einen Landkreis oder eine kreisfreie Stadt, soweit diese eine Befugnis des Ministeriums erhalten haben.

Der Abschnitt 5 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes trifft Regelungen zu gesetzlich geschützten Teilen von Natur und Landschaft, in § 17 BbgNatSchAG in Verbindung zu § 29 Absatz 3 BNatSchG zu den Alleen. Danach gilt u.a.:

- (1) Alleen dürfen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.
- (2) Von den Verboten des Absatzes 1 kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn sie aus zwingenden Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich ist und keine anderen Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit erfolgreich durchgeführt werden konnten. Kommt es aufgrund der durchgeführten Maßnahmen zu einer Bestandsminderung, sind die jeweiligen Eigentümer oder Eigentümerinnen zu verpflichten, in angemessenem und zumutbarem Umfang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Pflichten aus den Sätzen 1 und 2 gelten auch für Maßnahmen der Straßenbaulastträger im Rahmen der Straßenunterhaltung.

Naturschutzzuständigkeitsverordnung (NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II Nr. 43), geändert durch Verordnung vom 19. Juli 2021 (GVBl.II/21, [Nr. 71])

Beachtung naturschutzfachlicher Belange bei der Ausweisung von Windeignungsgebieten und bei der Genehmigung von Windenergieanlagen - Anlage 4 "Erlass zum Vollzug § 44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG - Niststättenerlass", Erlass des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg vom 01. Januar 2011

4. Änderung der Übersicht: "Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten" vom 2. November 2007 zuletzt geändert durch Erlass vom Januar 2011, Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft Brandenburg vom 02.10.2018

Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Wustermark (Baumschutzsatzung)
Stand 2012

Mit der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes fallen seine Landschaftsbestandteile in den Anwendungsbereich der Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Wustermark (Baumschutzsatzung). Diese Baumschutzsatzung dient dem Schutz der Erhaltung des Baumbestandes im Innenbereich der Gemeinde Wustermark. Sie setzt

1. Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 Zentimetern, gemessen in 1,30 Metern Höhe über dem Erdboden sowie
2. Bäume mit einem geringeren Stammumfang, wenn sie als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen gemäß den §§ 15 oder 16 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), oder als Ersatzpflanzung gemäß der Baumschutzverordnung vom 28. Mai 1981 (GVBl. I, Nr. 22, S. 273), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 21. Juli 2000 (GVBl. II, S. 251), oder gemäß Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen im Land Brandenburg (Brandenburgische Baumschutzverordnung - BbgBaumSchV) vom 29. Juni 2004 (GVBl. II, S. 553), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 21. Dezember 2009 (GVBl. II, Nr. 48), oder gemäß § 5 der Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern vom 25.06.2003, oder gemäß § 5 dieser Satzung gepflanzt wurden

als geschützte Landschaftsbestandteile fest.

Keine Anwendung findet die Baumschutzsatzung u.a. auf

1. Bäume, die einen Abstand von weniger als 10 Metern zu zugelassenen baulichen Anlagen, die der Wohnnutzung dienen, aufweisen, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Linden, Buchen, Eschen, Kastanien und Ahorn, die, in 1,30 Meter Höhe über dem Erdboden gemessen, einen Stammumfang von mehr als 120 Zentimetern aufweisen. Maßgeblich ist dabei der Abstand zwischen der dem Gebäude zugewandten Stammseite und dem Gebäude in 1,30 Meter Baumhöhe;
2. Obstbäume, Pappeln, Weiden, abgestorbene Bäume und Nadelbäume - mit Ausnahme der Eibe und der Gemeinen Kiefer;
3. Bäume, die auf Grund eines Eingriffs gemäß § 14 des BNatSchG gefällt werden, der nach § 17 des BNatSchG zugelassen worden ist;
6. Wald im Sinne des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg;

Unberührt bleibt der Schutz von Bäumen auf Grund anderweitiger Rechtsvorschriften, insbesondere zum Schutz.

Verboten ist es, geschützte Bäume zu beseitigen, zu beschädigen, in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern oder durch andere Maßnahmen nachhaltig zu beeinträchtigen. Verboten sind auch alle Einwirkungen auf den Wurzelbereich von geschützten Bäumen, welche zur nachhaltigen Schädigung oder zum Absterben des Baumes führen können. Die Baumschutzsatzung beinhaltet Ausnahmen von ihrem Anwendungsbereich, so gilt sie u. a. nicht für bestimmte Gehölzarten.

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])

Für den Bebauungsplan Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" ist die Beschreibung des § 54 Abs. 4 - Bewirtschaftung des Grundwassers - des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) beachtlich:

- (4) Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern. Die Gemeinden können im Einvernehmen mit der Wasserbehörde durch Satzung vorsehen, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, unter den Voraussetzungen des Satzes 1 vom Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigten oder Nutzer der Grundstücke nach § 9 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes versickert werden muss. Diese Verpflichtung kann auch als Festsetzung in einen Bebauungsplan aufgenommen werden; in diesem Fall richtet sich das Verfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, die Wasserbehörde ist zu beteiligen. Niederschlagswasser von dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Flächen ist zu fassen oder unter den Voraussetzungen nach Satz 1 oberflächlich zu versickern.

Niederschlagswassersatzung der Gemeinde Wustermark, Stand 2009

Die Gemeinde Wustermark hat von der Ermächtigung, im Einvernehmen mit der Wasserbehörde eine Satzung zu erlassen, die eine verpflichtende Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, vorsieht, Gebrauch gemacht - Satzung der Gemeinde Wustermark über die Entsorgung von Niederschlagswasser und die Erhebung von Kostenersatz für den Anschluss eines Grundstücks an die öffentliche Niederschlagswasseranlage (Niederschlagswassersatzung).

Danach hat der Eigentümer das auf seinem Grundstück anfallende unbelastete Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu nutzen oder zu entsorgen. Die Entsorgung soll vorrangig durch Versickerung erfolgen. Bei der Entsorgung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist die Versickerungsfähigkeit des Grundstücks auszuschöpfen, um so die Reinigungsfähigkeit der belebten und begrünten oberen Bodenschichten vollständig auszunutzen (oberirdische Versickerung).

Lärm-Immissionsschutzgesetzgebung und -normung

Bezogen auf die im Bebauungsplangebiet einwirkenden Lärm-Immissionen sind folgende Fachgesetze und -normen zu berücksichtigen:

- **BImSchG, Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionschutzgesetz)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. I 2023 Nr. 202) geändert worden ist
- **Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG)** vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. I Nr. 280)
- **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)
- **Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm)** vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)
- **Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen** vom 19. August 1970 (Beilage zum BAnz Nr. 160 vom 1. September 1970)
- **Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft)** vom 24. Juli 2002, GMBI. 2002, Heft 25 – 29, S. 511 – 60, neu gefasst am 18.08.2021 (GMBI Nr. 48-54/2021 S. 1050 ff)

- **Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie)** vom 16. April 2014 (ABl./14, [Nr. 21], S.691), geändert durch Erlass des MLUK vom 17. September 2021 (ABl./21, [Nr. 40], S.779)
- **Leitlinie zur Messung, Beurteilung und Verminderung von Erschütterungsimmissionen (Erschütterungs-Leitlinie)** Neuerlass des MLUK vom 10.01.2022
- **DIN ISO 9613-2 "Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren"**, Oktober 1999, Entwurf September 1997
- **DIN 18 005-1 "Schallschutz im Städtebau"**: Grundlagen und Hinweise für die Planung“ vom Juli 2023
- **DIN 18 005 Teil 1 Beiblatt 1 "Schallschutz im Städtebau"**: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung", Ausgabe Juli 2023
- **DIN 4109-1 2018-01 Schallschutz im Hochbau - Teil 1**: Mindestanforderungen
- **DIN 4109-2 2018-1 Schallschutz im Hochbau - Teil 2**: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen, 2018
- **Bayerische Parkplatzlärmstudie**, 6. überarbeitete Auflage, Tabelle 37

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG)
vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215), geändert durch Gesetz vom 28. Juni 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 16])

1.b.2 Fachplanungen

Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wustermark aus dem Jahr 2006 stellt für den räumlichen Geltungsbereich des B-Plans P 47 "Feuerwehr Priort" eine Wohnbaufläche dar. In seiner nördlichen Nähe ist die bauliche Anlage und Einrichtung für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" dargestellt.

Die Aufstellung des B-Plans P 47 "Feuerwehr Priort" folgt im Grundsatz den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Landschaftsplan

Der Gemeinde Wustermark liegt für die ehemaligen selbständigen Gemeinden Buchow-Karpzow, Elstal, Hoppenrade, Priort, Wernitz und Wustermark der Teillandschaftsplan 1 in der Fassung vom Juli 1997 vor.

Der Teillandschaftsplan stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" eine Siedlungsfläche mit der näheren Bestimmung als Wohn- und Mischgebiete einschließlich Gärten / Sondergebiete dar.

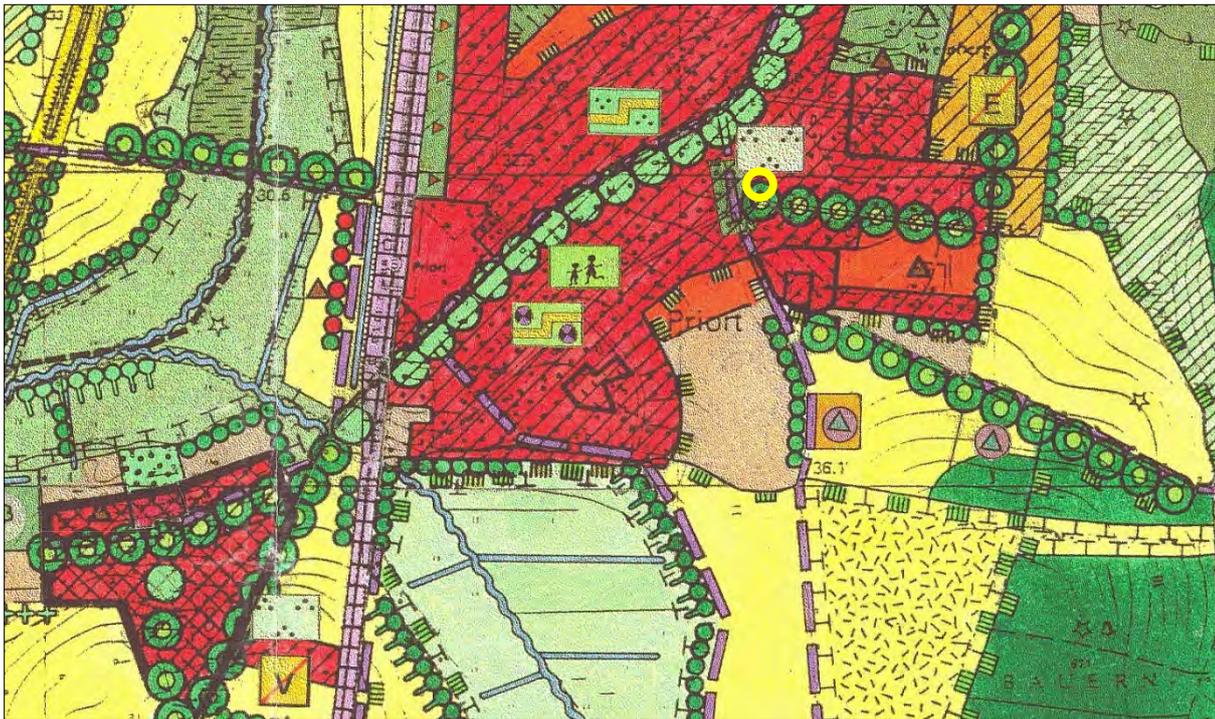


Abb. 30 unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Wustermark mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" (gelbe Umgrenzung)

Gemäß § 9 BNatSchG sind die Inhalte der Landschaftsplanung die Darstellung und Begründung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege und der ihrer Verwirklichung dienenden Erfordernisse und Maßnahmen. Wenn den Inhalten der Landschaftsplanung nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies nach § 9 Abs. 5 BNatSchG zu begründen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" trägt den Inhalten der Landschaftsplanung Rechnung.

1.b.3 Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

Die Berücksichtigung der Umweltschutzziele und Umweltbelange erfolgte bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" durch

- eine Bestandserfassung der Biotoptypen und deren Kartierung
- eine Erfassung und Bewertung der Schutzgüter
 - Tiere,
 - Pflanzen,
 - Fläche,
 - Boden,
 - Wasser,
 - Luft / Klima,
 - Landschaft und biologische Vielfalt,
 - Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
 - Mensch und seine Gesundheit,der umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- die Einstellung dieser Umweltinformationen in den Planungs- und Abwägungsprozess.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Bei der gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 des Baugesetzbuchs (BauGB) erforderlichen Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter wird zunächst der Zustand von Natur und Landschaft erfasst und dient als Ausgangspunkt zu Beurteilung der Veränderungen sowie möglicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter von Natur und Landschaft, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes verursacht werden können.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet im Aufstellungsverfahren eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB keine Anwendung. Es werden somit auch keine Kompensationsmaßnahmen festgesetzt bzw. anderweitig sichergestellt. In den UMWELTINFORMATIONEN als Teil der Begründung des Bebauungsplans wird dargelegt, ob und in welcher Form Umweltauswirkungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwarten sind.

Im Folgenden wird die Ausgangssituation und somit der im Jahr 2022 vorgefundene "Ist-Zustand" anhand der Flächennutzung sowie der unterschiedlichen Schutzgüter von Natur und Landschaft dargestellt.

2.a.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Zu den Schutzgütern, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, gehören u. a. Flora und Fauna. Damit im Zuge der Planung die Belange dieser Schutzgüter in die Abwägung eingestellt und den übrigen Belangen gegenübergestellt werden können, sind Aussagen über die Lebensraumfunktion des Planungsgebietes für die Pflanzen- und Tierwelt (Schutzgut Pflanzen und Tiere) notwendig.

Die Bewertung des Schutzguts Tiere und Pflanzen erfolgte nach dem Wertstufenmodell sehr hoch / hoch / mittel / gering / sehr gering.

2.a.1.1 Biotoptypen

Potentiell natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation stellt das heutige natürliche Wuchspotential einer Landschaft dar. Sie bezeichnet diejenige Vegetationsstruktur bzw. Pflanzengesellschaft, die sich unter den derzeitigen Klima- und Bodenverhältnissen anstelle der heutigen nutzungsbedingten Sekundärvegetation einstellen würde, wenn jeglicher aktueller menschlicher Einfluss durch Land- und Forstwirtschaft, Verkehr und Industrie schlagartig ausgeschaltet werden würde. Es handelt sich demnach um eine gedankliche Konstruktion, die eine Beschreibung der Standorte und ihrer Merkmale unterstützt. Entsprechend der Boden-, Klima- und Grundwasserverhältnisse wäre im Bereich Wustermark der lindenreiche Traubeneichen-Hainbuchenwald als potentiell natürliche Vegetation möglich.

Biotoptypen im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. P 47 "Feuerwehr Priort"

Der Geltungsbereich befinden sich außerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten (Landschafts- / Naturschutzgebieten).

Im Landschaftsplan der Gemeinde Wustermark wird der Bereich des Plangebiets als Siedlungsfläche mit Einzel- und Reihenhausbebauung (12260) dargestellt. Da das nicht vollständig der realen Biotoptypen entspricht, wurde im Jahr 2022 für die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des B-Plans eine Biotoptypenkartierung durchgeführt (siehe BESTANDSPLAN MIT FAUNA Stand Juli 2023). Die Biotoptypenzuordnung orientiert sich an der Kartierungsanleitung des Landes Brandenburg (Kartierungsanleitung Biotopkartierung Brandenburg) und der Liste der Biotoptypen Brandenburgs von Dr. Frank Zimmermann, Landesumweltamt Brandenburg - Stand 2007). Im räumlichen Geltungsbereich wurden folgende Biotoptypen erfasst:

Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr (12330)

Im Zentrum des Plangebiets befindet sich das Feuerwehrdepot mit dem Gebäude für die Einsatzfahrzeuge, Geräte usw. Hier sind auch Aufenthaltsbereich, sanitäre Anlagen usw. untergebracht. Westlich des Gebäudes befindet sich eine gepflasterte Zufahrt für die Einsatzfahrzeuge, die an den Potsdamer Weg anbindet. Südlich und östlich des Gebäudes verläuft ein gepflasterter Gehweg, der den hinteren Grundstücksteil erschließt. Des Weiteren wurden östlich des Gebäudes ein Container, ein Carport und ein Schlauchtrockenmast, errichtet.

An der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein großes Tor mit der unbefestigten Einfahrt zum hinteren Grundstücksbereich.

Diese Flächen sind großflächig vollversiegelt und weisen aufgrund der intensiven Nutzung eine starke Vorbelastung auf. Die Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht ist sehr gering.

Rasen, artenarm (05162)

Der Ostteil bzw. Bereiche an der Nord- und Südgrenze des Plangebiets werden von einer artenarmen Rasenfläche eingenommen. Beeinträchtigungen liegen hier vor allem in Form des Befahrens, Betretens und der regelmäßigen Rasenmahd, vor. Aufgrund der artenarmen Ausprägung und intensiven Nutzung ist die Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht gering.

Mulde verbaut und unbeschattet (011341)

Beidseitig der Zufahrt zum Feuerwehrgebäude wurden flache, mit Rasen begrünte, Mulden zum Auffangen des Niederschlagswassers der Zufahrt angelegt. Im Böschungsbereich wurden diese Mulde mit Rasengittersteinen befestigt. Die Mulden sind den größten Teil des Jahres trocken. Aufgrund der Teilversiegelung, Rasenmahd und der Lage an der Feuerwehrezufahrt, ist die Wertigkeit gering.

Laubhecke (071311)

Im Nordwestteil und an der Südgrenze wurden im Plangebiet Laubhecken aus Berberitze angepflanzt. Die Höhe liegt bei ca. 1 bis 1,5 m. Die Hecken werden auf Form geschnitten. Aufgrund der störungsintensiven Lage auf dem Feuerwehrgelände, in Nachbarschaft zu zwei Straßen, wird die Wertigkeit als gering bis maximal mittel eingeschätzt.

Biotoptypen in der Umgebung des Bebauungsplans Nr. P 47 "Feuerwehr Priort"

Rasen, artenarm (05162)

Artenarme Rasenflächen (05162) finden sich im Bankettbereich der angrenzenden Straßen Potsdamer Weg und Am Ziegeleischlag. Beeinträchtigungen liegen hier vor allem in Form des Kfz-Verkehrs vor. Aufgrund der artenarmen Ausprägung und intensiven Nutzung ist die Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht gering.

Nadelhecke (071313)

Entlang der Nordgrenze zieht sich außerhalb des Plangebiets eine Nadelhecke aus Heckenfichten. Die Höhe liegt bei ca. 1,7 m. Beeinträchtigungen liegen hier vor allem in Form der Siedlungstätigkeit und der störungsintensiven Lage neben dem Feuerwehrgelände, vor, so dass die Wertigkeit als gering bis maximal mittel eingeschätzt wird.

Baumreihe lückig (071422)

Im Bankettbereich der Straße Am Ziegeleischlag befindet sich eine lückige Baumreihe aus Ahorn. Die Bäume sind mittelalt und haben eine Höhe von bis zu 15 m. Die Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht wird als mittel bis hoch eingeschätzt.

Einzel- und Reihenhausbebauung (12260)

Im Norden und Osten grenzt eine Einzelhausbebauung an das Plangebiet. Neben den Wohnhäusern mit Nebenablagen finden sich hier Rasen, Rabatten, Beete und Gehölzstrukturen. Da eine regelmäßige ganzjährige Nutzung vorliegt, wird die Wertigkeit als gering bis maximal mittel eingeschätzt.

Straße Potsdamer Weg (12612)

Westlich des Plangebiets verläuft der Potsdamer Weg, eine asphaltierte Straße. Aufgrund der Vollversiegelung und des Kfz-Verkehr ist die Wertigkeit sehr gering.

Straße Am Ziegeleischlag (12653)

Südlich des Plangebiets verläuft die Straße Am Ziegeleischlag, eine mit Schotter befestigte Straße. Aufgrund der Teilversiegelung und des Kfz-Verkehr ist die Wertigkeit sehr gering.

Die naturschutzfachliche Bewertung der Biotoptypen innerhalb des Plangebiets und seiner unmittelbar angrenzenden Umgebung erfolgte auf der Grundlage der folgenden Kriterien:

- ◆ Habitatwert
- ◆ Natürlichkeit,
- ◆ Seltenheit und Gefährdung,
- ◆ Ersetzbarkeit.

Habitatwert

Im Kriterium Habitatwert spiegelt sich vor allem die Artenausstattung der Lebensräume wider. Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Biotoptypen wurden hinsichtlich ihrer Bedeutung als Lebensraum für wildlebende Pflanzen und Tiere in drei verschiedene Wertstufen (hoch, mittel, gering) eingeteilt.

Für die Bewertung wurden folgende Indikatoren herangezogen:

Pflanzen

- ◆ Intensität der Nutzung
- ◆ Vielfalt an Arten mit enger Standortbindung (stenök)

Tiere

- ◆ Vegetationsstruktur
- ◆ Nutzungsintensität
- ◆ Arten mit enger Standortbindung bzw. Vorkommen gefährdeter Arten

Weiterhin wurde eingeschätzt, inwieweit Biotoptypen gefährdeten und geschützten Arten Lebensraum bieten können. Dabei wurden die Daten der vorhandenen Kartierungen mit einbezogen.

Habitatwert	
3 Punkte	gute und reich strukturierte Ausstattung der Biotope, geringe Nutzungsintensität und Vorkommen mehrerer Rote Liste Arten
2 Punkte	mäßige Ausstattung der Biotope, mäßige Nutzungsintensität und Vorkommen von wenigen Rote Liste Arten
1 Punkt	geringe Strukturvielfalt der Biotope, hohe Nutzungsintensität und Fehlen von Rote Liste Arten

Natürlichkeit

Hier werden die Naturnähe und Natürlichkeit der vorkommenden Biotoptypen und ihrer Vegetationsgesellschaften bewertet. Die Natürlichkeit der Vegetationsgemeinschaften charakterisiert die Nähe zur potentiell natürlichen Vegetation. Die landesweit nur noch sehr spärlich vorkommenden Restbestände der potentiell natürlichen Vegetation sind als besonders wertvoll einzustufen und besonders zu schützen.

Der Grad der Natürlichkeit wird durch folgende Kriterien charakterisiert:

Grad der Natürlichkeit der Biotope und Vegetationsgemeinschaften	
3 Punkte	Biotop ist Bestandteil der potentiell natürlichen Ausstattung des Naturraumes
2 Punkte	Biotop ist geprägt von natürlicherweise im Gebiet vorkommenden Arten und Gemeinschaften oder ist eine primäre Ersatzgesellschaft der naturraumtypischen potentiell natürlichen Vegetation
1 Punkt	Biotop ist geprägt von natürlicherweise nicht vorkommenden Arten u. Strukturen

Seltenheit und Gefährdung

Im Untersuchungsgebiet werden die Biotoptypen als selten angesehen, die landesweit als selten gelten. Biotope, die aufgrund bestimmter, meist extremer Standortverhältnisse seltener Vorkommen, werden ebenfalls höher bewertet. Grundlage bildete die Rote Liste der in Brandenburg gefährdeten Biotope und die Rote Liste der Pflanzengesellschaften Brandenburg.

Seltenheit und Gefährdung	
3 Punkte	gefährdete Vegetationseinheiten nach der Roten Liste, Kategorie 1 und 2 oder der Liste der gefährdeten Biotope oder der Seltenheit aufgrund extremer Standortbedingungen, selten/gefährdet
2 Punkte	Kategorie 3 der Liste der gefährdeten Biotope, Rückgang aufgrund besonderer (extremer) Standortbedingungen, Gefährdung durch Nutzungsveränderung, zurückgehend
1 Punkt	häufig/nicht gefährdet

Ersetzbarkeit

Das Kriterium Ersetzbarkeit definiert sich als die Fähigkeit eines Ökosystems oder einer Population, sich nach einer spezifischen Störung wieder zum ursprünglichen Zustand zu regenerieren. Dabei benötigen die unterschiedlichen Biotope mehr oder weniger lange Zeiträume, in denen die volle ökologische Funktion wieder erreicht werden kann. In Anlehnung an Blab (1993) wurden die einzelnen Biotope wie folgt bewertet:

	Regenerierbarkeit	Beispielstrukturen
3 Punkte	mehr als 50 Jahre, nicht bzw. kaum regenerierbar/ersetzbar	Hochmoore, Wälder, alte Gehölzbestände
2 Punkte	10 bis 50 Jahre bedingt regenerierbar/ersetzbar	Wiesen, Schlagfluren, Hecken/Windschutzstreifen, Gebüsche, oligotrophe Gewässer, Seggenrieder, Magerrasen, Vegetation eutropher Stillgewässer
1 Punkt	1-10 Jahre gut regenerierbar/ersetzbar	Einjährigengesellschaften, kurzlebige Ruderalgesellschaften

Die Bewertung der einzelnen Biotoptypen ist in der folgenden Tabelle dargestellt. Die durch die Addition der Punktwerte der 4 Bewertungskriterien errechnete Gesamtsumme eines Biotoptyps ergibt seine Bedeutung für den Arten- Biotopschutz. Je höher die Punktsomme, desto höher ist somit die ökologische Wertigkeit.

Den Punktzahlen wurden folgende Biotopwerte zugeordnet:

Punktzahl	Biotopwert
11-12 Punkte	sehr hoher Biotopwert
8-10 Punkte	hoher Biotopwert
6-7 Punkte	mittlerer Biotopwert
5 Punkte	geringer Biotopwert
< 5 Punkte	sehr geringer Biotopwert

Bewertung der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet

Biotop-code	Beschreibung	Habitatwert	Natürlichkeit	Seltenheit/Gefährdung	Ersetzbarkeit	Biotopwert gesamt
011341	Mulde verbaut unbeschattet	1	2	1	1	5 gering
05162	Rasen, artenarm	1	2	1	1	5 gering
071311	Laubhecke	1	2	1	1-2	5-6 gering bis mittel
071313	Nadelhecke	1	2	1	1-2	5-6 gering bis mittel
071422	Baumreihe mittleres Alter	2	2	1	2-3	7-8 mittel bis hoch
12260	Einzel- und Reihenhausbauung	1	1-2	1	2	5-6 gering bis mittel
12330	Gemeinbedarf Feuerwehr	1	1	1	1	4 sehr gering
12612	Straße	1	1	1	1	4 sehr gering
12653	Straße teilversiegelt	1	2	1	1	5 gering
12730	Baustelle	1	1	1	1	4 sehr gering

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme fanden sich im Plangebiet folgende Biotoptypen bzw. Flächengrößen:

Nutzungsart	Größe in m ²
Feuerwehrgebäude (12330), vollversiegelt	214
Container, vollversiegelt	21
Carport, vollversiegelt	28
Schlauchtrockenmast, vollversiegelt	2
Betonpflaster, vollversiegelt	194
Rasengitterstein Mulde, teilversiegelt	14
2 x Mulde ohne Rasengittersteine (011341), unversiegelt	8
Rasen, artenarm (05162), unversiegelt	709
Laubhecke (071311), unversiegelt	33
Gesamtfläche	1.223

Es sind somit 459 m² Vollversiegelung und 14 m² Teilversiegelung im Plangebiet vorhanden.

2.a.1.2 Flora

Die vegetationskundliche Kartierung erfolgte im Bereich des gesamten Plangebietes. In der nachfolgenden tabellarischen Auflistung der vorgefundenen Arten werden Angaben zur ungefähren Häufigkeit im Bestand, zu den Zeigerwerten nach ELLENBERG und zur Pflanzensoziologie gemacht. Die Abkürzungen haben folgende Bedeutung:

- | | |
|--|---|
| <p>d verbreitet und über weite Strecken dominant
 v/d verbreitet, aber nur stellenweise dominant
 v verbreitet
 z/d zerstreut und stellenweise dominant
 z zerstreut
 s selten</p> | <p>Feuchtezahl F (gerade Zahlen sind Zwischenstände):
 1 Starktrockniszeiger
 3 Trockniszeiger
 5 Frischezeiger
 7 Feuchtezeiger
 9 Nässezeiger
 ~ Zeiger für starke Wechsel (z.B. 7~: Wechselfeuchte)
 = Überschwemmungszeiger
 x indifferentes Verhalten</p> |
|--|---|

- Reaktionszahl R** (gerade Zahlen sind Zwischenstände):
 1 Starksäurezeiger
 3 Säurezeiger
 5 Mäßigsäurezeiger
 7 Schwachsäure- bis Schwachbasenzeiger
 9 Basen- und Kalkzeiger
 x indifferentes Verhalten

- Stickstoffzahl N** (gerade Zahlen sind Zwischenstände):
 1 stickstoffärmste Standorte anzeigend
 3 auf stickstoffarmen Standorten häufiger
 5 mäßig stickstoffreiche Standorte anzeigend, auf armen und reichen seltener
 7 an stickstoffreichen Standorten häufiger
 8 ausgesprochene Stickstoffzeiger
 9 an übermäßig stickstoffreichen Standorten konzentriert
 x indifferentes Verhalten

Vegetationskundliche Kartierung

Vegetationskundliche Kartierung

Pflanzenart	Pflanzengesellschaft	F	R	N	Anmerkung
Beifuss (<i>Artemisia vulgaris</i>)	Artemisietea	5	x	8	Frischezeiger, Stickstoffzeiger
Breitwegerich (<i>Plantago major</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	5	x	6	Frischezeiger
Große Brennessel (<i>Urtica dioica</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	6	7	8	-
Deutsches Weidelgras (<i>Lolium perenne</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	5	7	7	-
Gefleckte Taubnessel (<i>Lamium maculatum</i>)	Artemisietea	6	7	8	Stickstoffzeiger
Hirtentäschel (<i>Capsella bursa pastoris</i>)	Artemisietea	5	x	6	Frischezeiger
Löwenzahn (<i>Taraxacum officinale</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	5	x	7	Frischezeiger
Quecke (<i>Agropyron repens</i>)	Chenopodietea	x~	x	7	-
Rainfarn (<i>Tanacetum vulgare</i>)	Artemisietea	5	8	5	Frischezeiger
Rotklee (<i>Trifolium pratense</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	x	x	x	-

Pflanzenart	Pflanzengesellschaft	F	R	N	Anmerkung
Rotschwengel (<i>Festuca rubra</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	6	6	x	-
Sauerampfer (<i>Rumex Acetosa</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	x	x	6	-
Schafgarbe (<i>Achillea millefolium</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	4	x	5	-
Spitzwegerich (<i>Plantago lanceolata</i>)	-	5	7	6	
Weißklee (<i>Trifolium repens</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	5	6	6	Frischezeiger
Wiesenschwingel (<i>Festuca pratensis</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	6	x	6	-

Diese Auflistung der Krautschicht kann nur einen Hinweis auf die vorhandenen Standortbedingungen und -qualitäten geben. Eine Auswertung der Zeigerwerte und pflanzengesellschaftlichen Zuordnung sollte daher mit Vorsicht betrachtet werden. Die vorgefundenen Pflanzen sind nicht in der "Roten Liste Brandenburgs" vertreten. Eine Schutzwürdigkeit besteht demzufolge nicht. Die Mehrzahl der kartierten Arten sind pflanzensoziologisch der Gesellschaft der 'Anthropozoogener Heiden und Rasen' mit der Klasse Molinio-Arrhenatheretea (Mähwiesen- und Weidegesellschaft) zuzuordnen, was auf die großflächige Begrünung mit Rasen zurückzuführen ist. Die dargestellten Klassifizierungen zeigen den relativ starken anthropogenen Einfluss der Siedlungstätigkeit im Plangebiet auf.

2.a.1.3 Gehölze

Die Gemeinde Wustermark hat eine Baumschutzsatzung erlassen, die für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) sowie auf Bereiche mit einem Bebauungsplan (§ 30 BauGB) anwendbar ist. Da es sich beim Plangebiet um einen Bebauungsplan handelt, gilt somit die Baumschutzsatzung und ist bei Umsetzung der einzelnen Bauvorhaben zu beachten.

Im Zuge der Planung für den Umbau und die Erweiterung des Feuerwehrgebäudes im Ortsteil Priort ist die Fällung von 6 Bäumen erforderlich. Dieses betrifft

im Norden auf der Straßenverkehrsfläche des Potsdamer Weges

- Baum 1 Buche, Stammumfang 0,65 m, Kronendurchmesser 4,0 m

Im Süden auf der Straßenverkehrsfläche des Straße Am Ziegeleischlag

- Baum 2 Ahorn, Stammumfang 1,0 m, Kronendurchmesser 8,0 m
- Baum 3 Eschenahorn, Stammumfang 1,22 m, Kronendurchmesser 10,0 m
- Baum 4 Ahorn, Stammumfang von 0,94 m, Kronendurchmesser 10,0 m
- Baum 5 Apfel, Stammumfang von 0,45 m, Kronendurchmesser 4,0 m
- Baum 6 Ahorn, Stammumfang 0,78 m, Kronendurchmesser 10,0 m

Die Gemeinde hat dafür die Erlaubnis erteilt. Für die Fällung sind an anderer Stelle im Gemeindegebiet, also weit außerhalb des räumlichen Geltungsberiech des Bebauungsplans 5 Laubbäume mit mindestens 16-18 cm Stammumfang als Ersatz zu pflanzen:

- 2 Ahornbäume vor dem Grundstück Alte Dorfstraße 29,

- 2 Feldahornbäume vor dem Grundstück An der Haarlake 25 und
- 1 Winterlinde im Neubauernweg (zwischen Straße und Döberitzer Heide).

Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark findet u.a. keine Anwendung auf

1. Bäume, die einen Abstand von weniger als 10 Metern zu zugelassenen baulichen Anlagen, die der Wohnnutzung dienen, aufweisen, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Linden, Buchen, Eschen, Kastanien und Ahorn, die, in 1,30 Meter Höhe über dem Erdboden gemessen, einen Stammumfang von mehr als 120 Zentimetern aufweisen. Maßgeblich ist dabei der Abstand zwischen der dem Gebäude zugewandten Stammseite und dem Gebäude in 1,30 Meter Baumhöhe und
2. Obstbäume, Pappeln, Weiden, abgestorbene Bäume und Nadelbäume - mit Ausnahme der Eibe und der Gemeinen Kiefer.

Der Baum Nr. 5 ist ein Obstbaum, der darüber hinaus sich in einem Abstand von ca. 5 m und somit deutlich weniger als 10,0 m zu einer zugelassenen baulichen Anlage, die der Wohnnutzung dient (Wohnhaus auf dem benachbarten Grundstück Am Ziegeleilschlag Nr. 2, Flurstück 66, Flur 5, befindet. Damit ist für den Baum Nr. 5 (Apfelbaum) kein Ersatz erforderlich.

2.a.1.4 Fauna

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) gelten für Vorhaben in Bebauungsplänen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach Maßgabe von § 44 Abs. 5 Satz 2 bis 5 BNatSchG.

Zu den Schutzgütern, die im Rahmen der Bau- und Umweltplanungen zu berücksichtigen sind, gehört u. a. die Fauna. Damit im Zuge einer Umnutzung die Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet werden können, sind Aussagen über die Lebensraumfunktion des Planungsgebietes für die Tierwelt (Schutzgut Fauna) notwendig. Insbesondere für die nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders und streng geschützten Arten (§ 7 BNatSchG) ergeben sich besondere Anforderungen. Geschützte Arten unterliegen den Artenschutzvorschriften der §§ 19 (3) und 39 ff. BNatSchG.

Unabhängig von der planungsrechtlichen Festsetzung ist der sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende allgemeine Artenschutz immer zu berücksichtigen.

Vor diesem Hintergrund wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 "Feuerwehr Priort" einer artenschutzrechtlichen Beurteilung im Hinblick auf die Arten nach Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und alle europäischen Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie (VS-RL) vom Büro für Umweltplanungen Dipl.-Ing. F. Schulze, Paulinen-
aue unterzogen.

Faunistische Angaben über das Plangebiet lagen nicht vor. Aufgrund der vorgefundenen Biotoptypen, Versiegelung und der intensiven Nutzungsstrukturen, im Plangebiet mit angrenzender Umgebung wurden folgende Tierartengruppen untersucht:

- Vögel,
- Fledermäuse,
- Amphibien/Reptilien und
- Insekten.

Da das Plangebiet mit angrenzender Umgebung durch Voll- und Teilversiegelung, intensive Nutzung und Störungen durch Feuerwehrbetrieb, Straßenverkehr und Siedlungstätigkeit, vorbelastet ist, wurden 5 Begehungen als ausreichend erachtet. Die Untersuchungen erfolgten an den folgenden Terminen:

Uhrzeit	Datum	Wetter
17.00-18.30	07.09.2022	23°C, sonnig mit Wolken, trocken, Wind aus W
07.00-08.15	27.03.2023	5°C, sonnig mit Wolken, trocken, Wind aus W-SW
09.15-10.15	18.04.2023	10-12°C, sonnig mit Wolken, trocken, Wind aus W
20.00-22.00	17.05.2023	16-18°C, sonnig mit Wolken, trocken, Wind aus W
16.15-17.15	12.06.2023	24°C, sonnig mit Wolken, trocken, Wind aus W

2.a.1.4.1 Brutvögel

Die durchgeführte Bestandsaufnahme der Vögel erfolgte nach Südbeck (et al. 2005) durch Verhören der Vogelstimmen oder Sichtung. Zum Einsatz kam ein Fernglas der Marke Carl-Zeiss Jena (JENOPTEM, 10 x 50 W). Aufgenommen wurden Art und Anzahl. Die Reviermitelpunkte bzw. ermittelte Nistplätze der festgestellten Vogelarten wurden punktgenau im beiliegenden Bestandsplan dargestellt. Die Auswertung der Tageskarte wurde nach Abschluss der Untersuchungen so vorgenommen, dass den einzelnen Beobachtungen Reviere zugeordnet wurden.

Dabei wurden 5 Angaben unterschieden:

- Brutvogel (Bv, besetztes Nest mit Eiern oder Jungen; frische Eierschalen; Altvögel tragen Futter oder Kotballen; u.a.)
- Brutverdacht (V, Nestbau, Angst- und Warnverhalten, Balz, Territorialverhalten, Beobachtung eines Paares im typischen Nisthabitat zur Brutzeit u.a.)
- Nahrungsgast (Ng, Vogelart wurde nur zur Nahrungsaufnahme beobachtet)
- Singwarte (S, Vogelart sitzt singend auf erhöhter Position)
- Durchflug (D, Vogelart überfliegt das Gelände in eine bestimmte Richtung)

Es wurden folgende Vogelarten kartiert:

Vogelart/ Status	Lateinischer Name	Nest- stand- ort	Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützt	Schutz der Fort- pflan- zungs- stätte nach § 44 (1) BNat SchG er- lischt	Arten mit geschütz- ten Ruhe- stätten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG	Brut- zeit	RL D	RL Bbg	B Art SchV	EG VS RL	FO
Hausperling (Bv)	Passer do- mesticus	H, F	2a	3	-	E03- A09	-	-	-	+	PG/ U
Kohlmeise (Bv)	Parus major	H	2a	3	-	M03- A08	-	-	-	-	PG

Legende

RLD:	Rote Liste Deutschland (2021)
RLBB:	Rote Liste Brandenburg (2019)
BArtSchV:	+ = in der Bundes-Artenschutzverordnung als streng geschützte Art aufgelistet
EU-VSchRL:	+ = im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgelistet
Status:	Bv = Brutvogel, V = Brutverdacht, Ng = Nahrungsgast, W = Wintergast / Überwinterer, Dz = Durchzügler / Rastvogel, Df = Durchflug
Rote Liste:	1 = Vom Aussterben bedroht 2 = Stark gefährdet 3 = Gefährdet, R = Art mit geographischer Restriktion V = Vorwarnliste u = unregelmäßig brütende Arten
Fundort (FO):	PG: Plangebiet U: Umgebung

Neststandort

B = Boden-, F = Frei-, N = Nischen-, H = Höhlen-, K = Koloniebrüter, NF = Nestflüchter

Als Fortpflanzungsstätte gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützt

- 1 Nest oder – sofern kein Nest gebaut wird – Nistplatz
 - 2 i.d.R. System aus Haupt- und Wechselnest(ern), Beeinträchtigung (= Beschädigung oder Zerstörung) eines Einzelnestes führt i.d.R. zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte
 - 2a System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze, Beeinträchtigung eines o. mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte
 - 3 i.d.R. Brutkolonie, Beschädigung oder Zerstörung einer geringen Anzahl von Einzelnestern der Kolonie (<10%) außerhalb der Brutzeit führt i.d.R. zu keiner Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte
 - 4 Nest und Brutrevier
 - 5 Balzplatz
- § zusätzlich Horstschutz nach § 19 BbgNatSchAG

Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 (1) BNatSchG erlischt

- 1 nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode
 - 2 mit der Aufgabe der Fortpflanzungsstätte
 - 3 mit der Aufgabe des Reviers
 - 4 fünf Jahre nach Aufgabe des Reviers
- Wx nach x Jahren (gilt nur für ungenutzte Wechselhorste in besetzten Revieren)

Fortpflanzungsperiode

A = 1., M = 2., E = 3. Monatsdekade (Dekaden = 1.-10., 11.-20., 21.-30/31. eines Monats)

Vorkommen in B

Ag = Ausnahmegast, Bg = Brutgast, Dz = Durchzügler, uB = unregelmäßiger Brutvogel, Wg = Wintergast

Avifauna im Plangebiet

Innerhalb des Plangebiets wurden insgesamt 2 Vogelarten festgestellt, die auch beide Brutvögel waren.

Haussperling

Der Haussperling war 1 x Brutvogel am Dach des Feuerwehrgebäudes. Das Revier umfasste den Brutplatz mit angrenzender Umgebung und lag komplett im Plangebiet.

Kohlmeise

Die Kohlmeise war 1 x Brutvogel in einem alten Apfelbaum im Nordostteil des Plangebiets. Der Baum hatte 3 Baumhöhlen, von denen eine mit dem Kohlmeisenbrutpaar bzw. die beiden anderen unbesetzt waren. Das Revier umfasste den Brutplatz mit angrenzender Umgebung und lag komplett im Plangebiet.

Avifauna außerhalb des Plangebiets

Haussperling

In der angrenzenden Umgebung wurde nur der Haussperling als Brutvogel festgestellt. Ein Brutplatz lag im Dachbereich des Wohnhauses nördlich und ein Brutplatz im Dachbereich des Wohnhauses östlich des Plangebiets. Beide Brutplätze und Reviere lagen außerhalb des Plangebiets.

Bewertung Avifauna

Die im Plangebiet mit angrenzender Umgebung vorgefundenen Vogelarten werden nicht in der Roten Liste der BRD von 2021 oder des Landes Brandenburg von 2019 aufgeführt. Alle o. g. vorgefundenen Vogelarten gelten als Vögel des Siedlungsbereichs bzw. der Grün- und Waldflächen des Siedlungsbereichs und werden allgemein als 'verbreitet' bezeichnet bzw. sind für diese Region als ortstypisch anzusehen. Beide Arten gelten als sehr häufig mit stabilen Populationen. Des Weiteren sind sie dafür bekannt, dass sie Störungen tolerieren und sich auf derartig belastete Biotope angepasst haben.

Das Plangebiet stellt sich als siedlungsgeprägte Fläche innerhalb des Siedlungsbereichs von Priort, gelegen an zwei Straßen, dar.

Nach BfN 2017 gelten als Indikatorarten für den intakten Lebensraum "Siedlungsbereich" (da Lage im Siedlungsbereich dementsprechende Vorprägung) die Vogelarten Dohle, Gartenrotschwanz, Girlitz, Grünspecht, Hausrotschwanz, Haussperling, Mauersegler, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe und Wendehals.

Bezogen auf diese 10 Indikatorarten für intakte Lebensräume im Siedlungsbereich sind demnach nur 10 % vorhanden, so dass das Plangebiet mit angrenzender Umgebung als avifaunistisch stark verarmt (Wertstufe I) eingeschätzt werden kann (Flächen die von einer sehr geringen Arten- und Individuenanzahl besiedelt werden. Vorkommen betreffen ausschließlich Ubiquisten. Vorkommen stenöker, seltener oder gefährdeter Arten fehlen).

Das Plangebiet mit angrenzender Umgebung hat demnach insgesamt gesehen keine bzw. nur eine geringe Bedeutung für die örtliche Brutvogelfauna.

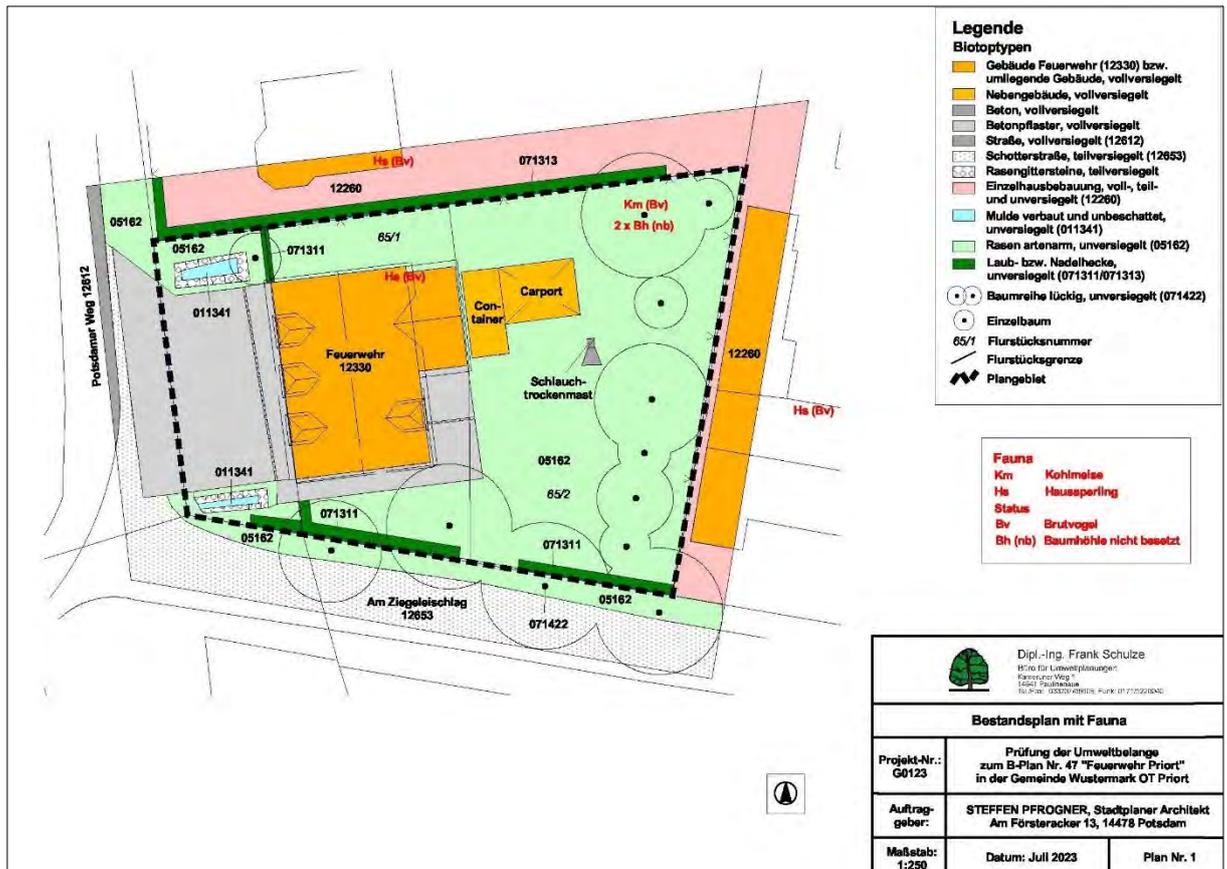


Abb. 31 Bestandsplan mit Fauna im Plangebiet des B-Plans Nr. P 47 "Feuerwehr Priort"; Originalplan in der Anlage zur Begründung

© Büro für Umweltplanungen Dipl.-Ing. Frank Schulze, Paulinenaue, Juli 2023

2.a.1.4.2 Rast- und Zugvögel

Für Rast- und Zugvögel hat das Plangebiet keine Bedeutung. Da es sich um das örtliche Feuerwehrdepot im Siedlungsbereich von Priort, angrenzend an zwei Straßen (Westen Potsdamer Weg und Süden Am Ziegeleischlag) sowie in Nachbarschaft zu Wohnbebauung handelt. Somit weist das Plangebiet insgesamt gesehen keine nutzbaren Strukturen zur Rast oder Nahrungsaufnahme relevanter Zugvogelarten, wie nordische Gänse, Kraniche, Kiebitze, Limikolen sowie Sing- und Zwergschwäne, zu den Zugzeiten auf.

2.a.1.4.3 Säugetiere

Das Plangebiet wurde auf relevante Säugetiere untersucht, mit dem Ergebnis, dass keine Säugetiere im Plangebiet festgestellt werden konnten.

Baumarder

Während der Kartierungen wurde der Baumarder nicht beobachtet. Bäume mit größeren Baumhöhlen oder Nestern, die ein Quartier für den Baumarder bieten können, waren im Plangebiet nicht vorhanden. Die vorhandenen Baumhöhlen waren zu klein bzw. durch die Kohlmehle besetzt, so dass hier keine Quartiermöglichkeiten vorhanden waren.

Fischotter und Biber

Während der Kartierungen wurden Biber und Fischotter im Plangebiet mit angrenzender Umgebung nicht beobachtet. Es wurden auch keine Baue der beiden Arten gefunden. Aufgrund fehlender Oberflächengewässer und der intensiven Nutzung als Feuerwehrdepot ist mit dem Vorkommen von Fischotter und Biber auch nicht zu rechnen. Zudem ist das Areal komplett eingezäunt.

Wolf

Der Wolf befindet sich aufgrund starker Schutzmaßnahmen im Land Brandenburg nach wie vor auf dem Vormarsch. In der Region kommt der Wolf östlich in der Döberitzer Heide vor (Beginn Döberitzer Heide ab mindestens 420 m Entfernung). Im Plangebiet mit angrenzender Umgebung ist er nicht zu erwarten, da das Areal von bewohnten und eingezäunten Siedlungsflächen mit Wohnbebauung umgeben ist, die einer Nutzung durch den Wolf entgegenstehen. Somit kann eingeschätzt werden, dass das Plangebiet keinen prädestinierten Lebensraum für den Wolf darstellt und demnach keine bzw. nur eine geringe Bedeutung aufweist.

Feldhamster

Der Feldhamster ist in Brandenburg seit einigen Jahren nicht mehr vorhanden. Zudem liegt das Plangebiet im Siedlungsbereich und unterliegt keiner ackerbaulichen Nutzung, so dass hier keine entsprechende Habitatausprägung für die Art vorhanden ist. Somit ist im Plangebiet nicht mit einem Vorkommen zu rechnen.

Eichhörnchen

Eichhörnchen wurden an den Kartierungstagen im Plangebiet nicht beobachtet. Ein Kobel wurde ebenfalls nicht gefunden. Das Plangebiet hat demnach keine Bedeutung als Lebensraum für das Eichhörnchen.

Bewertung Säugetiere

Relevante Säugetiere, wie z. B. Baummarder, Eichhörnchen, Wolf, Feldhamster, Biber und Fischotter, sind aufgrund der vorgefundenen Natur- und Biotopausstattung bzw. der Lage im Siedlungsbereich nicht zu erwarten.

Das Plangebiet mit angrenzender Umgebung hat demnach insgesamt gesehen keine bzw. nur eine geringe Bedeutung für relevante Säugetierarten.

2.a.1.4.4 Fledermäuse

Die innerhalb des Plangebiets befindlichen Gebäude (Feuerwehrgebäude, Container, Carport) wurden von innen und außen auf Fledermausquartiere untersucht. Es wurden jedoch kein Fledermausquartiere oder Hinweise auf Besatz (Kot, Fraßreste, Kratzspuren) festgestellt.

Bei den vorhandenen Bäumen im Plangebiet und den zu Fällung vorgesehenen Bäumen südlich der Straße Am Ziegeleischlag erfolgte eine visuelle Untersuchung auf Besatz oder Hinweise auf eine vorjährige Nutzung. Hierzu wurden die Bäume mit einem Fernglas der Marke Carl-Zeiss Jena (JENOPTEM, 10 x 50 W) auf Baumhöhlen oder Spalten aus allen vier Himmelsrichtungen abgesucht. Dabei wurde insbesondere auf Baumhöhlen, abstehende Rinde, Stammrisse, Astausbrüche und Näpfe geachtet. Außerdem wurden die vorgefundenen möglichen Baumhöhlen und Strukturen auf fledermaustypischen Geruch, Kratzspuren und vorhandenem Kot untersucht. Die drei gefundenen Baumhöhlen waren 1 x von der Kohlmeise besetzt bzw. 2 x unbesetzt, so dass in den Bäumen ebenfalls keine Fledermausquartiere vorgefunden wurden.

Bewertung Fledermäuse

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse kann die Einschätzung getroffen werden, dass das Plangebiet mit unmittelbar angrenzender Umgebung keine essentielle und demnach nur eine untergeordnete Bedeutung für Fledermäuse hat.

2.a.1.4.5 Amphibien / Reptilien

Während der Bestandsaufnahmen wurde auch zielgerichtet nach Amphibien und Reptilien gesucht, da im B-Plangebiet zumindest mit Erdkröte (*Bufo bufo*, BArtSchV Anhang 1, streng geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 3), Zauneidechse (*Lacerta agilis*, FFH-Anhang 4, streng geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 2) und eventuell auch Blindschleiche (*Anguis fragilis*, BArtSchV Anhang 1, streng geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 3), gerechnet werden konnte.

Es wurde hier das gesamte Plangebiet mit angrenzender Umgebung an den Kartierungstagen streifenförmig abgesucht. Des Weiteren wurden die Strukturen um die Gehölze zusätzlich mehrmals begangen, mit dem Ergebnis, dass keine Amphibien oder Reptilien vorgefunden wurden.

Bewertung Amphibien/Reptilien

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse kann die Einschätzung getroffen werden, dass das Plangebiet mit unmittelbar angrenzender Umgebung keine essentielle und demnach nur eine untergeordnete Bedeutung für Amphibien/Reptilien hat.

2.a.1.4.6 Insekten

Falter

Innerhalb des Plangebiets wurde zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen als Tagfalterarten Großer Kohlweißling (*Pieris brassicae*), Kleiner Fuchs (*Aglais urticae*) und Zitronenfalter (*Gonepteryx rhamni*), vorgefunden. Es besteht kein Schutz nach Roter Liste, Bundesartenschutzverordnung oder nach Anhang II oder IV der FFH-Richtlinie.

Heuschrecken

Während der Kartierungen wurden auch die vorhandenen Heuschrecken im Plangebiet mit angrenzender Umgebung kartiert. In den aufgelassenen Strukturen wurden der Gemeine Grashüpfer (*Chortippus buttulus*) und das Grüne Heupferd (*Tettigonia viridissima*) festgestellt. Es besteht kein Schutz nach Roter Liste, Bundesartenschutzverordnung oder nach Anhang II oder IV der FFH-Richtlinie.

Käfer

Innerhalb des Plangebiets wurde die Laufkäferart Schwarzglänzender Schnellläufer (*Harpalus latus*) festgestellt. Diese Art ist nicht geschützt.

Als weitere Käfer fanden sich Marienkäfer (Coccinellidae) und Feuerwanze (*Pyrrhocoris apterus*), und Soldatenkäfer (*Cantharis fusca*).

Es besteht kein Schutz nach Roter Liste, Bundesartenschutzverordnung oder nach Anhang II oder IV der FFH-Richtlinie.

Des Weiteren wurden die vorhandenen Bäume zielgerichtet auf Hirschkäfer (*Lucanus cervus*, FFH Anhang 2, BArtSchV Anhang 1, streng geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 2), Juchtenkäfer bzw. Eremit (*Osmoderma eremita*, FFH Anhang 2 und 4 prioritäre Art, streng geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 2), Großer Eichenbock bzw. Heldbock (*Cerambyx cerdo*, FFH

Anhang 2 und 4, streng geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 1) und Scharlachrotem Plattkäfer (*Cucujus cinnaberinus*, FFH Anhang 2 und 4, streng geschützt nach BNatSchG), untersucht.

Die Bäume und hier besonders die Stammfüße wurden auf ausrieselndes Holzmehl, Kotballen der Larven und Ausschluflöcher der Imagines untersucht. Des Weiteren wurden Baumstellen mit Safffluss auf das Vorhandensein der o. g. Käfer begutachtet. Es konnte jedoch keine der drei o. g. Arten festgestellt werden.

Die Suche nach dem Großen Feuerfalter (*Lycaena dispar*) und Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) erbrachte ebenfalls keine Ergebnisse, was darauf zurückzuführen ist, dass im Plangebiet nur intensiv genutzter artenarmer Rasen vorhanden ist und demnach Bestände von nichtsauren Ampferarten, wie *Rumex hydrolapathum*, *Rumex crispus*, *Rumex obtusifolius* bzw. Bestände der Wirtspflanzen, wie Weidenröschen-Arten (*Epilobium* sp.), Nachtkerzen (*Oenothera* sp.) und Blutweiderich (*Lythrum salicaria*), nicht vorhanden waren.

Hautflügler

Das Plangebiet wurde an den Kartierungstagen von Wespen (*Paravespula germanica*) frequentiert. Für die Wespe besteht kein Schutz nach Roter Liste, Bundesartenschutzverordnung oder nach Anhang II oder IV der FFH-Richtlinie.

Bewertung Insekten

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse kann die Einschätzung getroffen werden, dass das Plangebiet mit unmittelbar angrenzender Umgebung keine essentielle und demnach nur eine untergeordnete Bedeutung für Insekten hat.

nachfolgende Abbildungen
Abb. 32 Bestandsaufnahme Fauna

© Büro für Umweltplanungen Dipl.-Ing. Frank Schulze, Paulinenaue, 2022



Abb. 32-1
Baumhöhle 1 mit Brutplatz Kohlmeise in Apfelbaum im Nordostteil



Abb. 32-2
Baumhöhle 2 nicht besetzt in Apfelbaum im Nordostteil



Abb. 32-3
Baumhöhle 3 nicht besetzt in Apfelbaum im Nordostteil



Abb. 32-4
Brutplatz Haussperling Dach Feuerwehrgebäude

Fauna / Prüfung der artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens

Die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum speziellen Artenschutz unterscheiden zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten, wobei alle streng geschützten Arten zugleich zu den besonders geschützten Arten zählen (d.h. die streng geschützten Arten sind Teil der besonders geschützten Arten). Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 3 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

Die spezielle Artenschutzprüfung umfasst folgende Prüfschritte:

1. Bestimmung der prüfrelevanten Arten

Es sind alle im Untersuchungsraum vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie zu ermitteln, für die das Eintreten von Verbotstatbeständen nicht auszuschließen ist.

Als Grundlage hierfür dienen die Artenlisten der in Brandenburg vorkommenden Tier- und Pflanzenarten. Eine Prüfrelevanz besteht für diejenigen brandenburgischen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. die Vogelarten, die im Rahmen der durchgeführten Kartierungen im Untersuchungsraum nachgewiesen wurden bzw., wenn keine Daten vorliegen, für die im Untersuchungsraum geeignete Habitatstrukturen bestehen (Potentialabschätzung).

2. Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Im zweiten Schritt wird untersucht, ob durch das geplante Vorhaben Verbotstatbestände für die prüfrelevanten Arten erfüllt werden.

Als für Baumaßnahmen einschlägige Ausnahmevoraussetzungen muss nachgewiesen werden,

- dass zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, vorliegen,
- zumutbare Alternativen, die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der relevanten Arten führen, nicht gegeben sind,
- sich der Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Arten nicht verschlechtert und bezüglich der Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie der günstige Erhaltungszustand der Populationen der Art gewahrt bleibt (vgl. FROELICH & SPORBECK 2007).

Ermittlung der relevanten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie

Zur Ermittlung der prüfrelevanten Arten wurden alle im Untersuchungs- bzw. Wirkraum des Vorhabens festgestellten Arten betrachtet.

Ist das Eintreten eines oder mehrerer Verbotstatbestände nicht auszuschließen, wird für diese Arten eine weitere Prüfrelevanz festgestellt und in einem weiteren Schritt analysiert, ob das geplante Vorhaben zu Beeinträchtigungen dieser Arten führt und ob dadurch Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bzw. vorliegen.

Auf der Basis der durchgeführten Untersuchungen ergibt sich eine Prüfrelevanz für die nachfolgenden vorkommenden geschützten Arten:

Vogelart/ Status	Lateinischer Name	Nest- stand- ort	Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützt	Schutz der Fort- pflan- zungs- stätte nach § 44 (1) BNat SchG er- lischt	Arten mit geschütz- ten Ruhe- stätten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG	Brut- zeit	RL D	RL Bbg	B Art SchV	EG VS RL	FO
Haussperling (Bv)	Passer dome- sticus	H, F	2a	3	-	E03- A09	-	-	-	+	PG/ U
Kohlmeise (Bv)	Parus major	H	2a	3	-	M03- A08	-	-	-	-	PG

Arten nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie

Wurden in den geplanten Baubereichen bzw. im Plangebiet als Brutvögel nicht vorgefunden. Reviere dieser Arten konnten im Plangebiet ebenfalls nicht festgestellt werden.

Weitere potentiell vorkommende besonders geschützte Arten

Wurden nicht vorgefunden.

Prognose und Bewertung der Schädigung und Störung der relevanten Arten

Falls erhebliche Störungen der o. g. Arten oder Schädigungen ihrer Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten nicht ausgeschlossen werden können, muss für jede Art ermittelt werden, ob die spezifischen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. Art. 12 und 13 der FFH-RL und Art. 5 der EU-VS-RL unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen eintreten.

Nachfolgend erfolgt für die ermittelten Arten die Prüfung, ob durch das Vorhaben Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Die Auslegung erfolgt im Sinne der EU-Bestimmungen unter Berücksichtigung der Aussagen im "Guidance document". Grundsätzlich gilt bei der Anwendung der Verbotstatbestände, dass wenn sich die lokale Population aktuell in einem ungünstigen Erhaltungszustand befindet, auch geringfügigere Beeinträchtigungen eher als tatbestandsmäßig einzustufen sein werden, als wenn sich die lokale Population in einem günstigen Erhaltungszustand befindet. (s. FROELICH & SPORBECK 2007). Es wird auf folgende Sachverhalte geprüft:

- Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten,
- Beeinträchtigung von lokalen Populationen einer Art,
- Fangen, Verletzen, Töten von Tieren oder ihren Entwicklungsformen,
- Erhebliche Störung sowie
- Entnehmen, Beschädigen, Zerstören von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten.

Betroffene Arten nach Vogelschutzrichtlinie, Artikel 1

Höhlen / Halbhöhlenbrüter

Haussperling und Kohlmeise

Bei den o. g. Vogelarten handelt es sich um Höhlen- bzw. Halbhöhlenbrüter. Beide Vogelarten gelten in Brandenburg und der Region als sehr häufig mit stabilen Populationen sowie auch als kulturfolgende Vogelarten der Wald-, Park- und Grünflächen des Siedlungsbereichs. Sie haben sich hier angesiedelt, tolerieren vorhandene Störungen (z. B. Feuerwehrbetrieb, Wohnnutzung, Verkehr, Freizeitbeschäftigungen und andere anthropogene Nutzungen usw.) und leben somit angepasst an derartige Verhältnisse.

Innerhalb des Plangebiets wurden 1 x Kohlmeise und 1 x Haussperling als Brutvogel festgestellt.

Die Kohlmeise war 1 x Brutvogel in einem alten Apfelbaum im Nordostteil des Plangebiets. Das Revier umfasste den Brutplatz mit angrenzender Umgebung und lag komplett im Plangebiet.

Der Haussperling war 1 x Brutvogel am Dach des Feuerwehrgebäudes. Das Revier umfasste den Brutplatz mit angrenzender Umgebung und lag komplett im Plangebiet.

Um hier Beeinträchtigungen bzw. einen Verstoß zu vermeiden, werden die folgenden Maßnahmen festgesetzt:

Regelung bei Entfernung von Gehölzen für gehölzbrütende Vogelarten

Bei Gehölzentfernungen im Plangebiet ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen und die damit einhergehende Störung brütender Vogelarten (hier Beginn Brutzeit früheste Vogelart Kohlmeise ab 11. März), in der Zeit vom 11. März bis 30. September eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist. Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Baumfällung bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Sollten nachweislich erforderliche Gehölzfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so ist hier ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen. Vorher sind die beantragten Gehölze nochmals durch einen Fachmann (ökologische Baubegleitung) zu überprüfen. Bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten in diesen Gehölzen ist ein Antrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen.

CEF-Maßnahme Höhlen-/Halbhöhlenbrüter (vorbeugende funktionserhaltende Maßnahmen)

Bei Entfernung von Brutplätzen an Gebäuden oder der Entfernung von Bäumen mit Bruthöhlen oder Nistkästen im Plangebiet, sind vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode Ausweichnistplätze, in Form einer vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahme (CEF-Maßnahme), zu schaffen. Hier bietet sich das Aufhängen/Aufstellen von Nistkästen, Halbhöhlennistkästen und Nistbrettern im Umfeld der Baumaßnahme an, die der jeweiligen Art entsprechen. Es sind je verlorengangenen Brutplatz oder Baumhöhle zwei Nistkästen aufzuhängen (hier 2 x Nistkästen für Haussperling, 2 x Nistkästen für Kohlmeise und 4 x Nistkästen für zwei unbesetzte

Baumhöhlen = 8 Nistkästen). Dabei sind die spezifischen Ansprüche der einzelnen Vogelart hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung (auch des Einfluglochs etc.) zu beachten.

Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Artexperten (z. B. ökologische Baubegleitung) festzulegen und in einer Karte zu verorten und den geplanten Baumaßnahmen zuzuordnen. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation einzureichen. Die Funktionsfähigkeit der Nistkästen/Nistbretter ist für einen Zeitraum von 20 Jahren zu gewährleisten. Die Reinigung der Nistkästen/Nistbretter ist jährlich zwischen November und März durchzuführen. Abhanden gekommene Nistkästen/Nistbretter sind zu ersetzen. Die CEF-Maßnahmen sind zeitlich so durchzuführen, dass ihre Funktionsfähigkeit vor dem vorgesehenen Eingriff sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist.

Kann die Wirksamkeit der CEF-Maßnahme nicht nachgewiesen werden, ist für die relevanten Vogelarten eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs.7 Nr. 5 BNatSchG zu beantragen. Im Zusammenhang mit baugenehmigungspflichtigen Vorhaben bei der Baugenehmigungsbehörde, im Zusammenhang mit baugenehmigungsfreien Vorhaben bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises).

Anlagebedingte und betriebsbedingte Konflikte können für diese o. g. Vogelarten nicht erkannt werden, da es sich bei allen Arten um kulturfolgende Vogelarten handelt, die sich an den Siedlungsbereich und die dort vorhandenen Störungen angepasst haben und die zielgerichteten Gebäude und Anlagen sowie Bäume mit Bruthöhlen innerhalb des Siedlungsbereiches besiedeln. Die vorhandenen Störungen (z. B. Feuerwehrbetrieb, Wohnnutzung, Verkehr, Freizeitbeschäftigungen und andere anthropogene Nutzungen) liegen im Plangebiet mit angrenzendem Umfeld schon vor und werden von diesen Arten toleriert, da sie trotz intensiver Nutzung des Areals hier ihre Nistplätze und Reviere haben.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen bzw. ein Revierverlust ist somit durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für die o. g. Arten, unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen zum Artenschutz, nicht erkennbar. Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Zug-, Rast- und Gastvögel

Zug-, Rast- und Gastvögel wurden innerhalb des Plangebiets und seiner angrenzenden Umgebung nicht festgestellt. Das Plangebiet mit dem schon vorhandenen Feuerwehrdepot stellt, aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches von Priort, angrenzend an zwei Straßen (Westen Potsdamer Weg und Süden Am Ziegeleischlag) sowie in Nachbarschaft zu Wohnbebauung, auch keine geeignete Fläche dar.

Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG werden somit nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Säugetiere

Relevante Säugetiere und deren Lebensstätten, wie Wolf, Feldhamster, Biber, Fischotter, Baummarder und Eichhörnchen, wurden innerhalb des Plangebiets nicht vorgefunden. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Amphibien/Reptilien

Amphibien/Reptilien wurden im Plangebiet mit angrenzender Umgebung nicht festgestellt. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Fledermäuse

Quartiere von Fledermäusen wurden im Plangebiet nicht vorgefunden. Durch die Beseitigung von Gehölzstrukturen und Vegetation kann sich das Jagdgebiet strukturgebunden jagender Fledermausarten verkleinern. Das wird jedoch als unerhebliche Beeinträchtigung eingeschätzt, da Priort noch über eine Vielzahl von Grünstrukturen in der Umgebung des Plangebiets bzw. im Siedlungsgebiet verfügt, die als Jagdgebiet durch Fledermäuse, genutzt werden können, so dass hier keine Verschlechterung für die örtliche Fledermausfauna zu erwarten ist. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Insekten

Bei den innerhalb des Plangebiets vorgefundenen Insekten handelt es sich nicht um besonders geschützte Arten bzw. nicht um streng geschützte Arten. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden somit nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Betroffene Arten nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie und weitere besonders geschützte Arten

Da weitere besonders geschützte bzw. streng geschützte Tierarten im Plangebiet nicht vorgefunden wurden, kann auch keine Betroffenheit festgestellt werden. Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG werden somit nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Zusammenfassung naturschutzfachlicher Maßnahmen

a) Spezielle Maßnahmen zum Artenschutz

Vögel (Avifauna)

Regelung bei Entfernung von Gehölzen für gehölzbrütende Vogelarten

Bei Gehölzentfernungen im Plangebiet ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen und die damit einhergehende Störung brütender Vogelarten (hier Beginn Brutzeit früheste Vogelart Kohlmeise ab 11. März), in der Zeit vom 11. März bis 30. September eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist. Gehölzfällungen außerhalb

der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Baumfällung bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Sollten nachweislich erforderliche Gehölzfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so ist hier ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen. Vorher sind die beantragten Gehölze nochmals durch einen Fachmann (ökologische Baubegleitung) zu überprüfen. Bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten in diesen Gehölzen ist ein Antrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen.

CEF-Maßnahme Höhlen-/Halbhöhlenbrüter (vorbeugende funktionserhaltende Maßnahmen)

Bei Entfernung von Brutplätzen an Gebäuden oder der Entfernung von Bäumen mit Bruthöhlen oder Nistkästen im Plangebiet, sind vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode Ausweichnistplätze, in Form einer vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahme (CEF-Maßnahme), zu schaffen. Hier bietet sich das Aufhängen/Aufstellen von Nistkästen, Halbhöhlennistkästen und Nistbrettern im Umfeld der Baumaßnahme an, die der jeweiligen Art entsprechen. Es sind je verlorengegangenem Brutplatz oder Baumhöhle zwei Nistkästen aufzuhängen (hier 2 x Nistkästen für Haussperling, 2 x Nistkästen für Kohlmeise und 4 x Nistkästen für zwei unbesetzte Baumhöhlen = 8 Nistkästen). Dabei sind die spezifischen Ansprüche der einzelnen Vogelart hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung (auch des Einfluglochs etc.) zu beachten.

Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Artexperten (z. B. ökologische Baubegleitung) festzulegen und in einer Karte zu verorten und den geplanten Baumaßnahmen zuzuordnen. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation einzureichen. Die Funktionsfähigkeit der Nistkästen/Nistbretter ist für einen Zeitraum von 20 Jahren zu gewährleisten. Die Reinigung der Nistkästen/Nistbretter ist jährlich zwischen November und März durchzuführen. Abhanden gekommene Nistkästen/Nistbretter sind zu ersetzen. Die CEF-Maßnahmen sind zeitlich so durchzuführen, dass ihre Funktionsfähigkeit vor dem vorgesehenen Eingriff sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist.

Amphibien / Reptilien

Keine naturschutzfachlichen Maßnahmen erforderlich.

Säugetiere

Keine naturschutzfachlichen Maßnahmen erforderlich.

Fledermäuse

Keine naturschutzfachlichen Maßnahmen erforderlich.

Insekten

Keine naturschutzfachlichen Maßnahmen erforderlich.

Weitere Arten

Keine naturschutzfachlichen Maßnahmen erforderlich.

b) Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung

Das BNatSchG verpflichtet den Verursacher eines Eingriffs, "vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen" (§ 15). Dies bedeutet, dass sich die Planung auch an den naturräumlichen Gegebenheiten orientieren soll. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind laut Gesetz durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Aufgrund der vorgenannten Eingriffe in die Schutzgüter und der angedeuteten

Maßnahmen der Bauleitplanung sind Konfliktvermeidungen und -minimierungen möglich und durchführbar.

Bei der Umsetzung des Vorhabens sollte folgendes jedoch beachtet werden:

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zur Versickerung zu bringen.

Boden- und Grundwasserschutz

Aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes unterbleibt jeglicher Einsatz von chemischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

c) Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung von Lichtemissionen nach dem Bau

Innerhalb des Plangebiets sollten folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtimmissionen zukünftig beachtet werden:

1. Vermeidung heller, weit reichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft.
2. Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen.
3. Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum
4. Verwendung von staubdichten Leuchten.
5. Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.
6. Vermeidung der Beleuchtung von Schlaf- und Brutplätzen sowie die
7. Vermeidung der Beleuchtung der Gebäudekörper von hohen Gebäuden.

d) Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung von Lichtemissionen während des Baubetriebs

Wird in der Dunkelheit eine Beleuchtung von Bauflächen benötigt, so sind diese Leuchten so aufzustellen, dass sie nicht in die an die Baufläche angrenzende Umgebung strahlen.

2.a.2 Schutzgut Fläche

Die zunehmende Flächeninanspruchnahme durch Siedlungsentwicklung und Erweiterung von Verkehrsflächen etc. macht die stärkere Berücksichtigung dieses Aspektes in der Planung erforderlich. Mit der Betrachtung des Schutzgutes Fläche soll der Flächenverbrauch von Vorhaben in der Bauleitplanung stärker akzentuiert werden.

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Priort der Gemeinde Wustermark und ist mit einem Feuerwehrdepot bebaut, so dass sich das Plangebiet größtenteils als voll- und teilversiegelte Fläche darstellt, die somit vorbelastet ist.

Im Westteil und Zentrum befinden sich Feuerwehrgebäude, Container, Carport, Zufahrt, Schlauchtrockenmast und Gehweg. Der Ostteil bzw. Bereiche an der Nord- und Südgrenze

werden von einer artenarmen Rasenfläche eingenommen. Des Weiteren finden sich im Nordwestteil und an der Südgrenze schmale Hecken.

Das Plangebiet liegt im zentralen Siedlungsbereich von Priort und grenzt im Norden und Osten an Siedlungsflächen, im Westen an die Potsdamer Straße und im Süden an die Straße Am Ziegeleischlag. Somit grenzen weitere intensiv genutzte bzw. befestigte Flächen an das Plangebiet oder liegen in unmittelbarer Umgebung, so dass auch hier anthropogene Beeinträchtigungen vorhanden sind.

Die Anlage der o. g. Verkehrs- und Siedlungsflächen im Umfeld sowie die Nutzung des Plangebiets als Feuerwehrdepot, zog eine dementsprechende Frequentierung nach sich, so dass das Plangebiet die üblichen Belastungen einer stark genutzten Fläche aufweist, so dass hier Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche vorliegen.

Mit Beginn des Aufstellungsverfahrens ist für den Bebauungsplan Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" folgende bestehende und geplante Flächenaufteilung (=Veränderung gemäß Entwurf des Bebauungsplanes) ermittelt worden.

Flächenangaben in ha gemäß Erlass der MIR vom 10. August 2005: "Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung, Zielanpassung im Rahmen der Behördenbeteiligung und Auskunftspflicht über das In-Kraft-Treten eines Bauleitplanes", Amtsblatt für Brandenburg Nr. 38 vom 28.09.2005	Bestand nach Planungsrecht Zulässigkeit nach § 34 BauGB, § 30 BauGB und Außenbereich nach § 35 BauGB	Geplante Veränderung Zuwachs um (+) Abgang um (-)
Plangebiet / Geltungsbereich	0,1 ha	0,0 ha
1. Siedlungsraum	0,1 ha	0,0 ha
Bruttobaupläche	0,1 ha	0,0 ha
Wohnbaupläche	0,0 ha	0,0 ha
Gemischte Baupläche	0,0 ha	0,0 ha
Sonderbaupläche	0,0 ha	0,0 ha
Gemeinbedarfsflächen	0,1 ha	0,0 ha
Sonstige Flächen	0,0 ha	0,0 ha
Grünflächen	0,0 ha	0,0 ha
2. Freiraum	0,0 ha	0,0 ha
Außenbereich		

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes N P 47 "Feuerwehr Priort" wird folgende künftige Flächennutzung festgesetzt.

Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung "Feuerwehr"	1.035 m²	84,6 %
Straßenverkehrsfläche (öffentlich)	188 m²	15,4 %
Summe der einzelnen Flächen	gerundet	1.223 m² 100 %

Bewertung

Die Fläche des Plangebiets ist aufgrund der Nutzung als Feuerwehrdepot und vorhandener Siedlungsstrukturen sowie zwei Straßen im angrenzenden Umfeld, anthropogen vorgeprägt. Aufgrund dieser vorhandenen Beeinträchtigungen kann die Fläche des Plangebiets als vorbelastet bezeichnet werden.

2.a.3 Schutzgut Boden

Nach geologischer Karte 1:25.000 des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe des Land Landes Brandenburg (LBGR) liegen im Plangebiet überwiegend Grundmoränenbildungen (Geschiebemergel, -lehm): Schluff, stark sandig, schwach kiesig bis kiesig, mit Steinen - über Ablagerungen durch Schmelzwasser der Vorschüttphase des Brandenburger- Stadiums (Vorstosssander): Wechselfolge von fein-, mittel- und grobkörnigen Sanden mit geringen Kiesbeimengungen (363 - qw1 „gm / qw1 „gf(vs)), vor. Es handelt sich nach HVE um Böden allgemeiner Funktionsausprägung.

Diese geologischen Aussagen lassen die Einschätzung zu, dass die Böden des Plangebietes eine Versickerungsfähigkeit für das anfallende Niederschlagswasser aufweisen.

Aufgrund der teilweisen Flächenbefestigungen durch Voll- und Teilversiegelung, liegen im Plangebiet schon erhebliche Beeinträchtigungen beim Schutzgut Boden, in Form von teilweiser Zerstörung bzw. Verdichtung des natürlich gewachsenen Bodenprofils, vor.

Feuerwehrdepot (Bestand)	214,0 m ²
Garage (Bestand)	20,8 m ²
Carport (Bestand)	27,8 m ²
Schlauchtrockenmast (Bestand)	2,0 m ²
Wege (Bestand)	59,3 m ²
Rasengitterstein Mulde, teilversiegelt (Bestand)	14,0 m ²
<hr/>	
Straßenverkehrsfläche (Bestand versiegelt)	134,5 m ²
<hr/>	
Summe der vorhandenen Versiegelungen	472,40 m²
<hr/>	
Feuerwehrdepot (verbleibender Bestand)	182,6 m ²
Feuerwehrdepot (Erweiterung)	238,7 m ²
Carport	37,7 m ²
Zufahrt Carport und westliche Stellplätze	95,8 m ²
östliche Stellplätze	25,5 m ²
Hofbefestigung	59,7 m ²
Weg im Norden	8,5 m ²
Müllsammelplatz	2,0 m ²
<hr/>	
Summe der geplanten Versiegelungen in Fläche für den Gemeinbedarf	650,5 m²
<hr/>	
Summe der zulässigen geplanten Versiegelungen in Fläche für den Gemeinbedarf	675,0 m²
<hr/>	
versiegelte, teilversiegelte Straßenverkehrsfläche	130,0 m ²
<hr/>	
Summe zulässige Versiegelung mit Straßenverkehrsflächenversiegelung	805,00 m²
<hr/>	
Neuversiegelung (zulässige Versiegelung mit Straßenverkehrsflächenversiegelung abzgl. Bestandsversiegelung), gerundet	333,0 m²

Mit dem Bebauungsplan Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" geht eine zulässige Neuversiegelung von 333 m² einher.

Zudem kann davon ausgegangen werden, dass der Boden in den voll- und teilversiegelten Bereichen seine Funktion als Bodenfilter und Vegetationsstandort verloren hat bzw. diese Funktionen stark eingeschränkt werden.

Als Einschränkung für das Schutzgut Boden können im Bereich des Plangebiets genannt werden:

- großflächige Bodenbeeinträchtigungen durch Voll- u. Teilversiegelung in Form von Bebauung und Flächenbefestigung sowie
- Zerstörung bzw. Beeinträchtigung des natürlich gewachsenen Bodenprofils im Westteil und Zentrum.

Puffer- und Filterfunktion

Durch die Vollversiegelung ist die Puffer- und Filterfunktion des Bodens im Bereich der überbauten Flächen starken Beeinträchtigungen unterworfen.

Dies stellt sich wie folgt dar:

- Bodenversiegelung bzw. -überprägung durch Feuerwehrgebäude, Container, Carport, Zufahrt, Schlauchtrockenmast und Gehweg sowie
- Störungen durch Betreten und Befahren derzeit im gesamten Plangebiet.

Bodenschutzfunktion

Durch die vorhandene Überbauung wurde hier schon fruchtbarer Boden abgetragen bzw. überlagert, so dass diese Bodenfunktion großflächig nicht mehr vorhanden ist.

Lebensraumfunktion

Die Funktion des Bodens als Lebensraum für Tiere und Vegetationsstandort ist im Bereich der überbauten Flächen, bis auf die Rasenflächen und die Hecken, nicht mehr gewährleistet, da durch die Versiegelung weder Pflanzen noch Tiere hier einen entsprechenden Lebensraum vorfinden. Hinzu kommen Störungen durch den gewerblichen Betrieb und Verkehr.

Biotische Ertragsfunktion

Die biotische Ertragsfunktion des Bodens im Bereich des Plangebiets kann derzeit als gering eingeschätzt werden. Das liegt an der Versiegelung und der vorhandenen Bodenformen.

Funktion als Lagerstättenressource

Ist nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden.

Altlasten

Sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden.

Bewertung

Das Plangebiet weist im Westteil und Zentrum flächige Beeinträchtigungen in Form von Voll- und Teilversiegelung auf. In den unversiegelten Bereichen sind die natürlichen Bodenfunktionen noch weitestgehend vorhanden. Aufgrund der Siedlungsböden und der Vorbelastungen können die Böden im Plangebiet nach den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)¹⁴ als Böden allgemeiner Funktionsausprägung eingeschätzt werden.

¹⁴ Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung HVE des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV), April 2009

2.a.4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Wie im gesamten Einzugsgebiet der Havel, so zeichnet sich auch die Region um Priort durch reiche Grundwasservorkommen aus.

Nach hydrogeologischer Karte HYK50-1 bis 3 des Landesbergamtes (LGBR) Brandenburg liegt das Grundwasser im Plangebiet als ungespanntes Grundwasser im Lockergestein mit einem Anteil bindiger Bildungen von < 20 % vor und ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Die Grundwasserisohypse liegt bei 30 m ü. NHN. Bei einer Geländehöhe von durchschnittlich ca. 36,8 m ü. NHN liegt der Grundwasserflurabstand bei 6,8 m. Das Gebiet entwässert in Richtung Südwesten in die Havel.

Grundwasserneubildungsfunktion

Durch die Versiegelung ist im Bereich der vollversiegelten Flächen die Grundwasserneubildungsfunktion und die Infiltrationsfunktion des Bodens verloren gegangen bzw. wurde im Bereich der teilversiegelten Flächen stark beeinträchtigt, da versickerungsfähige Grundfläche überbaut wurde und somit anfallendes Niederschlagswasser nicht mehr vor Ort bzw. nur stark eingeschränkt versickern kann. Das anfallende Niederschlagswasser versickert zumeist in den an den voll- und teilversiegelten Flächen angrenzenden Bereichen. Eine uneingeschränkte Versickerung und somit Grundwasserneubildung ist derzeit nur noch im Bereich der Rasenfläche bzw. im Bereich der beiden Hecken möglich.

Grundwasserschutzfunktion

Das Grundwasser im Bereich des Plangebiets ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen als nicht geschützt anzusehen. Somit ist hier eine potentielle Gefährdung vorhanden.

Oberflächenwasserschutzfunktion

Oberflächengewässer wurden im Bereich des Plangebiets nicht vorgefunden.

Abflussregulations- und Retentionsfunktion

Wie oben schon erwähnt, kann anfallendes Niederschlagswasser nur im Bereich der unbebauten Flächen versickern. Somit liegen innerhalb des Plangebiets Störungen der Abflussregulationsfunktionen schon vor, da eine flächige Versickerung von Niederschlägen nicht mehr möglich ist. Die Retentionsfunktion (Wasserhaltevermögen) hängt vom Anteil bindiger Bildungen der Böden am Substrat ab. Im Bereich des Plangebiets liegt der Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone bei <20 %. Somit ist hier ein geringes Retentionsvermögen der Böden vorhanden (Einschätzung: <20 % gering, 20 %-80 % mittel, >80 % hoch).

Wasserschutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" im OT Priort liegt in keinem, sondern nur in einer weiteren Entfernung eines Wasserschutzgebietes, hier des Wasserwerkes Elstal.

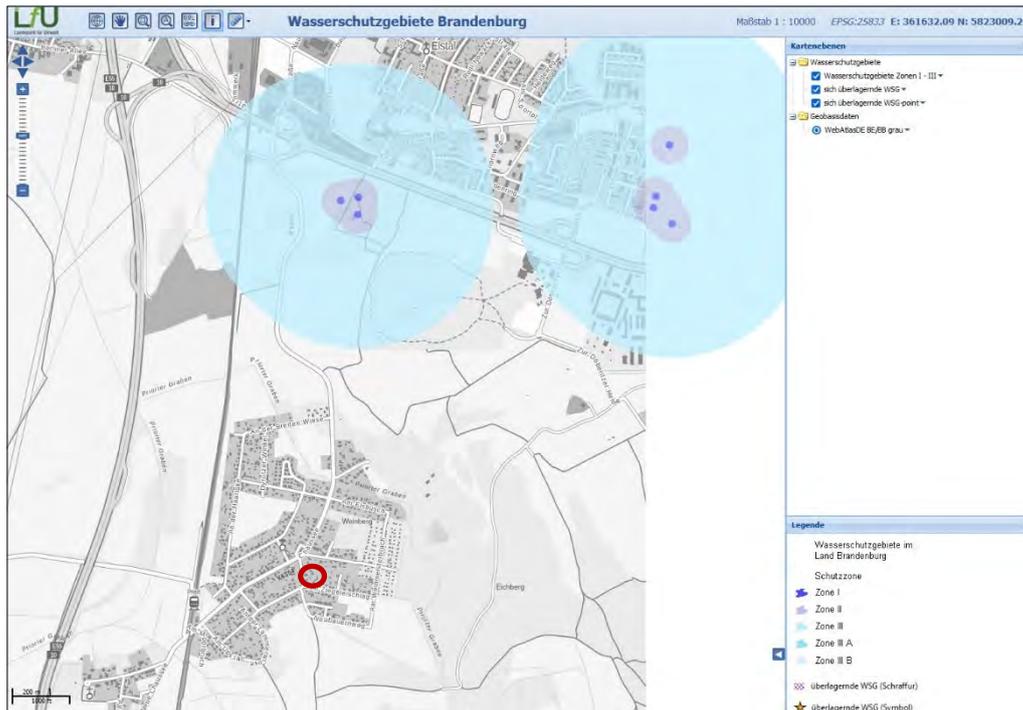


Abb. 33 unmaßstäblicher Ausschnitt aus der Kartenanwendung des Landesamtes für Umwelt Brandenburg am 27.06.2023 - Wasserschutzgebiete Brandenburg mit Lage des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans P 47 "Feuerwehr Priort" (rote Umgrenzung)

Hochwassergebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" liegt in keinem Hochwassergebiet.

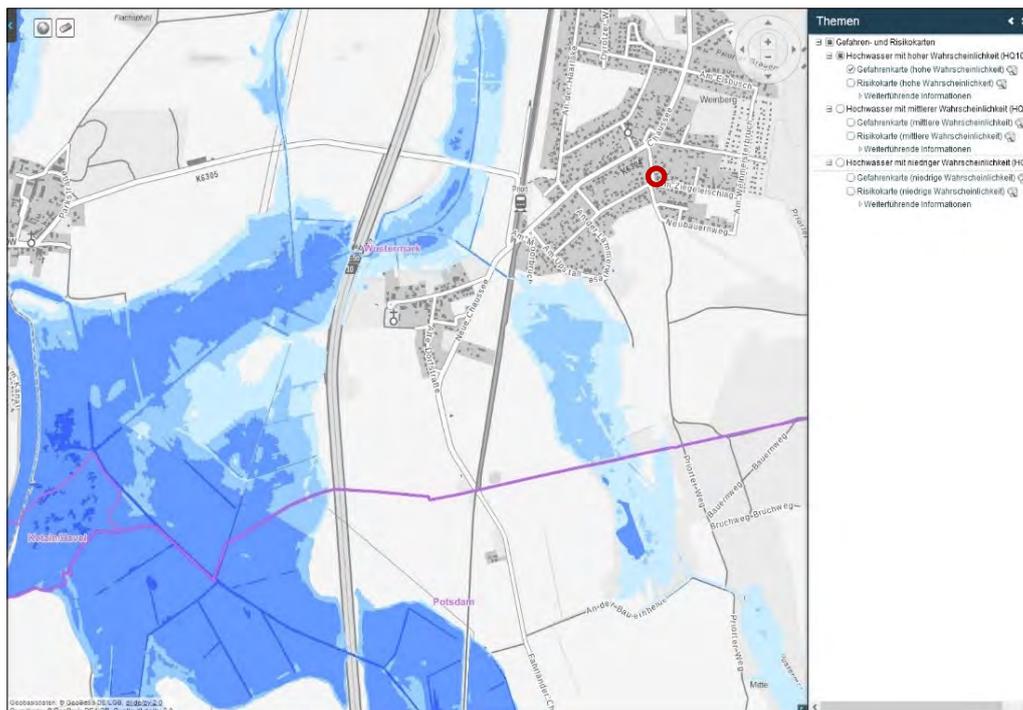


Abb. 34 Ausschnitt aus der Kartenanwendung der Auskunftsplattform Wasser des Landes Brandenburg am 27.06.2022 - Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (HQ10-20) mit Lage des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" (rote Umgrenzung)

Bewertung

Aufgrund der o. g. Kriterien waren zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme Beeinträchtigungen und somit Gefährdungen des Schutzgutes Wasser innerhalb des Plangebiets und seiner unmittelbar angrenzenden Umgebung schon vorhanden.

2.a.5 Schutzgut Klima / Luft

Das Plangebiet befindet sich im Landkreis Havelland, der klimatisch gesehen im Übergangsbereich zwischen kontinentalem und ozeanischem Klima liegt. Der vorherrschende Klimatyp wird als maritim geprägtes Klima des Binnentieflandes bezeichnet. Die durchschnittlichen Temperaturen liegen bei -1 °C im kältesten (Januar) und 18,3 °C im wärmsten Monat (Juli). Die mittlere jährliche Niederschlagshöhe liegt bei 580 mm. Es dominieren Winde aus westlichen Richtungen (Nordwest, West, Südwest).

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich der Nauener Platte, einer Region die überwiegend durch die großen Freiräume der ausgeräumten umliegenden Agrarlandschaft geprägt wird und die sich durch geringe Aufheizung, schnelle nächtliche Abkühlung, erhöhte Luftfeuchtigkeit sowie erhöhte Windgeschwindigkeiten auszeichnet, wobei die Niederungsgebiete am kältesten und somit frostgefährdeter sind.

Die klimatischen Verhältnisse des besiedelten Raumes unterscheiden sich von der umgebenden freien Landschaft aufgrund verdichteter Bebauung durch niedrigere Windgeschwindigkeiten, geringeren Luftaustausch, modifizierte Windrichtungen, erhöhte Temperatur, geringe Feuchte, geringere Sonneneinstrahlung, mehr Niederschlag und höheren Bewölkungsgrad. Hinzu kommt die vorhandene Versiegelung, die eine klimatische Belastung darstellt.

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich von Priort und wird von zwei Straßen eingerahmt. Aufgrund der Lage, der vorhandenen Bebauung sowie der Gehölzstrukturen im Plangebiet und seinem Umfeld, kann von einer relativ geschützten Lage, im Gegensatz zur freien Landschaft, ausgegangen werden. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen (Rasen, Hecken, Bäume) wirken klimatisch ausgleichend und tragen darüber hinaus zu einer Verbesserung des Lokalklimas bei.

Durch die Lage im Siedlungsbereich, angrenzend an zwei Straßen, liegen insgesamt gesehen jedoch städtische Klimaverhältnisse vor, da infolge von Luftherwärmungen mit Temperaturerhöhungen sowie mit siedlungs- und verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen (Warmluft, Hausbrand, Kfz-Verkehr) im Plangebiet zu rechnen ist.

Bewertung

Aufgrund der vorhandenen teilweisen Versiegelung und der Lage im Siedlungsbereich, angrenzend an zwei Straßen, kann das Plangebiet aus klimatischer Sicht als negativ vorbelastet bezeichnet werden.

2.a.6 Landschaft und biologische Vielfalt

Nach dem Teillandschaftsplan 1 der Gemeinde Wustermark "Karte 7 Landschaftsbild/Erholungsnutzung" liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereichs mit potentiell störenden Landschaftsbestandteilen und störenden Nutzungen. Die Erlebniswirksamkeit kann als eingeschränkt beurteilt werden.

Das Orts- und Landschaftsbild in der Umgebung von Priort wird im Norden und Westen durch eine ausgeräumte ebene, mehr oder weniger stark anthropogen geprägte Kulturlandschaft charakterisiert, die von weitläufigen Acker- und Grünlandflächen, kleinen Waldstücken, landschaftsgliedernden Baumreihen sowie eingestreuten Feldgehölzen und Oberflächengewässern, durchzogen ist. Im Osten und Süden grenzen die vom Landschaftsbild hochwertige Döberitzer Heide und das Ferbitzer Bruch an.

Die bebauten Bereiche von Priort sind gekennzeichnet durch Ein- und Mehrfamilienhäuser unterschiedlicher Bauart mit großen Gartengrundstücken und landwirtschaftlich genutzten Flächen (\varnothing 500-2.000 m² und mehr). Priort erreicht eine Ost-West Ausdehnung von ca. 980 m, die Nord-Süd Ausdehnung liegt bei ca. 1,2 km.

Die Wohnbebauung in Priort liegt in erster Reihe zur jeweiligen Straße und setzt sich aus verhältnismäßig großen Grundstücken mit überwiegend ein- und zweigeschossigen Häusern zusammen (Höhe zumeist 6-10 m).

Im Bereich des Plangebiets ist eine gleichartige Bebauung vorhanden, da das Feuerwehrdepot auch nur eine zweigeschossige Bebauung aufweist (Firsthöhe bis zu 10 m über Geländeoberkante). Östlich stehen ein Container und ein Carport (Höhen ca. 3 m) sowie der Schlauchtrockenmast (Höhe ca. 11 m).

Als positiv wirkende Elemente können die Obstbäume im Ostteil sowie die Heckenstrukturen im Nordwestteil und an der Südgrenze des Plangebiets genannt werden.

Als negativ wirkenden Landschaftselemente ist die o. g. Bebauung zu nennen. Aufgrund dieser Bebauung/Befestigung und Nutzung kann das Landschaftsbild im Plangebiet als gestört bezeichnet werden.

Eine Einsehbarkeit in das Plangebiet ist derzeit nur von den Plangebietsgrenzen gegeben. Aus weiterer Entfernung verhindern Siedlungsflächen mit Gehölzstrukturen die Einsicht. Erholungs- und touristische Funktionen sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden, da eine erholungsrelevante Infrastruktur fehlt und von der Gemeinde Wustermark hier auch nicht angestrebt wird, da das Plangebiet als Feuerwehrdepot weiterentwickelt werden soll. Zudem bilden die Gebäude und Zäune einen Riegel, der ein Betreten unmöglich macht bzw. stark erschwert.

Die umliegenden Wohngebiete (zumeist Einfamilienhäuser) dienen zum Wohnen und natürlich auch zur Erholung. Die beiden angrenzenden Straßen werden neben dem Befahren mit Kfz, zum Spaziergehen, Joggen, Radfahren und Skaten genutzt.

Bewertung

Das Landschaftsbild im Plangebiet weist Störungen auf und kann somit als vorbelastet bezeichnet werden. Positiv wirkende Landschaftselemente finden sich nur in den Randbereichen des Plangebiets in Form von Rasen, Hecken und Obstbäumen.

2.a.7 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Der Bebauungsplan Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" setzt eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" sowie eine bestehende örtliche Straßenverkehrsfläche fest. Diese Nutzungen und somit auch der Bebauungsplan begründen nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)¹⁵ und¹⁶ oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht¹⁷.

Schutzgebiete nach § 23 bis § 29 BNatSchG

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" liegt nicht unmittelbar in, jedoch in der Nähe von Natura 2000-Schutzgebieten:

- in einer östlichen Entfernung von ca. 520 m das FFH-Gebiet "Ferbitzer Bruch" (Natura-2000 Nr. DE 3544-303),
- in einer südlichen Entfernung von ca. 425 m das FFH-Gebiet "Döberitzer Heide" (Natura-2000 Nr. DE 3444-303) und
- in einer östlichen Entfernung von ca. 520 m und südlichen Entfernung von ca. 425 m das SPA-Gebiet "Döberitzer Heide" (Natura-2000 Nr. DE 3444-401).

¹⁵ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

¹⁶ Hierzu zählen die in der Anlage 1 zum UVPG genannten UVP-pflichtigen Vorhaben.

¹⁷ Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

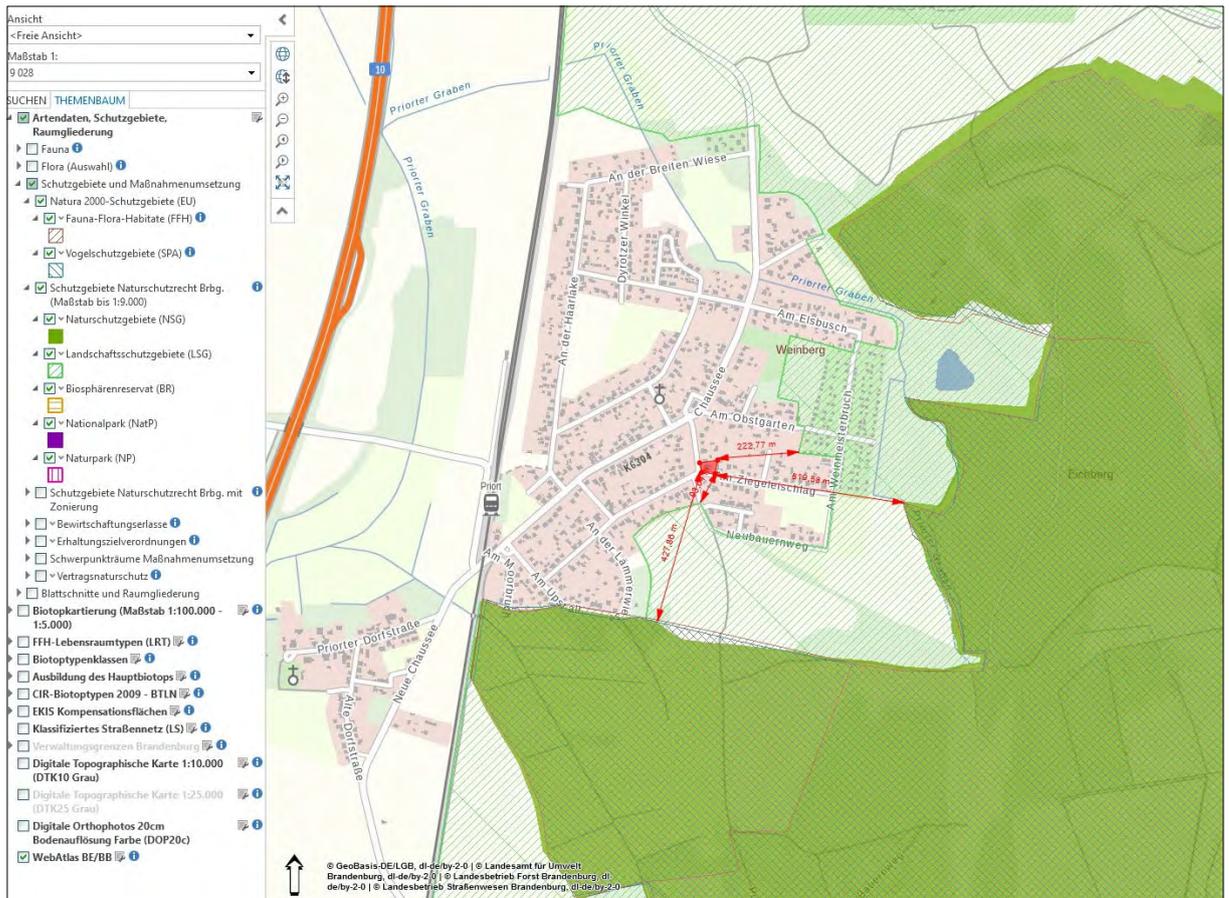


Abb. 35 unmaßstäblicher Ausschnitt aus der Kartenanwendung des Landesamtes für Umwelt Brandenburg am 27.06.2022 – Naturschutzfachdaten mit Lageortung des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans P 47 "Feuerwehr Priort" (rote Umgrenzung)

Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzung sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannter Schutzgüter abzuleiten. Es gehen von den im aufzustellenden Bebauungsplan festzusetzenden Wohngebietsnutzungen keine Gefährdungen auf dieses FFH-Gebiet aus.

Die angestellte Prüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter sowie die UVP-Pflichtigkeit gemäß der Anlage 1 zum UVPG kommt zu dem Ergebnis, dass der aufzustellende Bebauungsplan Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor und, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Auch bestehen durch den aufzustellenden Bebauungsplan keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie deren Dokumentation in einem Umweltbericht ist deshalb nicht erforderlich.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in keinem Naturschutzgebiet (NSG) und in keinem Landschaftsschutzgebiet (LSG). Jedoch befindet sich in der näheren Umgebung zum Plangebiet

- in einer östlichen Entfernung von ca. 520 m das NSG "Ferbitzer Bruch" (Natura-2000 Nr. DE 3544-502),
- in einer südlichen Entfernung von ca. 425 m das NSG "Döberitzer Heide" (Natura-2000 Nr. DE 3444-502) und
- in einer östlichen Entfernung von ca. 220 m und südlichen Entfernung von ca. 90 m das LSG "Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft" (Natura-2000 Nr. DE 3544-601).

Alleenschutz nach § 29 BNatSchG und § 17 BbgNatSchAG

Nach § 29 BNatSchG (Geschützte Landschaftsbestandteile) kann sich der Schutz für den Bereich eines Landes oder für Teile des Landes auf den gesamten Bestand an Alleen, einseitigen Baumreihen, Bäumen, Hecken oder andere Landschaftsbestandteile erstrecken. Vorschriften des Landesrechts über den gesetzlichen Schutz von Alleen bleiben unberührt.

Der Abschnitt 5 des BbgNatSchAG befasst sich mit den gesetzlich geschützten Teilen von Natur und Landschaft. § 17 BbgNatSchAG (Alleen) zu § 29 Absatz 3 BNatSchG regelt:

- (1) Allees dürfen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.
- (2) Von den Verboten des Absatzes 1 kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn sie aus zwingenden Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich ist und keine anderen Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit erfolgreich durchgeführt werden konnten. Kommt es aufgrund der durchgeführten Maßnahmen zu einer Bestandsminderung, sind die jeweiligen Eigentümer oder Eigentümerinnen zu verpflichten, in angemessenem und zumutbarem Umfang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Pflichten aus den Sätzen 1 und 2 gelten auch für Maßnahmen der Straßenbaulastträger im Rahmen der Straßenunterhaltung.
- (3) Um den Alleesbestand nachhaltig zu sichern, soll die jeweils zuständige Behörde, insbesondere im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, rechtzeitig und in ausreichendem Umfang Alleesneupflanzungen festsetzen oder für deren Durchführung sorgen.

Innerhalb des Plangebiets ist keine, jedoch im Bereich der angrenzenden Straße Am Ziegeleischlag eine Allee vorhanden.

Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Havelland hat sich zum vorliegenden Planentwurf wie folgt geäußert:

Aus den Planunterlagen geht hervor, dass die drei Bäume in der Straße "Am Ziegeleischlag" Teil einer lückigen Baumreihe sind. Dem Auszug aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Wustermark (Abb. 26) ist jedoch zu entnehmen, dass sich dort eine Allee zum Erhalt, zur Pflege und zur Ergänzung befindet. Anhand der Abb. 09 wird seitens der unteren Naturschutzbehörde ebenfalls eingeschätzt, dass es sich um eine Allee handelt.

Entsprechend § 17 Abs. 1 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) dürfen Alleen unter anderem nicht beseitigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Von den Verboten kann bei Vorliegen der notwendigen Voraussetzungen eine Befreiung gemäß § 67 Abs. 1 BNatSchG gewährt werden. Die zuständige Behörde für Entscheidungen über Befreiungen ist die untere Naturschutzbehörde. Ein entsprechender Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG liegt dieser jedoch nicht vor.

Da die Bäume bereits beseitigt wurden (siehe Abb. 17) und aus den Angaben zu den Ersatzpflanzungen nicht hervorgeht, ob es sich um Pflanzungen in Alleencharakter handelt, ist es zwingend erforderlich, dass sich die Gemeinde in diesem Zusammenhang separat mit der unteren Naturschutzbehörde in Verbindung setzt. Die daraus resultierenden Ergebnisse sollten in die Planunterlagen entsprechend eingearbeitet werden.



Abb. 36 unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem **objektbezogenen Lageplan** zu "Umbau und Erweiterung Feuerwehrdepot Priort, Potsdamer Weg 2e, 14641 Wustermark OT Priort", Ruppiner Architektur & Ingenieur Büro

Die Gemeinde Wustermark hat mit ihrer E-Mail vom 27.11.2023 der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Havelland mitgeteilt, dass die als Ersatz für die drei Alleebaumpflanzungen in der Straße Am Ziegeleischlag im Bereich der Feuerwehr Priort bestimmten Baumpflanzungen im Herbst 2023 umgesetzt wurden.

Nach Einschätzung der Gemeinde Wustermark sind diese Ersatzbäume im Vergleich zur Ausgangssituation in der Straße Am Ziegeleischlag in ähnlichen Umfeldsituationen gepflanzt worden, die den erforderlichen Alleee-Charakter aufweisen.

In der Alten Dorfstraße (in Priort-Dorf) sind es 2 Spitzahorne (entsprechend des Altbaumbestandes), im Neubauernweg (in Priort-Siedlung) ist es eine Winterlinde, da es in den letzten Jahren nicht gelungen ist, dort Birken nachzupflanzen (Birken waren trotz Pflege immer wieder eingegangen.). Dafür finden sich im Neubauernweg nun Eichen und Linden im auf dem Seitenstreifen Aufwuchs. Siehe Abbildungen auf nachfolgender Seite).

Die Untere Naturschutzbehörde hat daraufhin mit ihrer E-Mail vom 16.01.2024 mitgeteilt, dass ihrerseits keine naturschutzfachlichen Einwände mehr besetehen. Mit den benannten Ersatzpflanzungen konnte dem Einwand der Unteren Naturschutzbehörde im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" abgeholfen werden.



Abb. 37 Blick nach Norden in die Alte Dorfstraße in Priort-Dorf mit den entsprechend des Altbaumbestandes nachgepflanzten zwei Spitzahornen © Jens Kroischke, Gemeinde Wustermark 23.11.2023



Abb. 38 Blick nach Osten in den Neubauernweg in Priort-Siedlung mit der im Birkenbestand nachgepflanzten Winterlinde © Jens Kroischke, Gemeinde Wustermark 23.11.2023

Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG

Weit außerhalb östlich und südliche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans P 47 "Feuerwehr Priort" befinden sich mehrere geschützte Biotope.

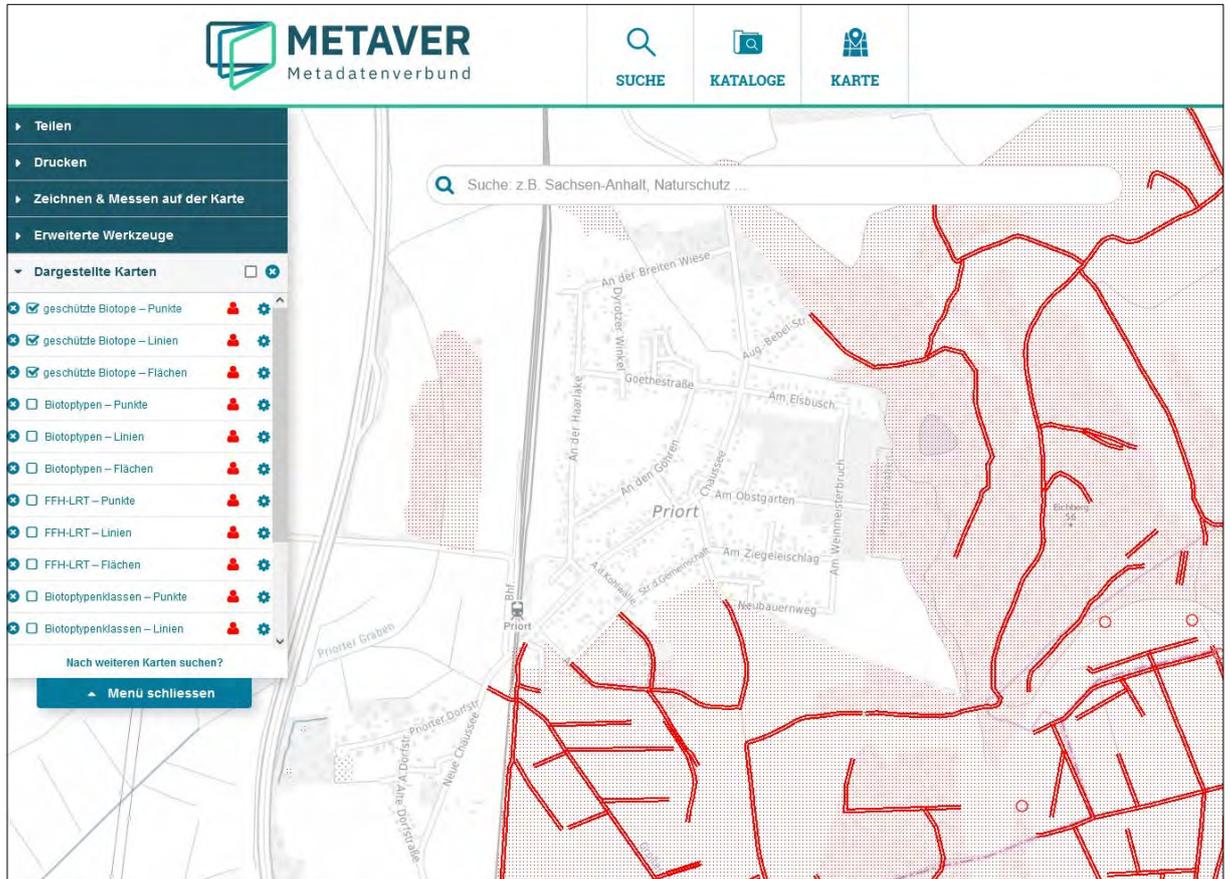


Abb. 39 unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem Metadatenverbund METAVER mit der Darstellung punktueller, linien- und flächenhafter geschützter Biotope im Umfeld des Ortsteils Priort

2.a.8 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Für den Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren, wie die Wohnfunktion, die Erholungs- und Freizeitfunktion sowie Aspekte des Lärmschutzes sowie auch wirtschaftliche Funktionen, wie z. B. die Land- und Forstwirtschaft, im Rahmen der weiteren Betrachtung von Bedeutung.

Erholungsfunktionen sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden, da das Areal als Feuerwehrdepot genutzt wird. Eine öffentliche Erholungsnutzung oder eine Nutzung durch Dritte (z. B. Vermietung) liegt nicht vor, was von der Gemeinde Wustermark hier auch nicht angestrebt wird, da das Gelände des Plangebietes als Feuerwehrdepot erweitert und weiterentwickelt werden soll.

Landschaftsprägende Strukturelemente finden sich nur in Form von Rasen, Hecken und Obstbäumen.

Querungen des Plangebiets sind nicht möglich, da das Grundstück eingezäunt und verschlossen ist und somit nicht ohne weiteres Betreten werden kann.

Im Bereich der angrenzenden beiden Straßen ist jedoch ein Spaziergehen, Joggen oder Radfahren möglich. Einschränkungen liegen hier in Form des Straßenverkehrs vor. Eine touristische Funktion besitzen diese Straßen nicht.

Geringe Lärmvorbelastungen gibt es im Plangebiet durch das Verkehrsaufkommen auf den beiden angrenzenden Straßen Potsdamer Weg und Am Ziegeleischlag sowie der ca. 130 m nördlich verlaufenden Kreisstraße K 6304 (Priorter Chaussee). Des Weiteren verlaufen 550 m westlich die Bahnstrecke nach Wustermark - Potsdam und ca. 1,1 km westlich die Bundesautobahn (A) 10 Berliner Ring.

Vom Plangebiet können bei üblicher Nutzung Emissionen ausgehen, die grundsätzlich geeignet wären, in angrenzenden schutzwürdigen Gebieten zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen. Dies betrifft insbesondere den **Einsatz des Martinshorns außerhalb der öffentlichen Straße** sowie die **An- und Abfahrt der Mitglieder der Feuerwehr sowie der Feuerwehrfahrzeuge**, der am Standort befindlichen technischen Anlagen, darüber hinaus auch **Geräusche durch Wartung und Pflege der Technik sowie ggf. Übungen im Bereich des Gebäudes**.

Künftig werden am Standort der Feuerwache Priort drei statt bisher zwei Fahrzeuge vorgehalten werden. Bisher war das dritte Feuerwehrfahrzeug schon am Standort vorhanden, jedoch einer anderen Struktur zugeordnet. Hinzu kommen sieben Pkw-Stellplätze für die Mitglieder der Feuerwehr.

Eine weitere Lärmquelle ist das mit einer Betriebsdauer von einer Stunde an einem Tag pro Monat vorgesehene Notstromaggregat, welches unter einem Carport platziert wird.

Darüber hinaus sollen **zwei Wärmepumpen** der Firma Daikin, Typ Altherma 3 H HT BG 16 ECH2O 500 H/C (H) (Biv) auf dem Dach des Erweiterungsbaus des Feuerwehrdepots installiert werden. Im Bereich des Carports soll eine Netzersatzanlage (Notstromaggregat) als Containeraggregat – Fabrikat "POLYMA Energiesysteme GmbH – 10" Containeraggregat aufgestellt werden. Diese muss einmal im Monat für eine Stunde im Testbetrieb betrieben werden. Dies erfolgt werktags zwischen 08:00 Uhr und 18:00 Uhr.

Erheblichen Verkehrsimmissionen durch die angrenzenden Straßen sind nach Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs nicht zu erwarten. Auch sonstige

Nutzungen, die erhebliche Luftbelastungen verursachen könnten, sind im Planungsgebiet sowie dessen Umfeld nicht vorhanden.

Abfallstoffe sind bei der Bestandsaufnahme im Plangebiet nicht festgestellt worden.

Bewertung der Schallimmissionen

Schutzanspruch

Das Plangebiet besitzt per se keinen in Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 definierten Schutzanspruch (Orientierungswert). Auf Grund der tatsächlichen Nutzung¹⁸ sowie dem Planumfeld kann nach Auskunft des Referates T 26 des Landesumweltamtes Brandenburg (LfU) von Orientierungswerten für den Tag und die Nacht von 60 dB(A)¹⁹ ausgegangen werden (Stellungnahme vom 18.01.2024). Der für Tag und Nacht identische Wert beruht auf der hinsichtlich des Schutzanspruches gleich empfindlichen Nutzung sowohl am Tag als auch der Nacht.

Eine weitere Lärmquelle ist das mit einer Betriebsdauer von einer Stunde an einem Tag pro Monat Tag vorgesehene Notstromaggregat, welches unter einem Carport platziert wird. Der entsprechende Antrag (1. Änderung der Baugenehmigung vom 11.05.2023 zum Umbau und Erweiterung des Feuerwehrdepots Wustermark, Aufstellung eines Carports, Az.: 63-04958-21) wurde bereits hinsichtlich der Belange des Schutzes vor Lärm vom Referat T 26 des Landesumweltamtes Brandenburg (LfU) geprüft und für realisierbar erachtet. Der Testbetrieb der Netzersatzanlage (Notstromaggregat) ist bauantragsgemäß nur werktags in der Zeit von 08:00 Uhr bis 18:00 Uhr zulässig. Der bei der Prüfung durch das LfU berechnete Beurteilungspegel des Notstromaggregats liegt mit 44 dB(A) um 11 dB(A) unterhalb des Immissionsrichtwertes für die angrenzende Wohnbebauung mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets (tags 55 dB(A)).

Im oben angeführten Baugenehmigungsverfahren wurde die geplante **Aufstellung von zwei Wärmepumpen auf dem Dach des geplanten Anbaus des Feuerwehrgerätehauses** vom LfU geprüft und als zulässig erachtet. Das Landesamt für Umwelt Brandenburg (LfU), Abteilung Technischer Umweltschutz 2 hat unter Ersetzung der nachfolgend benannten immissionsschutzrechtlichen Nebenbestimmungen der Baugenehmigung Az: 63-04958-21 des Landkreises Havelland zum Umbau und Erweiterung des Feuerwehrdepots Wustermark und Aufstellung eines Carports zugestimmt. Das LfU teilte darin mit, dass dem Vorhaben keine immissionsschutzrechtlichen Belange entgegen.²⁰ Die folgenden Nebenbestimmungen ersetzen die Nebenbestimmungen der Baugenehmigung Az: 63-04958-21:

1. Die Nutzung (An- und Abfahrt, sowie Ein- und Ausladetätigkeiten) der beiden östlichen Stellplätze während der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) ist unzulässig.
Anmerkung: Das reine Stehen eines Fahrzeuges ohne, dass Türen oder Kofferraumklappen betätigt werden, ist möglich.
2. Die Außeneinheiten der Luft/Wasser-Wärmepumpen sind schallentkoppelt und schwingungs isoliert zu installieren.

¹⁸ Bezüglich des Schutzanspruches der Nutzungen innerhalb des Plangebietes werden nur die darin zulässigen Nutzungen betrachtet, nicht das städtebauliche Umfeld.

¹⁹ DIN 18005 - Beiblatt 1: Schalltechnischer Orientierungswert für den Beurteilungspegel "Mischgebiet" (Tag und Nacht)

²⁰ Zustimmung der Abteilung Technischer Umweltschutz 2 des Landesamts für Umwelt vom 11.05.2023 unter Ersetzung der nachfolgend benannten immissionsschutzrechtlichen Nebenbestimmungen der Baugenehmigung Az: 63-04958-21, Votum

3. Die Außeneinheiten der Luft/Wasser-Wärmepumpen dürfen jeweils einen maximalen Schallleistungspegel von: $L_{WA} = 60,2 \text{ dB(A)}$ nicht überschreiten.
4. Der Testbetrieb der Netzersatzanlage (Notstromaggregat) ist antrags-gemäß nur werktags in der Zeit von 08:00 Uhr bis 18:00 Uhr zulässig.

Das LfU begründet unter Bezugnahme auf § 26 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)²¹ seine Zustimmung wie folgt:

Wärmepumpe Die folgende Stellungnahme bezieht sich auf den Betrieb der beantragten Luft-/Wasser-Wärmepumpe in der Nachtzeit zwischen 22.00-06.00 Uhr.

Der Betrieb am Tag zwischen 06.00-22.00 Uhr ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ohne Einschränkungen möglich.

Dem Herstellerdatenblatt im Bauantrag für die zum Einsatz kommenden Luft-/Wasser-Wärmepumpen (LWP) der Firma Firma Daikin, Typ Altherma 3 H HT BG 16 ECH2O 500 H/C (H) (Biv) kann ein Schallleistungspegel für den Betriebsmodus "schallreduzierter Betrieb" von $L_{WA} = 53,7 \text{ dB(A)}$ sowie von $L_{WA} = 60,2 \text{ dB(A)}$ für den maximalen Schallleistungspegel entnommen werden.

Der Bundesverband Wärmepumpen e.V. (BWP) hat für das Gerät einen maximalen Schallleistungspegel von $L_{WA} = 60,2 \text{ dB(A)}$ sowie für den Betriebsmodus "schallreduzierter Betrieb" von $L_{WA} = 53,7 \text{ dB(A)}$ veröffentlicht. Die Angaben auf der Internet-seite des BWP werden von den Anlagenherstellern bereitgestellt. Die Verantwortung für die Angaben liegt bei den Herstellern.

Das Vorhaben und die nähere Umgebung werden von der Unteren Bauaufsichtsbehörde mit dem Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes (WA) eingestuft.

Die Außeneinheiten der Luft-/Wasser-Wärmepumpen wurde in den Bauvorlagen (Lageplan "Schallemission"; ohne Datum) auf dem Dach des Anbaus eingezeichnet.

Nach den Berechnungen des LfU (Erlass des MLUL vom 03.11.2015, Anlage 1) beträgt der Mindestabstand der Außeneinheiten der Luft-/Wasser-Wärmepumpen zum maßgeblichen Immissionsort bei der vorliegenden Aufstellvariante (frei Aufstellung keine senkrechte Wand in 3 m, Zuschlag zum $L_{WA} = + 3 \text{ dB(A)}$, zwei Wärmepumpen: $+ 3 \text{ dB(A)}$, Gesamtzuschlag $+ 6 \text{ dB(A)}$) mit einem $L_{WA} = 60,2 \text{ dB(A)}$ 13 m und im Betriebsmodus "schallreduzierter Betrieb" mit einem $L_{WA} = 53,7 \text{ dB(A)}$ 6 m.

Der erforderliche Mindestabstand für den Betrieb der Luft-/Wasser-Wärmepumpen in der Zeit zwischen 22.00-06.00 Uhr ist mit dem maximalen Schallleistungspegel von $L_{WA} = 57 \text{ dB(A)}$ zum maßgeblichen Immissionsort gemäß TA Lärm A.1.3 a) (bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen

²¹ Gemäß § 26 BImSchG kann die zuständige Behörde anordnen, dass der Betreiber Art und Ausmaß der von der Anlage ausgehenden Emissionen sowie die Immissionen im Einwirkungsbereich der Anlage durch eine der von der zuständigen Behörde eines Landes bekannt gegebenen Stellen ermitteln lässt, wenn zu befürchten ist, dass durch die Anlage schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden.

schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) mit einer vorhandenen Entfernung von 15 m eingehalten.

Ein gesonderter schallreduzierter Betrieb ist daher nicht notwendig.

Netzersatzanlage (Notstromaggregat)

Die Netzersatzanlage (Notstromaggregat) soll maximal eine Stunde während eines Tages im Monat betrieben werden. Der genannte Schalldruckpegel von 65 dB(A) in 7 m Entfernung entspricht einem Schalleistungspegel von ca. 90 dB(A). Das östlich angrenzende Gebäude wird durch die geplante Wand zur Anlage hin abgeschirmt.

Ein möglicher betroffener Immissionsort (Am Ziegeleiweg 3) befindet sich in einer Entfernung von 28 m südlich. Für dieses Gebäude wirkt die Wand reflektierend und ist mit einem Zuschlag von 3 dB einzubeziehen.

Die geplante Nutzungszeit schließt die Ruhezeiten aus. Nach Einberechnung der Beurteilungszeit (eine Stunde im Beurteilungszeitraum von 16 Stunden) ergibt sich ein Abschlag von 12 dB. Die Entfernung von 28 m führt zu sich einem zusätzlichen Abschlag von ca. 37 dB(A).

Am genannten Immissionsort ist somit mit einem Beurteilungspegel von 44 dB(A) zu rechnen. Dies stellt eine klare Einhaltung des Richtwertes für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag dar.

Der Testnutzung der Netzersatzanlage (Notstromaggregat) unter den beantragten Rahmenbedingungen kann daher zugestimmt werden.

Eine Nutzung in Notfallsituationen bedarf keiner immissionsschutzrechtlichen Prüfung.

Schalltechnisch relevant bleiben daher die geplanten sieben Stellplätze im Plangebiet sowie die zusätzliche Unterbringung eines weiteren Feuerwehrfahrzeugs. Der Abstand der Stellplätze zum nächstgelegenen Wohngebäude (Am Ziegeleischlag 3) beträgt rund 14 m. Für eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist aber ein Mindestabstand von 28 m erforderlich. Da die Pkw bisher auf dem Dorfanger und damit deutlich weiter von diesem Immissionsort entfernt geparkt wurden, stellt das eine Verschlechterung der Situation dar und führt zu einer Überschreitung der hier anzuwendenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet im Nachtzeitraum (40 dB (A)).

Die Gemeinde hat dem LfU die Einsatzzeiten der Feuerwehr für die letzten Jahre bereitgestellt. Aus diesen Zeiten geht hervor, dass der Einsatz der Feuerwehr Priort in der Nachtzeit ein seltenes Ereignis im Sinne der Nr. 7.2 TA Lärm ²² darstellt. Da Überschreitungen der

²² **TA Lärm, Ziffer 7.2 - Bestimmungen für seltene Ereignisse**

Ist wegen voraussehbarer Besonderheiten beim Betrieb einer Anlage zu erwarten, dass in seltenen Fällen oder über eine begrenzte Zeitdauer, aber an nicht mehr als zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und nicht an mehr als an jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden, die Immissionsrichtwerte nach den Nummern 6.1 und 6.2 auch bei Einhaltung des Standes der Technik zur Lärminderung nicht eingehalten werden können, kann eine Überschreitung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für genehmigungsbedürftige Anlagen zugelassen werden. Bei bestehenden genehmigungsbedürftigen oder nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen kann unter den genannten Voraussetzungen von einer Anordnung abgesehen werden.

Immissionsrichtwerte sowohl hinsichtlich der Pkw- Stellplätze als auch des 3. Feuerwehrfahrzeugs lediglich für die Nachtzeit relevant sind, ist der Nachweis der Verträglichkeit in Bezug auf die Belange des Immissionsschutzes erbracht.

Anzahl der Einsätze der freiwilligen Feuerwehr Priort									
Jahr	zwischen 6.00-12.00 Uhr	zwischen 12.00-17.00 Uhr	zwischen 17.00-22.00 Uhr	zwischen 22.00-06.00 Uhr	Einsatztag	Einsatzart	Einsatzbeginn	Einsatzende	
2023	3	4	6	2	27.06.2023	H:VU Klemm	00:56	01:30	
					24.10.2023	B:klein	22:04	22:50	
2022	8	15	7	4	18.06.2022	B:klein	05:45	14:00	
					16.07.2022	B:Wald	22:33	00:15	
					28.07.2022	B:Wald groß	04:40	14:00	
					31.07.2022	B:Wald	05:33	06:00	
2021	0	8	4	3	01.01.2021	B:Gebäude groß	03:52	07:20	
					16.06.2021	B:Fläche	22:39	23:25	
					21.06.2021	H:Hilfeleistung	22:28	23:25	
2020	4	5	4	4	01.01.2020	B:Gebäude groß	03:53	04:50	
					09.05.2020	H:VU mit P	01:05	02:05	
					18.11.2020	B:klein	22:31	00:00	
					21.11.2020	B:Gebäude groß	02:22	03:10	
2019	4	9	6	1	12.06.2019	H:Natur	02:39	03:15	
					12.06.2019	H:Natur	03:15	04:25	

Abb. 40 Anzahl der Einsätze der freiwilligen Feuerwehr Priort im Zeitraum von 2019 bis 2023, Stand 12.12.2023

Auf das Plangebiet wirken im Wesentlichen Geräuschimmissionen durch den Fahrverkehr auf den angrenzenden Straßen. Konkrete Daten über die Verkehrsbelegung der angrenzenden Straßen Potsdamer Weg und Am Ziegeleischlag liegen der Gemeinde als auch dem LfU nicht vor. Auf Grund der konkreten örtlichen Bedingungen sowie dem identischen Schutzanspruch auch im Nachtzeitraum geht das LfU davon aus, dass die unter Punkt "Schutzanspruch" benannten Orientierungswerte, auch unter Berücksichtigung der sich aus anderen gesetzlichen Vorschriften (Gebäudeenergiegesetz - GEG) ergebenden Anforderungen an die Außenbauteile, nicht überschritten werden, so dass weitergehende Vorgaben für den Schutz innerhalb des Gebäudes nicht erforderlich sind.

In einem relevanten Abstand zum Plangebiet befinden sich keine der Gemeinde und auch dem LfU bekannten Anlagen, welche der 12. BImSchV unterliegen. Weitergehende Angaben zum Thema Störfall erübrigen sich somit.

Dabei ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der Dauer und der Zeiten der Überschreitungen, der Häufigkeit der Überschreitungen durch verschiedene Betreiber insgesamt sowie von Minderungsmöglichkeiten durch organisatorische und betriebliche Maßnahmen zu prüfen, ob und in welchem Umfang der Nachbarschaft eine höhere als die nach den Nummern 6.1 und 6.2 zulässige Belastung zugemutet werden kann. Die in Nummer 6.3 genannten Werte dürfen nicht überschritten werden. In der Regel sind jedoch unzumutbare Geräuschbelastungen anzunehmen, wenn auch durch seltene Ereignisse bei anderen Anlagen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach den Nummern 6.1 und 6.2 verursacht werden können und am selben Einwirkungsort Überschreitungen an insgesamt mehr als 14 Kalendertagen eines Jahres auftreten.

Nummer 4.3 bleibt unberührt.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gehen daher keine erheblichen Lärmbelastungen auf die Umgebung aus. Der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG wird erfüllt.

Bewertung der Luftschadstoffe

Von den im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47 "Feuerwehr Priort" zulässigen Nutzungen sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Luft zu erwarten. Die primär durch baubedingte, temporäre Emissionen zu befürchtenden negativen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch tragen durchführungsbestimmten Charakter, sind auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen bezogen und im Zuge der Baugenehmigungsverfahren abschließend zu berücksichtigen.

Somit sind erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten.

Bewertung Abfallstoffe

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung sind im Plangebiet nicht zu erwarten, so dass hierdurch keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten werden.

Somit sind erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 BImSchG i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Demnach 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.

Bewertung zusammenfassend

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass derzeit für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit vor allem zumutbare Beeinträchtigungen durch zeitlich begrenzten Lärm aus gewerblicher Nutzung (Betrieb einer Netzersatzanlage) sowie durch geringen Verkehrslärm in Form von Kraftfahrzeugen vorliegen, was sich negativ auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Priort und somit auch auf das Plangebiet auswirken kann.

Wirtschaftliche Nutzungsansprüche bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand, bis auf die Nutzung als Feuerwehrdepot nicht im Plangebiet. Land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten städtebaulichen Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Erholungsfunktionen, Lärmimmissionen) von Bedeutung.

2.a.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Baudenkmäler wurden im Bereich des Plangebiets bzw. seiner unmittelbaren Umgebung nicht vorgefunden.

Naturdenkmale und geschützte Landschaftsbestandteile finden sich nicht im Bereich des Plangebiets und seiner unmittelbaren Umgebung.

Als historische Wegeverbindung gilt die ca. 130 m nördlich verlaufende Kreisstraße K 6304 (Priorter Chaussee).

Von besonderem kulturhistorischem Wert und Interesse sind sogenannte Streuobstwiesen im Umfeld von Siedlungen. Der Wert ist deshalb so hoch, da sie Zeugen ehemaliger Nutzungsformen sind und der Reaktivierung alter, in Baumschulen nicht mehr kultivierter Obstsorten dienen. Im Bereich des Plangebiets und seiner unmittelbaren Umgebung wurde keine Streuobstwiese gefunden.

Bau- und Kulturdenkmäler sind im Bereich des Plangebiets bzw. seiner unmittelbar angrenzenden Umgebung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" befindet sich im Sinne von § 2 Abs 1 und Abs. 2, Satz 4 BbgDSchG das Bodendenkmal Nr. 50524.

Bei dem Bodendenkmal Nr. 50524 handelt es sich um: Siedlung Ur- und Frühgeschichte, Gräberfeld Ur- und Frühgeschichte sowie Gräberfeld römische Kaiserzeit. Die Bodendenkmaldaten können im Geoportal des BLDAM (<https://gis-bldam-brandenburg.de/>) abgerufen werden.



Abb. 41 Ausschnitt aus dem Geoportal Brandenburg – Bodendenkmale am 27.06.2022 mit Lage des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans P 47 "Feuerwehr Priort" (gelbe Umgrenzung)

Da in Folge der geplanten Maßnahmen mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Veränderungen und Teilerstörungen an dem Bodendenkmal herbeigeführt werden, Bodendenkmale jedoch grundsätzlich zu schützen und zu erhalten sind (§§ 1 und 7 Abs. 1 und 2 BbgD-SchG), stehen dem Vorhaben Belange des Denkmalschutzes entgegen.

Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gem. §§ 9, 19, § 20 Abs.1 einer denkmalrechtlichen Erlaubnis / Baugenehmigung.

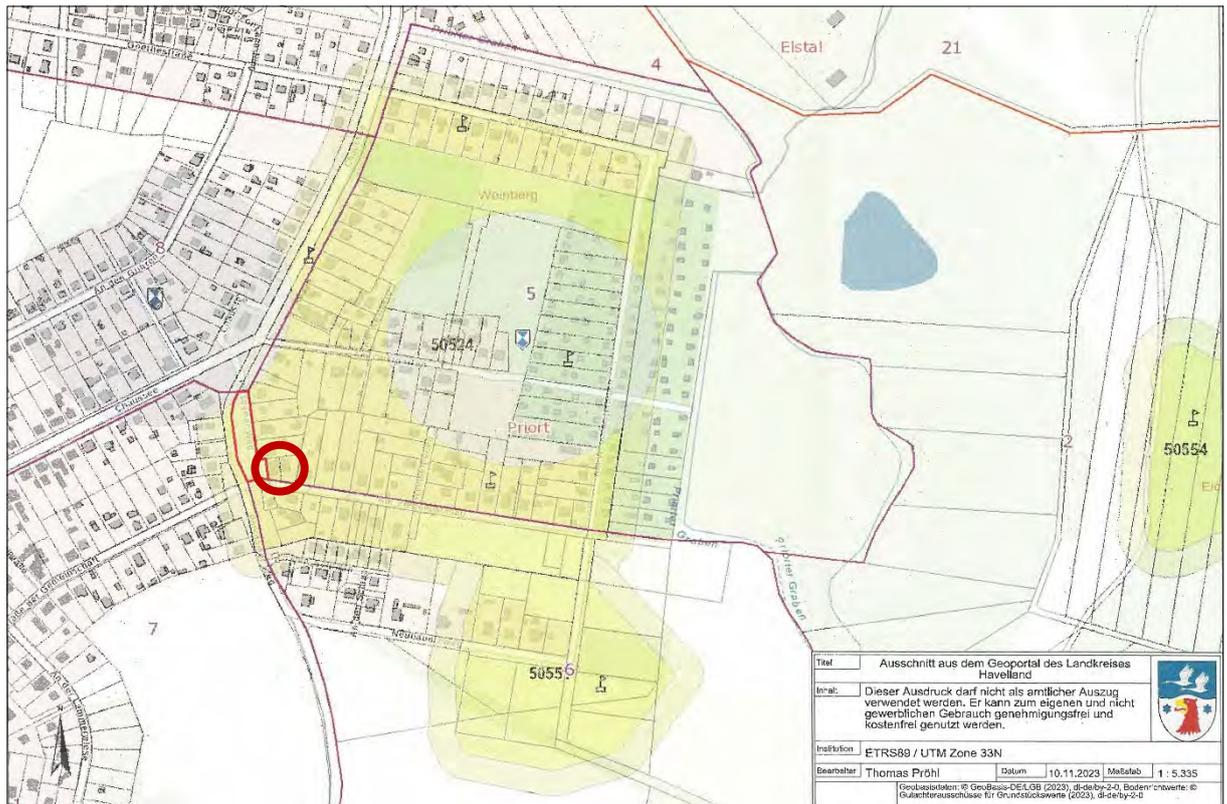


Abb. 42 Ausschnitt aus dem Geoportal des Landkreises Havelland – Bodendenkmale am 10.11.2023 mit Lage des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans P 47 "Feuerwehr Priort" (rote Umgrenzung)

Darüber hinaus sind folgende Festlegungen laut Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215), geändert durch Gesetz vom 28. Juni 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 16]) zu beachten:

Während der Bauausführung können im gesamten Vorhabenbereich - auch außerhalb der ausgewiesenen Bodendenkmale und Bodendenkmalvermutungsflächen - bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen gilt BbgDSchG § 11, wonach entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen sind. Die Entdeckungsorte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß BbgDSchG § 11 (3) kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDSchG § 11). Der Veranlasser des Eingriffs in das Bodendenkmal hat die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (BbgDSchG § 7). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Bestimmungen zu belehren.

Bewertung

Bei Einhaltung dieser Festlegungen, dürften nur unerhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten sein.

TEIL III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1 Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur

Die Umsetzung der Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans "Feuerwehr Priort" dient der innerörtlichen Siedlungsentwicklung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Die im Plangebiet befindlichen Anlagen der Freiwilligen Feuerwehr Priort können somit an die gestiegenen technischen Anforderungen angepasst werden.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung greift mit der Zahl der Vollgeschosse die städtebauliche Situation der Umgebung des Plangebietes auf. Die bestimmte zulässige Grundfläche ermöglicht gegenüber den umliegenden Grundstücken eine höhere städtebauliche Dichte.

2 Auswirkungen auf die Umwelt

Schutzgut Boden

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden in Form von Bodenabtrag, Versiegelung und Verdichtung führen zum Verlust von natürlich gewachsenem Boden und dem Boden als Vegetationsstandort in den Eingriffsbereichen.

Durch die geplante Bebauung ist eine Versiegelung und ohne Überschreitungsmöglichkeiten für

- baulichen Anlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Zuwegungen,
- die der Versorgung der Fläche für den Gemeinbedarf mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen und
- Straßenverkehrsanlagen

von 675 m² zulässig.

Aufgrund der teilweisen Flächenbefestigungen durch Voll- und Teilversiegelung in einer Größe von 472,4 m² liegen im Plangebiet schon erhebliche Beeinträchtigungen beim Schutzgut Boden, in Form von teilweiser Zerstörung bzw. Verdichtung des natürlich gewachsenen Bodenprofils, vor.

Die Summe der zulässigen Versiegelungen in der Fläche für den Gemeinbedarf beträgt 675,0 m², zuzüglich 130,0 m² versiegelte, teilversiegelte Straßenverkehrsfläche und abzüglich ergibt sich ein Neuversiegelung (zulässige Versiegelung mit Straßenverkehrsflächenversiegelung abzgl. Bestandsversiegelung) von rund 333,0 m².

Das Plangebiet weist im Westteil und Zentrum flächige Beeinträchtigungen in Form von Voll- und Teilversiegelung auf. In den unversiegelten Bereichen sind die natürlichen Bodenfunktionen noch weitestgehend vorhanden. Die geplanten Eingriffe auf das Schutzgut Boden ziehen

erhebliche Auswirkungen nach sich, jedoch keine erheblichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB gelten im Fall der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB²³ vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" ist im Altlastenkataster des Landkreises Havelland derzeit 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).

Auskünfte zur Geologie können über das Archiv des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) angefragt werden. Für geplante Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen besteht eine Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht (§ 8 ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)).

Hinsichtlich der Kampfmittelfreiheit des Grundstückes ist bei konkreten Bauvorhaben bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Schutzgut Wasser

Die zu erwartende Verringerung der Wasserversickerungsfläche und der Grundwasserneubildungsrate ist insgesamt zu vernachlässigen, da das Grundwasservorkommen im Plangebiet weder wasserwirtschaftlich noch landschaftsökologisch im Sinne einer Beeinflussung benachbarter Ökosysteme eine Relevanz besitzt.

Für den Umbau und Erweiterung des Feuerwehrdepots Wustermark ist ein Niederschlagswasserversickerungskonzept²⁴ mit folgenden Aussagen erstellt worden:

Der Abstand zwischen Geländeoberfläche und dem Grundwasserspiegel betrug laut Bodengutachten am 25.03.2021 zwischen 6,85m und 6,92 m. Bei der Sondierung wurde in etwa 0,70 m bis 1,05 m Tiefe Schichtenwasserandrang festgestellt.

²³ **§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB -Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz**
Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

²⁴ **RUPPNER ARCHITEKTUR & INGENIEUR BÜRO, Niederschlagswasserversickerungskonzept** vom 22.11.2021 zum Umbau und Erweiterung des Feuerwehrdepots Wustermark Potsdamer Weg 2e, 14641 Wustermark, OT Priort

Gemäß der Baugrunduntersuchung besteht der Baugrund aus einer locker gelagerten Auffüllung aus Feinsand mit schwach mittelsandigen, schluffigen und humosen Anteilen. Nach Niederschlägen sind generell temporäre Stauwasserbildungen möglich.

Das bestehende Gebäude des Feuerwehrdepots ist zweigeschossig und das Satteldach ist mit Dachziegeln gedeckt. Der zweigeschossige Anbau wird ebenfalls ein Satteldach mit Dachziegeln erhalten. Die eingeschossige Erweiterung wird mit einem Flachdach errichtet. Der Alarmweg im Norden und die Fläche vor dem Eingang werden mit Betonpflastersteinen befestigt. Die neu zu errichtenden PKW-Stellplätze bestehen aus Rasengittersteinen.

Die Versickerung des anfallenden Regenwassers der westlichen Dachfläche (98,78 m²) des bestehenden Feuerwehrdepots erfolgt über die bestehenden Mulden-Rigolen neben der Aufstellfläche vor dem Gebäude. Diese Mulden-Rigolen liegen im öffentlichen Straßenraum und das anfallende Regenwasser versickert somit nicht auf dem Grundstück. Im Zuge des Umbaus und der Erweiterung des Feuerwehrdepots erfolgen am westlichen Teil des Gebäudes keine Baumaßnahmen und die Bestandssituation bleibt erhalten und unverändert. Die Entwässerung der östlichen Dachfläche des bestehenden Gebäudes, des neuen Anbaus und der eingeschossigen Erweiterung, sowie die Dachfläche des Carports erfolgt auf dem Grundstück durch einen Sickerschacht. Das anfallende Niederschlagswasser von den befestigten Flächen wird über eine breite Flächenversickerung mit belebter Bodenzone auf dem eigenen Grundstück versickert.

Auf dem Baugrundstück bestehen bzw. entstehen folgende Gebäude bzw. befestigte Flächen, auf denen Regenwasser anfällt:

- bestehendes Gebäude des Feuerwehrdepots,
 waagerechte Grundfläche der bestehenden Dachfläche: 197,56 m²
 anzurechnen ist die Hälfte der Fläche: 98,78 m²
- die zu errichtende Erweiterung des Feuerwehrdepots
 geplante waagerechte Grundfläche der Dachfläche: 225,60 m²
- der zu errichtende Carport geplante
 waagerechte Grundfläche der Dachfläche: 37,74 m²
- die zu erstellenden befestigten Flächen der Wege:
 Alarmweg im Norden: 9,50m²
 Fläche vor dem Haupteingang: 64,56 m²
- die zu erstellenden PKW-Stellplätze an der Straße Am Ziegeleischlag mit Zufahrt
 7 Stellplätze: 116,43 m²

Die Gesamtfläche der waagerechten Grundflächen der Dächer beträgt: 361,78 m².

Die Gesamtflächen der befestigten Flächen: 190,49 m².

Die Gesamtfläche (Gebäude und befestigten Flächen) auf denen Regenwasser auf dem Grundstück anfällt beträgt: 552,27 m².

Laut § 3 Punkt 5 Versickerungsfreistellungsverordnung (BbgVersFreiV) besteht eine Erlaubnisfreistellung für abflusswirksame versiegelte Flächen kleiner als 800 m² und Gebäuden kleiner als 400 m².

Gesamtfläche der befestigten Flächen und Gebäude 552,27m² < 800m².

Gesamtflächen der waagerechten Grundflächen der Dächer: 361,78m² < 400m².

Gemäß § 5 Absatz (1) (BbgVersFreiV) wird erklärt, dass die Voraussetzungen für die Erlaubnisfreiheit der Niederschlagswasserversickerung gegeben sind.

Da eine flächenhafte Versickerung des gesamten Niederschlagswassers auf dem Grundstück nicht möglich ist, wird ein Sickerschacht errichtet. Die Sohle des Schachtes liegt mindesten 1,0 m über dem mittleren höchsten Grundwasserspiegel. Das zu versickernde Niederschlagswasser stammt von gering belasteten Dachflächen, einem Flachdach, einem Satteldach mit Dachziegeln und einem Flachdach mit beschichteten Trapezblechen. Gemäß § 4 Absatz (4) (BbgVersFreiV) ist deshalb die Versickerung erlaubnisfrei.

Schutzgut Klima / Luft

Der Verlust klimaregulierender Vegetationsfläche (Rasen, Hecken, Bäume) und die gleichzeitig durch die vorgesehene Bebauung entstehende Ausweitung der Wärmeinsel des Siedlungsbereiches werden zu einer geringen Erhöhung der mittleren Lufttemperatur in diesem Gebiet führen. Dabei ist nicht zu erwarten, dass bei entsprechenden sommerlichen Strahlungswetterlagen nennenswerte stärkere oder lang andauernde Belastungssituationen durch Hitze und Schwüle auftreten als bisher auch. Dies gilt sowohl für das Plangebiet als auch für die benachbarten Siedlungsflächen, da diese auch über Frei- und Grünflächen verfügen.

Die Erzeugung zusätzlicher gasförmiger Emissionen durch Verkehr nach Fertigstellung und Nutzung des Bauvorhabens dürfte für solche Strukturen typische Größenordnungen annehmen, die damit zu vernachlässigen sind. Die verkehrlichen Auswirkungen (Zunahme des Verkehrs), verursacht durch das Bauvorhaben und durch die Erweiterung des Feuerwehrdepots, wirkt sich auf die umliegende Bebauung nur unwesentlich aus, da derartige Beeinträchtigungen schon vorliegen.

In diesem Zusammenhang ist auch noch einmal die Störung der benachbarten Siedlungsbereiche durch Lärm, Staub und Unruhe während der Bauphase zu nennen. Diese Störung lässt sich durch die vorher genannten Maßnahmen nur in gewissem Umfang vermindern, ist allerdings hinnehmbar, da diese Auswirkungen zeitlich befristet sind und primär auch nur die direkt an das Vorhabengebiet angrenzende Wohnbebauung betreffen. Aufgrund der Hauptwindrichtung W/SW ist es wahrscheinlich, dass vor allem der Staub in die nördliche und östlich angrenzende Landschaft getragen wird (Siedlungsbereich), wobei jedoch die Lage im Siedlungsbereich von Priort als geschützt bezeichnet werden kann.

Pflanzen

Die vorhandenen Gehölzbestände sind nach den Regelungen der Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Wustermark (Baumschutzsatzung) mit Stand 2012 geschützt. Ihre Beseitigung erfordert ein Genehmigungsverfahren und bewirkt die Umsetzung der von der Gemeinde bestimmten Ersatzpflanzungen.

Nach § 37 des Brandenburgischen Nachbarschutzgesetzes (Grenzabstände für Bäume, Sträucher und Hecken) sind mit Bäumen außerhalb des Waldes, Sträuchern und Hecken (Anpflanzungen) von über 2 m regelmäßiger Wuchshöhe ein solcher Abstand zum Nachbargrundstück einzuhalten, dass

1. bei Obstbäumen ein Abstand von 2 m,
2. bei sonstigen Bäumen ein Abstand von 4 m und
3. im Übrigen für jeden Teil der Anpflanzung der Abstand mindestens ein Drittel seiner Höhe über dem Erdboden beträgt.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" und darüber hinaus befindet sich das Bodendenkmal Nr. 50524, "Siedlung Ur- und Frühgeschichte, Gräberfeld Ur- und Frühgeschichte, Gräberfeld römische Kaiserzeit". Da durch die geplanten Maßnahmen Veränderungen und Teilerstörungen an dem Bodendenkmal herbeigeführt werden, stehen dem Vorhaben Belange des Denkmalschutzes (§ 2 Abs.1, § 16 Abs. 1; § 7 Abs.1 und 2 BbgDSchG) entgegen.

Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gemäß §§ 9, 19 / § 20 Abs.1 einer denkmalrechtlichen Erlaubnis / Baugenehmigung. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gemäß § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten.

Die Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale wird das Benehmen zur Veränderung bzw. Teilerstörung des Bodendenkmals herstellen, insofern sichergestellt ist, dass:

- a) der Vorhabenträger im Hinblick auf § 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG die denkmalzerstörenden Erdarbeiten / Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert;
- b) der Vorhabenträger in den Bereichen, wo denkmalzerstörende Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen unumgänglich sind, die Durchführung von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gem. § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG gewährleistet.

Einzelheiten hierzu werden im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens geregelt.

Bodendenkmalrechtliche Hinweise

- Flächen oder Trassen, die lediglich während der Bauzeit genutzt werden (z. B. Bau- und Materiallager und u. U. auch Arbeitsstraßen), dürfen nicht im Bereich von bekannten oder vermuteten Bodendenkmalen eingerichtet werden bzw. nur dort, wo bereits eine Versiegelung des Bodens vorliegt. Durch den notwendigen Oberbodenabtrag und das verstärkte Befahren dieser Flächen mit schwerem Baugerät sowie durch mögliche Bagger- oder Raupenaktivität o. ä. Eingriffe in den Untergrund wird die Bodendenkmalsubstanz umfangreich ge- und zerstört.
- Sollte es nicht möglich sein, bauzeitlich genutzte, unversiegelte Flächen und Wege außerhalb bekannter oder vermuteter Bodendenkmale anzulegen, so werden bauvorbereitende kostenpflichtige Schutz- bzw. Dokumentationsmaßnahmen gemäß BbgDSchG § 7 notwendig. In diesem Fall bedarf es gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.
- Es wird zudem darauf aufmerksam gemacht, dass noch Bodendenkmalvermutungsflächen und/oder Bodendenkmale im Status der Bearbeitung vorliegen können. Die Ausweisung von Vermutungsflächen und/oder Bodendenkmale im Status der Bearbeitung obliegt der Denkmalfachbehörde Abt. Bodendenkmalpflege.
- Aus diesem Grund wird dem Vorhabenträger empfohlen, das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum in seine Planungen miteinzu beziehen.

- Da auch außerhalb der ausgewiesenen Bodendenkmalfläche mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf folgende Festlegungen im Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz hingewiesen (siehe auch HINWEISE OHNE NORMENCHARAKTER des Bebauungsplans):
 1. Bei der Entdeckung von noch nicht registrierten Bodendenkmalen während der Bauausführung gilt BbgDSchG § 11, wonach archäologische Funde und Strukturen unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum (Dezernat Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen, OT Wünsdorf) anzuzeigen sind.
 2. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß BbgDSchG § 11 (3) kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden.
 3. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDSchG § 11).
- Falls fachwissenschaftliche Untersuchungen / Dokumentationen und Bergungen notwendig werden, hat der Veranlasser des Vorhabens nach Maßgabe der §§ 7 Abs. 3 - 4 und 9 Abs. 3 - 4 BbgDSchG die Dokumentation durch Beauftragung von geeignetem archäologischen Fachpersonal sicherzustellen und zu seinen Lasten gem. § 7 Abs. 3 BbgDSchG zu gewährleisten.

Abschließend kann festgestellt werden, dass nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nach Realisierung der Planung verbleiben werden.

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gehen daher keine erheblichen Lärmbelastungen auf die Umgebung aus. Der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG wird erfüllt.

3 Soziale Auswirkungen

Die Umsetzung der Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans "Feuerwehr Priort" ermöglicht eine Verbesserung der Arbeitsbedingungen der Kamerad*innen der Freiwilligen Feuerwehr Priort.

4 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Erschließung

Gemäß § 123 Abs. 1 BauGB ist die Erschließung Aufgabe der Gemeinde, soweit sie nicht nach anderen gesetzlichen Vorschriften oder öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen einem anderen obliegt. Die Erschließung des Plangebietes ist vorhanden und gesichert. Die Erschließung innerhalb der Fläche für den Gemeinde obliegt der Gemeinde Wustermark als Trägerin der Planungs- und Baumaßnahme.

Verkehr

Belange der zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn / Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, ziviler Luftverkehr und übriger ÖPNV werden durch den Bebauungsplan Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" nicht berührt. Auch liegen Informationen über Planungen oder sonstige Maßnahmen der v. g. Verkehrsbereiche, die das Planungsgebiet betreffen könnten, dem Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) nicht vor.

Trinkwasserversorgung (TW), Abwasserentsorgung (SW)

Das Plangebiet kann an die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage und Schmutzwasserbeseitigungsanlage des Wasser- und Abwasserzweckverbandes "Havelland" (WAH) angeschlossen werden. Das Grundstück "Feuerwehr Priort" verfügt bereits über zwei Grundstücksanschlussleitungen Schmutzwasser und eine Grundstücksanschlussleitung Trinkwasser.

Elektroenergieversorgung

In den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" tangierenden Straßen Potsdamer Weg und Am Ziegeleischlag befinden sich Anlagen der E.DIS Netz GmbH.

Bei Baumaßnahmen in der Nähe dieser Anlagen ist eine örtliche Einweisung erforderlich. Für die Vereinbarung des Einweisungstermins hat sich der Vorhabenträger mit dem zuständigen Ansprechpartner in Verbindung zu setzen. Vor dem Beginn der Arbeiten, muss eine weitere Auskunft bei der E.DIS Netz GmbH eingeholt werden, falls irgendeine Ungewissheit hinsichtlich der Leitungsführung besteht oder die Arbeiten nicht umgehend ausgeführt werden. Übergebene Bestandspläne bzw. Kopien dieser sowie die "Bestandsplan-Auskunft" (kann bei der Gemeinde Wustermark eingesehen werden) müssen bei der bauausführenden Firma vor Ort vorliegen.

Gasversorgung

Nach Auskunft der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG ist eine Versorgung des Plangebietes grundsätzlich durch Nutzung der öffentlicher Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen.

Die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG weist ausdrücklich darauf hin, dass

- die in den beigegeführten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind, mit Abweichungen muss gerechnet werden;

- erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen;
- aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich sind;
- die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen sind;
- im unmittelbaren Bereich von Leitungen auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten ist.
- zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegen soll
- digital gelieferte Planunterlagen in Farbe auszugeben sind und die nach Ausgabe die Maßstabgenauigkeit zu prüfen ist.

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante der Leitungen und Kabel der NBB mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung / Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass die Leitungen / Kabel der NBB nicht beschädigt werden. Die NBB weist darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung / Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

Die Leitungsschutzanweisung der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG ist zu beachten. Diese kann bei der Gemeinde Wustermark eingesehen werden.

Deutsche Telekom Technik GmbH - Telekommunikationslinien

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer TK-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch

- Kabeleinweisung via Internet (Flyer Trassenauskunft Kabel),
- Nutzung des Leitungsauskunftsportal der infrest GmbH (www.infrest.de) oder
- E-Mail: Planauskunft_brandenburg@telekom.de

in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die "Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Telekom Deutschland GmbH bei Arbeiten Anderer (Kabelschutzanweisung)" beachten, um Schäden am Eigentum der Telekom Deutschland GmbH zu vermeiden. Die Kabelschutzanweisung kann bei der Gemeinde eingesehen werden.

Infrastruktur des Katastrophen- und Brandschutzes

Die Umsetzung der Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans "Feuerwehr Priort" dient der innerörtlichen Siedlungsentwicklung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Die im Plangebiet befindlichen Anlagen der Freiwilligen Feuerwehr Priort können somit an die gestiegenen technischen Anforderungen angepasst werden. Die Einsatzfähigkeit wird gestärkt.

5 Finanzielle Auswirkungen

Verfahrenskosten

Mit der Durchführung des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" sind externe Planungskosten verbunden, da neben der Verwaltung auch Fachplanungsbüros mit der Bearbeitung des Bebauungsplans sowie der Ermittlung und Bewertung des Umweltzustands beauftragt sind.

Herstellungs- und Unterhaltungskosten

Zur Sicherstellung der Infrastruktur des Katastrophen- und Brandschutzes trägt die Gemeinde alle finanziellen Belastungen aus der Planung und Erweiterung der Feuerwehr Priort.

Grunderwerb

Infolge des Bebauungsplans Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" ist kein Grunderwerb durch die Gemeinde erforderlich.

Der Bebauungsplan setzt keine öffentliche Straßenverkehrsfläche auf privaten Grundstücken fest. Somit begründet er keine Entschädigungs- bzw. Übernahmeansprüche gemäß den Regelungen des Baugesetzbuches mit § 40 BauGB (Entschädigung in Geld oder durch Übernahme).

Planungsschaden

Der Bebauungsplan Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" begründet keine Entschädigungs- bzw. Übernahmeansprüche gemäß den Regelungen des § 40 BauGB (Entschädigung in Geld oder durch Übernahme).

Auch begründet der Bebauungsplan keine Entschädigungs- bzw. Übernahmeansprüche gemäß den Regelungen des § 41 BauGB (Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bindungen für Bepflanzungen) und § 42 BauGB (Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung).

Bodenordnung

Der Bebauungsplan Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" kann ohne eine Bodenordnung umgesetzt werden. Das Plangebiet ist unmittelbar an die öffentlichen Erschließungsanlagen angeschlossen.

TEIL IV VERFAHREN

1 Wahl des Aufstellungsverfahrens: Qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Der von der Gemeinde Wustermark im Ortsteil Priort aufzustellende Bebauungsplan dient der Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung. Er trägt dem innerörtlichen Infrastrukturbedarf Rechnung und soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) ²⁵, somit im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans P 47 "Feuerwehr Priort" hat die Gemeindevertretung Wustermark in ihrer Sitzung am 31.08.2021 beschlossen.

Ein Bebauungsplan, der im **beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB** aufgestellt werden soll, ist an die Erfüllung bestimmter Voraussetzungen gebunden. Nachfolgend werden die Prüfergebnisse dargestellt.

- a) **Nach 13a BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt**
1. weniger als 20.000 Quadratmetern, **wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, ...**

Aus der Ableitung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird für den Bebauungsplan Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" festgesetzt. Für die überbaubare Grundstücksfläche wird eine zulässige Grundfläche bestimmt.

Da der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" nur ca. 1.223 Quadratmeter groß ist und eine festzusetzende zulässige Grundfläche somit keinesfalls 20.000 Quadratmeter erreichen bzw. überschreiten wird, genügt er der 1. Anwendungsvoraussetzung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB - Beschränkung der Größe der festgesetzten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern.

Hinsichtlich der unzulässigen Kumulation nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist zu beachten:

²⁵ **§ 30 Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans**

(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

"In der Fallgruppe bis 20.000 m² Grundfläche sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, zusammen zu rechnen. In den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB - festgesetzte Grundfläche von 20.000 m² bis von weniger als 70.000 m² - ist die Kumulation gemäß Anlage 2 Ziff. 2.2 BauGB zu berücksichtigen.

Mit dieser Regelung soll insbesondere ausgeschlossen werden, dass ein Bebauungsplanverfahren rechtsmissbräuchlich in mehrere kleinere Verfahren aufgespaltet wird, um jeweils Werte von unterhalb von 20.000 m² Grundfläche zu erhalten. Auf diese Weise sollen europarechtswidrige Umgehungen der Grundflächenbegrenzung ausgeschlossen werden.

Dieser Grundsatz ist in § 10 Abs. 4 Satz 1 UVPG umgesetzt. Die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht danach auch, wenn mehrere Vorhaben derselben Art, die gleichzeitig von einem oder mehreren Trägern verwirklicht werden sollen und in einem engen Zusammenhang stehen. Nach § 10 Abs. 4 UVPG²⁶ ist ein enger Zusammenhang gegeben, wenn sich der Einwirkungsbereich der Vorhaben überschneidet und die Vorhaben funktional und wirtschaftlich aufeinander bezogen sind. Technische und sonstige Anlagen müssen zusätzlich mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sein.

Ein solcher Zusammenhang kann nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nur zwischen einem oder mehreren Bebauungsplänen der Innenentwicklung in Betracht kommen, nicht aber bei einer Kumulation eines Bebauungsplans nach § 13a BauGB mit einem sonstigen Bebauungsplan (im "Normalverfahren", also mit Umweltprüfung), auch nicht mit einem einfachen Bebauungsplan (§ 13 BauGB). ... Dabei kommt es nicht auf die "Absicht" der Gemeinde zur Kumulation an, sondern darauf, dass Kumulation objektiv gegeben ist."²⁷

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" steht in keinem Zusammenhang mit der Aufstellung eines weiteren oder mehrere Bebauungspläne nach § 13a BauGB. Es werden auch andere Pläne und Programme nicht beeinflusst. Somit liegt kein Verstoß gegen die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB vor.

²⁶ **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG): § 10 UVP-Pflicht b. kumulierenden Vorhaben**

(4) Kumulierende Vorhaben liegen vor, wenn mehrere Vorhaben derselben Art von einem oder mehreren Vorhabenträgern durchgeführt werden und in einem engen Zusammenhang stehen. Ein enger Zusammenhang liegt vor, wenn

1. sich der Einwirkungsbereich der Vorhaben überschneidet und
2. die Vorhaben funktional und wirtschaftlich aufeinander bezogen sind.

Technische und sonstige Anlagen müssen zusätzlich mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sein.

²⁷ Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger, BauGB-Kommentar, § 13a BauNVO, RdNrn. 42, 43, 44, Lieferung Nr. 132 vom Februar 2019

- b) **Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)²⁸ und²⁹ oder nach Landesrecht unterliegen.**

Auch ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen³⁰ oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes P 47 "Feuerwehr Priort" liegt nicht unmittelbar in, jedoch in der Nähe von Natura 2000-Schutzgebieten:

- in einer östlichen Entfernung von ca. 520 m das FFH-Gebiet "Ferbitzer Bruch" (Natura-2000 Nr. DE 3544-303),
- in einer südlichen Entfernung von ca. 425 m das FFH-Gebiet "Döberitzer Heide" (Natura-2000 Nr. DE 3444-303) und
- in einer östlichen Entfernung von ca. 520 m und südlichen Entfernung von ca. 425 m das SPA-Gebiet "Döberitzer Heide" (Natura-2000 Nr. DE 3444-401).

²⁸ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist

²⁹ Hierzu zählen die in der Anlage 1 zum UVPG genannten UVP-pflichtigen Vorhaben.

³⁰ Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
 - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
 - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
 - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
 - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
 - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
 - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
 - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
 - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
 - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
 - j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

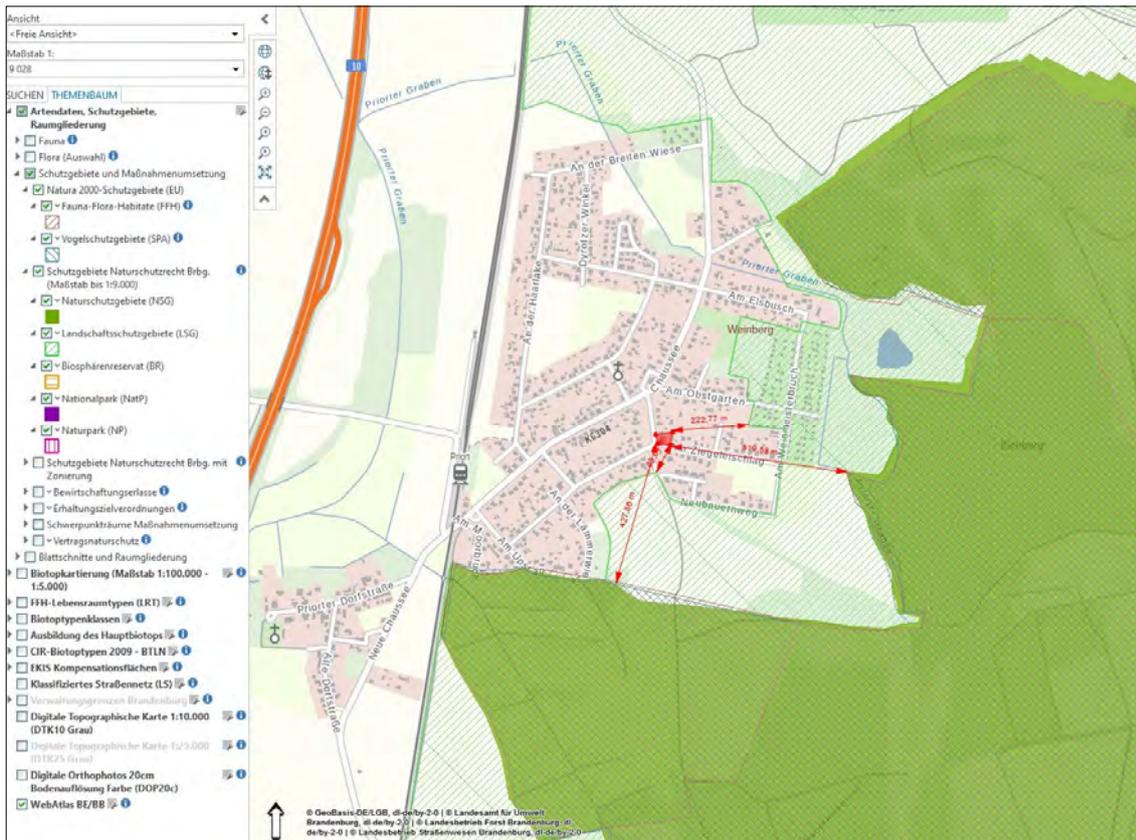


Abb. 43 unmaßstäblicher Ausschnitt aus der Kartenanwendung des Landesamtes für Umwelt Brandenburg am 27.06.2022 – Naturschutzfachdaten mit Lageortung des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans P 47 "Feuerwehr Priort" (rote Umgrenzung)

Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung des Gemeinbedarfs mit der Zweckbestimmung Feuerwehr sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannter Schutzgüter abzuleiten. Es geht von der im aufzustellenden Bebauungsplan festzusetzenden Nutzung keine Gefährdung auf die weit entfernt liegenden FFH-Gebiete aus.

Die angestellte Prüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter sowie die UVP-Pflichtigkeit gemäß der Anlage 1 zum UVPG kommt zu dem Ergebnis, dass der aufzustellende Bebauungsplan P 47 "Feuerwehr" keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Aus den kürzesten Entfernungen nächstgelegener FFH- und SPA-Gebiete liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor. Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, sind nicht festgestellt worden.

Das Plangebiet liegt in keinem Naturschutzgebiet (NSG) und in keinem Landschaftsschutzgebiet (LSG). Jedoch befindet sich in der näheren Umgebung zum Plangebiet

- in einer östlichen Entfernung von ca. 520 m das NSG "Ferbitzer Bruch" (Natura-2000 Nr. DE 3544-502),

- in einer südlichen Entfernung von ca. 425 m das NSG "Döberitzer Heide" (Natura-2000 Nr. DE 3444-502) und
- in einer östlichen Entfernung von ca. 220 m und südlichen Entfernung von ca. 90 m das LSG "Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft" (Natura-2000 Nr. DE 3544-601).

Die allgemeine Vorprüfung kommt zum Ergebnis, dass die über das zu schaffende Bauplanungsrecht hinausgehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht als erheblich im Sinne des Gesetzes einzuschätzen sind.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie deren Dokumentation in einem Umweltbericht ist deshalb nicht erforderlich.

Damit liegen die gesetzlichen Voraussetzungen für die Einleitung des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 BauGB vor. Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren darf im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Das wiederum bedeutet, dass Eingriffe, die auf Grund der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Somit werden mögliche Kompensationserfordernisse nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Auch ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 S.1 BauGB eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich.

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" gemäß § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB)³¹ werden berücksichtigt. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB³² vereinbar.

2 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark hat am 31.08.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" im OT Priort gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich im Amtsblatt für die Gemeinde Wustermark Nr. 3/2022 am 01.07.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.

³¹ **§ 1 BauGB - Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung**

(3) Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.

³² **§ 1 BauGB - Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung**

(5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

3 Ergebnisse der Unterrichtung und Erörterung gemäß § 13a Abs. 3 BauGB

Nach dem von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark gefassten Aufstellungsbeschluss soll der Bebauungsplan Nr. P 47 "Feuerwehr Priort"

- im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a des Baugesetzbuches (BauGB)
- ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und
- somit ohne dem Umweltbericht nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage 1 zum BauGB mit den ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes

aufgestellt werden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB hat die Gemeinde abgesehen. Jedoch hat sie gemäß § 13a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht,

1. dass der Bebauungsplan Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt werden soll und
2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Absatz 1 stattfinden.

Im Amtsblatt für die Gemeinde Wustermark Nr. 3/2022 am 01.07.2022 ist ortsüblich bekanntgemacht worden, dass der interessierten Öffentlichkeit vom 25.07.2022 bis einschließlich 25.08.2022 die Möglichkeit gegeben wird, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Rathaus der Gemeinde Wustermark zu informieren und sich zur Planung zu äußern.

Während dieser Beteiligungsfrist wurde von der Öffentlichkeit keine Stellungnahme abgegeben und keine Stellungnahme zur Niederschrift gebracht.

4 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" in der Fassung vom 26. Juli 2023 erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches mit öffentlicher Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B), seiner Begründung mit ihrem nachfolgend angeführten Anhang

Anhang 01 BESTANDSPPLAN MIT FAUNA, Prüfung der Umweltbelange zum Bebauungsplan Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" in der Gemeinde Wustermark OT Priort in der Fassung Juli 2023

und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:

- Baugenehmigung der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Havelland vom 22.04.2022 (Az: 63-04958-21) zum Umbau und Erweiterung des Feuerwehrdepots Wustermark, Aufstellung eines Carports auf dem Grundstück Wustermark, Priort, Potsdamer Weg 2e und

- Stellungnahme der Abteilung Technischer Umweltschutz 2 des Landesamtes für Umwelt Brandenburg vom 11.05.2023 zum Umbau und Erweiterung des Feuerwehrdepots Wustermark, Aufstellung eines Carports hier: 1. Änderung der Baugenehmigung zum Az.: 63-04958-21

in der Zeit vom 13. November 2023 bis einschließlich 21. Dezember 2023

auf der Homepage des Planungsportals Brandenburg unter
<https://planungsportal.brandenburg.de/>

sowie auf der Homepage der Gemeinde Wustermark unter
<https://www.wustermark.de/aktuelles/oeffentlicheauslegungen/> .

Darüber hinaus lagen diese Unterlagen im Rathaus (Zimmer 224), Hoppenrader Allee 1 in 14641 Wustermark (OT Wustermark) während der Dienststunden und nach telefonischer Vereinbarung zu jedermanns Einsicht aus.

Während dieser Auslegungsfrist konnten von jedermann Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollten elektronisch übermittelt werden, entweder über das Planungsportal Brandenburg oder per E-Mail an gemeindeentwicklung@wustermark.de.

Bei Bedarf konnten die Stellungnahmen auch schriftlich

1. an Gemeinde Wustermark ist Hoppenrader Allee 1 in 14641 Wustermark,
2. per Telefax 033234 / 73-250 oder
3. während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden.

Gemäß § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 5 BauGB wurde darauf hingewiesen, dass nicht rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" wurde von der Öffentlichkeit keine Stellungnahme abgegeben, auch keine Stellungnahme zur Niederschrift gebracht.

5 Ergebnisse der Beteiligung der der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und zur Begründung eingeholt.

Mit der E-Mail vom 04.10.2023 wurden gemäß § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches 20 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann sowie die sechs Nachbargemeinden, zur Abgabe ihrer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" in der Fassung vom 26.07.2023 aufgefordert. Die für die Abgabe gesetzte Frist war der 13.11.2023.

Die Bereitstellung der Unterlagen sowie die Mitteilung hierüber erfolgten elektronisch.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten ihre Stellungnahmen innerhalb eines Monats abzugeben, wobei jedoch die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen 30 Tage

nicht unterschritten wurde; die Gemeinde soll diese Frist bei Vorliegen eines wichtigen Grundes angemessen verlängern. Die Stellungnahmen sollten elektronisch übermittelt werden.

In den Stellungnahmen sollten sich die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf ihren Aufgabenbereich beschränken; sie haben auch Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Verfügen sie über Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, haben sie diese Informationen der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind die nach § 4 Absatz 2 BauGB Beteiligten (Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden) von der Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 47 "Feuerwehr Priort" im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt worden. Sie wurden darüber informiert, dass

- die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" in der Fassung vom 26.07.2023, dessen Begründung und ihrem Anhang sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- in der Zeit vom 13.11.2023 bis einschließlich 21.12.2023
- mit der Abrufmöglichkeit dieser Dokumente
- auf den Internetseiten <https://planungsportal.brandenburg.de/> und <https://www.wustermark.de/aktuelles/oeffentliche-auslegungen/> und
- darüber hinaus im Rathaus der Gemeinde Wustermark stattfindet.

Daraufhin gingen Stellungnahmen von 17 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zzgl. von zwei weiteren Trägern öffentlicher Belange im Zuge der Leitungsauskünfte über infrest - Infrastruktur eStrasse GmbH und E.DIS Online-Planauskunft sowie von vier Nachbargemeinden ein.

Keine Stellungnahme gaben die **Abfallbehandlungsgesellschaft Havelland mbH** und die **Stadt Ketzin / Havel** ab.

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL)** teilt mit, dass Ziele der Raumordnung stehen der Planungsabsicht nicht entgegen.

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming** teilt mit, dass Regionalplanerische Belange stehen der Planungsabsicht nicht entgegenstehen.

Keine Anregungen, Bedenken oder Einwände gegen die Planung haben bzw. sind nicht von der Planung betroffen:

- das Landesamt für Umwelt,
- das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe,
- das Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung,
- das Landesamt für Bauen und Verkehr,
- der Landesbetrieb Straßenwesen, Regionalbereich West,

- der Wasser- und Bodenverband "GHHK-Havelkanal-Havelseen",
- der Wasser- und Abwasserzweckverband "Havelland",
- die 50Hertz Transmission GmbH,
- die GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH,
- die DNS:NET Internet Service GmbH,
- die Vodafone GmbH,

- die Gemeinde Brieselang,
- die Gemeinde Dallgow-Döberitz,
- die Stadt Falkensee,
- die Stadt Nauen und
- die Landeshauptstadt Potsdam.

Die Abwägung der Stellungnahmen mit Anregungen, Bedenken oder Einwänden aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird in ihren wesentlichen Inhalten im TEIL V - ABWÄGUNG – KONFLIKTBEWÄLTIGUNG zusammengefasst.

6 Redaktionelle Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahme eines Bodendenkmals

Da sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" im Sinne von § 2 Abs 1 und Abs. 2, Satz 4 BbgDSchG das Bodendenkmal Nr. 50524 " Siedlung Ur- und Frühgeschichte, Gräberfeld Ur- und Frühgeschichte sowie Gräberfeld römische Kaiserzeit" befindet, ist der Entwurf des Bebauungsplans nach seiner öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB redaktionell geändert worden.

- In den Bebauungsplan wird als Nachrichtliche Übernahme das Bodendenkmal Nr. 50524 " Siedlung Ur- und Frühgeschichte, Gräberfeld Ur- und Frühgeschichte sowie Gräberfeld römische Kaiserzeit" aufgenommen.

Korrektur der seitenverkehrt festgesetzten Straßenbegrenzungslinie

Im Entwurf des Bebauungsplans Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" ist die in der Straßenverkehrsfläche bestimmte Straßenbegrenzungslinie an Stelle ihrer Führung an den Baugrundstücksgrenzen auf der Seite der sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans anschließenden öffentlichen Straßen Potsdamer Weg und Am Ziegeleischlag geführt worden.

Auf dem Wege einer redaktionellen Änderung wird die Straßenbegrenzungslinie nun innerhalb der Straßenverkehrsfläche an der Begrenzung zu den Flurstücken 64 (Potsdamer Weg Nr. 2d) und 65/1 (Potsdamer Weg 2e) der Flur 5 in der Gemarkung Priort geführt.

TEIL V ABWÄGUNG - KONFLIKTBEWÄLTIGUNG

1 Abwägung der geprüften Planungsalternativen

Das Feuerwehrgebäude im Ortsteil Priort soll erweitert und modernisiert werden. Dazu hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark in ihrer Sitzung am 04.05.2021 mit dem Beschluss B-083/2021 in drei Varianten die Grundvorgaben der Planung und Vergabe der Planungsleistungen bestimmt.

Die Verlegung des Standortes der Feuerwehr Priort wurde von der Gemeindeverwaltung angediskutiert. Aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeiten im Ortsteil Priort ist dieser alternative Planungsansatz verworfen worden.

In ihrer Sitzung am 29.06.2021 hat die Gemeindevertretung mit einem Beschluss (B-104/2021) die Parameter der Objektplanung "Gebäude" festgelegt. Grundsätzliche Planungsalternativen sind danach nicht mehr angestellt worden. Siehe auch Kapitel 1 Planungsanlass, Erforderlichkeit, Planungsziel im TEIL I ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS.

2 Abwägung der betroffenen Belange

Der Bebauungsplan der Innentwicklung Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" wird gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Gemeinde macht von der Möglichkeit Gebrauch, gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB und § 4 Absatz 1 BauGB abzusehen.

Sie gab der betroffenen Öffentlichkeit im Zuge der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs nach § 3 Absatz 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme und holte die Stellungnahmen von den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durch deren Beteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB ein.

Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" wurde von der Öffentlichkeit keine Stellungnahme abgegeben, auch keine Stellungnahme zur Niederschrift gebracht.

3 Abwägung städtebaulicher Belange

Die Umsetzung der Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans "Feuerwehr Priort" dient der innerörtlichen Siedlungsentwicklung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Die im Plangebiet befindlichen Anlagen der Freiwilligen Feuerwehr Priort können somit an die gestiegenen technischen Anforderungen angepasst werden.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung greift mit der Zahl der Vollgeschosse die städtebauliche Situation der Umgebung des Plangebietes auf. Die bestimmte zulässige Grundfläche ermöglicht gegenüber den umliegenden Grundstücken eine höhere städtebauliche Dichte. Dieses ist im Hinblick auf das im bauordnungsrechtlichen Sinne (§ 51 BbgBO) den Sonderbauten zuzuordnende Vorhaben und dessen funktionale Anforderungen hinnehmbar. Eine überdimensionierte, mit der Umgebung nicht in Einklang zu bringende städtebauliche Entwicklung des Plangebietes ist mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" nicht vorbereitet.

4 Abwägung der Umweltbelange

Die vom **Landesamt für Umwelt (LfU), Abteilung Technischer Umweltschutz 2**, Referat T 26 vorgebrachten immissionsschutzrechtlichen Belange sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" vollumfänglich berücksichtigt worden.

Die vom **Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR)** erfolgten Hinweise zu Auskünften zur Geologie und zu den Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflichten bei Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen sind in den TEIL III AUSWIRKUNGEN DES BEBAU-UNGSPLANS der Begründung und dort im Kapitel 2 "Auswirkungen auf die Umwelt" aufgenommen worden.

Die Hinweise des **Kampfmittelbeseitigungsdienstes beim Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg** auf die Möglichkeit der Freistellung von Anträgen auf Grundstücksüberprüfung bei Verlegung von Medienträgern und den damit verbundenen erforderlichen Bodeneingriffen in Bestandstrassen in Kampfmittelverdachtsgebieten sind in den TEIL III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS der Begründung und dort im Kapitel 2 "Auswirkungen auf die Umwelt" aufgenommen worden.

Die Hinweise des **Bereiches Bauleitplanung des Bauordnungsamtes des Landkreises Havelland** werden teilweise berücksichtigt:

In den Bebauungsplan wird als Nachrichtliche Übernahme das Bodendenkmal Nr. 50524 "Siedlung Ur- und Frühgeschichte, Gräberfeld Ur- und Frühgeschichte sowie Gräberfeld römische Kaiserzeit" aufgenommen.

Da zwischenzeitlich für den "Umbau und Erweiterung des Feuerwehrdepots Wustermark" im OT Priort

- eine Baugenehmigung der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Havelland sowie ihre 1. Änderung vorliegt,
 - die Baumaßnahme bereits umgesetzt wird,
 - die auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen stehenden Bäume über die Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark gesichert sind und
 - nach dem objektbezogenen Lageplan sechs Bäume nicht gefällt werden,
- wird auf die Festsetzung einer Mindestbegrünung oder der Erhalt schon vorhandener Gehölze abgesehen.

Die **Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Umweltamtes des Landkreises Havelland** hat festgestellt, dass in der Straße Am Ziegeleischlag drei Bäume einer nach dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz geschützten Allee gefällt worden sind. Ein entsprechender Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG liegt der UNB jedoch nicht vor. Da die Bäume bereits beseitigt wurden, ist es zwingend erforderlich, dass sich die Gemeinde in diesem Zusammenhang separat mit der unteren Naturschutzbehörde in Verbindung setzt. Die daraus resultierenden Ergebnisse sollten in die Planunterlagen entsprechend eingearbeitet werden.

Die Gemeinde Wustermark hat die Stellungnahme der UNB berücksichtigt. Mit ihrer E-Mail vom 27.11.2023 teilte sie der UNB mit, dass die als Ersatz für die drei Alleebaumfällungen bestimmten Baumpflanzungen im Herbst 2023 umgesetzt wurden. Nach Einschätzung der Gemeinde Wustermark sind diese Ersatzbäume im Vergleich zur Ausgangssituation in der Straße Am Ziegeleischlag in ähnlichen Umfeldsituationen gepflanzt worden, die den erforderlichen Allee-Charakter aufweisen.

In der Alten Dorfstraße (in Priort-Dorf) sind es 2 Spitzahorne (entsprechend des Altbaumbestandes), im Neubauernweg (in Priort-Siedlung) ist es eine Winterlinde, da es in den letzten Jahren nicht gelungen ist, dort Birken nachzupflanzen (Birken waren trotz Pflege immer wieder eingegangen.). Dafür finden sich im Neubauernweg nun Eichen und Linden im auf dem Seitenstreifen Aufwuchs.

Die Untere Naturschutzbehörde hat daraufhin mit ihrer E-Mail vom 16.01.2024 mitgeteilt, dass ihrerseits keine naturschutzfachlichen Einwände mehr bestehen. Mit den benannten Ersatzpflanzungen konnte dem Einwand der Unteren Naturschutzbehörde im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" abgeholfen werden. Die Planung musste nicht geändert werden, die Begründung wurde diesbezüglich fortgeschrieben.

Die Hinweise der **Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Umweltamtes des Landkreises Havelland** auf eine noch nicht abgeschlossene Erfassung von Altablagerungen und Altstandorten im Landkreis Havelland und auf die unverzügliche Anzeigepflicht jedweder Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. des Auffindens von Altablagerungen sind in den TEIL III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS der Begründung und dort im Kapitel 2 "Auswirkungen auf die Umwelt" aufgenommen worden.

Die Stellungnahmen der **Abteilung Bodendenkmalpflege des Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseums** und der **Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Havelland** werden berücksichtigt.

In den Bebauungsplan ist als Nachrichtliche Übernahme das Bodendenkmal Nr. 50524 " Siedlung Ur- und Frühgeschichte, Gräberfeld Ur- und Frühgeschichte sowie Gräberfeld römische Kaiserzeit" aufgenommen worden. Die bodendenkmalpflegerischen Hinweise zur Überwindung des Veränderungs- und Zerstörungsverbots sind in den TEIL III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS der Begründung des Bebauungsplans und dort im Kapitel 2 "Auswirkungen auf die Umwelt" aufgenommen. Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, ist bereits im Entwurf des Bebauungsplans auf der Grundlage des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgD-SchG) im Bebauungsplan Nr. P 47 "Feuerwehr Priort" mit einem Hinweis ohne Normencharakter auf dem Umgang mit archäologischen Bodenfunden während der Bauausführung aufmerksam gemacht worden.

5 Abwägung der sozialen Belange

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit mit dem Bebauungsplanentwurf sowie der Einholung der Stellungnahmen von den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine in die Abwägung einzustellenden sozialen Belange vorgebracht worden.

6 Abwägung ökonomischer Belange

Die Stellungnahme des **Referates für Brand-/ Bevölkerungsschutz und Rettungsdienst, SG Brandschutz des Landkreises Havelland** ist wie folgt berücksichtigt worden; eine Änderung der Planung hat dies nicht bewirkt, die Begründung ist fortgeschrieben worden:

Im Zuge der Realisierung der mit dem Bebauungsplan vorgegebenen möglichen baulichen Entwicklung wird es vorhabenbedingte Baugenehmigungsverfahren geben (bzw. hat es bereits gegeben). Im Baugenehmigungsverfahren werden auch - soweit erforderlich - die Befestigung von Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr zu bestimmen sein,

dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

Da für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung die Gemeinde zuständig ist, werden in Folge des Bebauungsplans Maßnahmen zu bestimmen und Hinweise für die Objektplanung zu formulieren sein.

Die mit der geplanten Bebauung verbundenen Erfordernisse der Sicherstellung des Löschwasserbedarfs werden in der Vorhaben- sowie der dazugehörigen Erschließungsplanung zu berücksichtigen sein.

Kennzeichnungen und Hinweisschilder sind jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans, sondern Gegenstand der Umsetzung der Erschließungs- und Baumaßnahmen sowie verkehrsrechtlicher Anordnungen.

Die Hinweise auf die Einbeziehung des örtlich zuständigen Gemeindebrandmeisters der Gemeinde Wustermark in die weiterführenden Planungen sowie auf die Aufstellung konkreter Forderungen / Nebenbestimmungen zum abwehrenden bzw. vorbeugenden Brandschutz bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen im Rahmen der Beteiligung der Brandschutzdienststelle im Baugenehmigungsverfahren tragen vorhabenbezogenen Charakter und sind für die städtebauliche Planung nicht vorrangig relevant. Der Gemeindebrandmeister wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans einbezogen. Es wurden Auskünfte zur Löschwasserversorgung und für die Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange zu den Einsatzzahlen der Feuerwehr Priort eingeholt.

Die Hinweise auf die Löschwasserversorgung sind bereits im TEIL I ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS der Begründung des Bebauungsplans und dort im Kapitel 2 "Lage des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich, Bestandssituation" aufgenommen. Sie werden ergänzt.

Die von den Medienträgerinnen und den Entsorgungsunternehmen

- Wasser- und Abwasserzweckverband "Havelland" (WAH)
- E.DIS Netz GmbH
- NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG
- Deutsche Telekom Technik GmbH

vorgebrachten Hinweise tragen durchführungsbestimmten Charakter, sind auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen bezogen und im Zuge der Baugenehmigungsverfahren abschließend zu berücksichtigen. Sie haben keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung und werden ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Diese Hinweise sind im

- TEIL I - ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS, Kapitel 2 "Lage des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich, Bestandssituation" der Begründung des Bebauungsplans sowie
- TEIL III - AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS, Kapitel 4 "Auswirkungen auf die technische Infrastruktur" der Begründung des Bebauungsplans

aufgenommen worden.

TEIL VI RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

BEBAUUNGSPLAN - Teil B: Textliche Festsetzungen und Hinweise

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Maß der baulichen Nutzung

1. Die Flächen für Gemeinbedarf dürfen mit baulichen Anlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Flächen für Gemeinbedarf lediglich unterbaut werden, bei der Fläche mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" bis zu einer Grundfläche von 675 m² bebaut werden.
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche ist nicht zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig:
 - Stellplätze mit ihren Zufahrten,
 - Garagen mit offenen, fiktiven Wänden (Carports),
 - Nebenanlagen und untergeordnete Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Fläche für den Gemeinbedarf nicht widersprechen,
 - die der Versorgung der Fläche für den Gemeinbedarf sowie der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

Verkehrsflächen

3. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Immissionsschutz

4. In der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" ist an der Linie LW1 - LW2 - LW3 eine 3,0 m hohe Lärmschutzwand mit einer flächenbezogenen Masse von mindestens 10 kg/m² sowie einer geschlossenen Oberfläche ohne Öffnungen, Risse oder Lücken zu errichten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

HINWEISE OHNE NORMENCHARAKTER

BAUMSCHUTZSATZUNG

Für den vorhandenen Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist die Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Wustermark (Baumschutzsatzung) in der am 01.01.2012 in Kraft getretenen Fassung zu berücksichtigen.

ARTENSCHUTZ

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben.

Zur Vermeidung von Störungen und Tötungen von Vogelarten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit, zum Schutz ihrer Entwicklungsformen (Gelege) bzw. zum Schutz ihrer Fortpflanzungsstätte, ist die Baufeldfreimachung einschließlich aller baufeldvorbereitender Maßnahmen außerhalb artspezifischer Aufzuchtzeiten (hier: Beginn Brutzeit früheste Vogelart Kohlmeise ab 11. März) im Zeitraum vom 01. September bis 10. März durchzuführen.

Gehölzbeseitigungen sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 10. Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG in Verbindung mit Anlage 4 "Erlass zum Vollzug § 44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG - Niststättenerlass" des MUGV-Windkrafterlasses vom 01.01.2011).

BODENDENKMAL UND ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Veränderungen und Teilerstörungen des Bodendenkmals Nr. 50524 bedarf gemäß §§ 9, 19 / § 20 Abs.1 einer denkmalrechtlichen Erlaubnis / Baugenehmigung.

Während der Bauausführung können bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen sind gemäß § 11 BbgDSchG entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

In baugenehmigungspflichtigen, das Schutzgut Boden berührenden Verfahren ist die Bauherrschaft darauf hinzuweisen, dass sie ihre bauausführenden Firmen über diese Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten hat.

KAMPFMITTELBELASTUNG

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gibt es keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, Fundstellen gemäß § 2 der

genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Für die Verlegung von Medienträgern und die damit verbundenen erforderlichen Bodeneingriffe in Bestandstrassen in Kampfmittelverdachtsgebieten ist eine Freistellung von Anträgen auf Grundstücksüberprüfung möglich.

Legende

Biotoptypen

-  Gebäude Feuerwehr (12330) bzw. umliegende Gebäude, vollversiegelt
-  Nebengebäude, vollversiegelt
-  Beton, vollversiegelt
-  Betonpflaster, vollversiegelt
-  Straße, vollversiegelt (12612)
-  Schotterstraße, teilversiegelt (12653)
-  Rasengittersteine, teilversiegelt
-  Einzelhausbebauung, voll-, teil- und unversiegelt (12260)
-  Mulde verbaut und unbeschattet, unversiegelt (011341)
-  Rasen artenarm, unversiegelt (05162)
-  Laub- bzw. Nadelhecke, unversiegelt (071311/071313)
-  Baumreihe lückig, unversiegelt (071422)
-  Einzelbaum
- 65/1 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
-  Plangebiet

Fauna

- Km** Kohlmeise
- Hs** Haussperling
- Status**
- Bv** Brutvogel
- Bh (nb)** Baumhöhle nicht besetzt



Dipl.-Ing. Frank Schulze

Büro für Umweltplanungen
Kameruner Weg 1
14641 Paulinenaue
Tel./Fax: 033237/88608, Funk: 0171/5228040

Bestandsplan mit Fauna

Projekt-Nr.: G0123	Prüfung der Umweltbelange zum B-Plan Nr. 47 "Feuerwehr Priort" in der Gemeinde Wustermark OT Priort	
Auftrag- geber:	STEFFEN PFROGNER, Stadtplaner Architekt Am Försteracker 13, 14478 Potsdam	
Maßstab: 1:250	Datum: Juli 2023	Plan Nr. 1

