

Gemeinde Wusterhausen / Dosse

Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Wusterhausen“

Landkreis Ostprignitz-Ruppin, Land Brandenburg

Begründung

Ziele, Inhalte und Auswirkungen

Januar 2024

Erarbeitet von

STEINBRECHER u. PARTNER
Ingenieurgesellschaft mbH

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Ziele und Inhalte der Planung	3
1.2	Rechtsgrundlagen	3
1.3	Erforderlichkeit der Bauleitplanung	4
1.4	Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung	4
1.5	Aufstellungsverfahren	5
2	PLANUNGSVORGABEN UND STÄDTEBAULICHE SITUATION	7
2.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	7
2.1.1	Landesplanung	7
2.1.2	Regionalplanung	8
2.2	Sonstige städtebauliche Planungen	9
2.2.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	9
2.2.2	Verbindliche Bauleitplanung	9
2.3	Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen	9
2.3.1	Landschaftsplan	9
2.3.2	Fachpläne und sonstige Planungsvorgaben	9
2.4	Schutzausweisungen und Baubeschränkungen	10
2.4.1	Schutzgebiete und Schutzausweisungen	10
2.4.2	Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen	10
3	PLANGEBIET	11
3.1	Standortprüfung	11
3.2	Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich	11
3.2.1	Bestand und Nutzungen	11
3.2.2	Angrenzende Nutzungen	11
3.3	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	12
3.4	Baugrundverhältnisse	12
4	STÄDTEBAULICHE KONZEPT UND BAULICHE NUTZUNGEN	13
4.1	Städtebauliche Konzept	13
4.2	Art der baulichen Nutzung	13
4.2.1	Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	13
4.3	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche	14
4.3.1	Baulinien und Baugrenzen	14
4.3.2	Bauweise	14
4.3.3	Grundflächenzahl	14
4.3.4	Geschossigkeit / Höhe baulicher Anlagen	14
4.3.5	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	14
4.4	Geh- / Fahr- und Leitungsrechte	15
4.5	Grün- und Freiflächen	15
4.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	15
4.6.1	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	15

4.6.2	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
4.6.3	Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
5	ERSCHLIEßUNG	16
5.1	Verkehrerschließung	16
5.1.1	Äußere Verkehrerschließung	16
5.1.2	Innere Verkehrerschließung	16
5.2	Medientechnische Ver- und Entsorgung	16
5.2.1	Wasserversorgung	16
5.2.2	Abwasserentsorgung	17
5.2.3	Energie und Kommunikation	18
5.2.4	Abfallentsorgung	18
5.3	Eingriffsregelung	19
5.4	Artenschutz	20
5.5	Gehölzschutz	20
6	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	21
6.1	Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen	21
6.2	Denkmalschutz	22
6.3	Boden	23
6.4	Altlasten	23
6.5	Kampfmittel	24
7	FINANZIERUNG UND DURCHFÜHRUNG	25
8	FLÄCHENBILANZ	25
Anlagen:	Baumbestandsliste zur Ermittlung des Ersatzbedarfes bei Gehölzverlusten	
	Baumbestandsplan	

1 Vorbemerkungen

1.1 Ziele und Inhalte der Planung

Die Gemeinde Wusterhausen / Dosse benötigt für die Absicherung des Brand- und Katastrophenschutzes im Gemeindegebiet ein neues Feuerwehrgerätehaus¹. Für den Neubau wurde nach einer Standortprüfung (sh. Kap. 3.1) ein Standort an der Straße „Zur Dossehalle“ gewählt. Die Fläche ist unbebaut und im Flächennutzungsplan zu Teilen als Grünfläche dargestellt. Zur Baurechtschaffung ist daher ein verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan) aufzustellen.

Die Gemeinde Wusterhausen / Dosse hat am 16.06.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Feuerwehrgerätehaus Wusterhausen“ gefasst. Mit dem Bebauungsplan soll eine Gemeinbedarfsfläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt werden.

Das Plangebiet befindet sich in Wusterhausen nördlich des ehemaligen „Netto“-Marktes an der Straße „Zur Dossehalle“.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Gemeinde Wusterhausen / Dosse insbesondere die Ziele der Sicherung der Einsatzfähigkeit der freiwilligen Feuerwehr sowie ein den aktuellen Standards entsprechendes Feuerwehrgerätehaus, da die benötigten räumlichen Erweiterungen am derzeitigen Standort nicht realisierbar sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan Ortsteil Stadt Wusterhausen / Dosse (2000) als Grünfläche mit Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen bzw. Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Änderung der Darstellung wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der Bauleitplanung

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf der Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke / Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts / Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) mit Wirkung vom 23.06.2021.

Die anzuwendenden Fachgesetze und sonstige Planungsvorgaben werden in den jeweiligen Kapiteln dieser Begründung aufgeführt.

¹ Gefahren- und Risikoanalyse der Gemeinde Wusterhausen/Dosse (2022), S. 29

1.3 Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Rechtsgrundlagen

Aufgabe der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke in einer Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuchs (§ 1 Abs. 1 BauGB). Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan) (§ 1 Abs. 2 BauGB). Ein Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Sie sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplans

Im vorliegenden Planungsfall ist die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 BauGB städtebaulich erforderlich, da sich das aktuelle Ziel, die Schaffung eines Feuerwehrgerätehauses auf diesen Flächen vorzunehmen, ohne rechtlichen Rahmen der Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung nicht umsetzen lässt.

1.4 Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung

Bebauungsplan

Die Planzeichnung ist auf der Grundlage eines amtlichen Lageplans gemäß § 1 PlanZV zu erstellen. Aus den Planunterlagen des Bebauungsplans sollen sich die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhe ergeben.

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des vom Amt für Landesvermessung und Geoinformation Brandenburg bereit gestellten amtlichen Lageplans mit Kataster und Gebäudebestand (Stand 07 /2020) sowie der Vermessung, erstellt von der Ingenieurgesellschaft Steinbrecher und Partner mbH, Vor dem Mühlentor 1 in 14712 Rathenow (Stand 07 / 2020), erarbeitet, sodass die Planzeichnung das Kataster, den Gebäudebestand, die Topografie mit Höhen sowie die sonstigen oberirdischen Anlagen entsprechend ausweist.

Der Bebauungsplan enthält:

- den Teil A: Planzeichnung, Maßstab 1 : 500 mit der Planlegende,
- den Teil B: Textliche Festsetzungen mit Hinweisen,
- die Verfahrensvermerke, sowie
- die Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes, Maßstab 1 : 10.000.

Übersichtskarte

Die Darstellung der Übersichtskarte erfolgte auf der Grundlage der Topografischen Karte TK 10, die ebenfalls vom Amt für Landesvermessung und Geoinformation Brandenburg bereitgestellt und über den „Brandenburgviewer“ heruntergeladen wurde.²

² <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/> (Stand: 07/2020)

Vervielfältigungserlaubnis

Gemäß § 10 Abs. 1 BbgVermG³ bedarf eine Verwendung und Veröffentlichung von Daten des Amtes für Landesvermessung und Geoinformation Brandenburg im Zuge öffentlich-rechtlicher Verfahren, hier im Bauleitplanverfahren, keiner gesonderten Erlaubnis.

Auf den Plänen ist die Quelle der Daten des amtlichen Vermessungswesens wie folgt anzugeben:
© Landesvermessung und Geoinformation Brandenburg

1.5 Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist ein mehrstufiger, gesetzlich vorgeschriebener Planungsprozess aus planerischer Arbeit, politischer Diskussion und Entscheidung, Beteiligung verschiedener Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit. Die Gemeinde Wusterhausen / Dosse übt ihre Planungshoheit und Entscheidungsgewalt als Träger des Bauleitplanverfahrens aus.

Wahl des Verfahrens

Die bauleitplanerische Regelung der Nachverdichtung im baurechtlichen Innenbereich stellt einen klassischen Fall der Innenentwicklung dar. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². Unter diesen Voraussetzungen kann der Plan nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Es gelten gemäß dem Aufstellungsbeschluss die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3, Satz 1 BauGB.

Im vereinfachten Verfahren wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 S. 3 und § 10 Abs. 4 BauGB sowie der Anwendung der Vorschriften zur Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren ist für Bebauungspläne nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB auch die Eingriffsregelung nicht anzuwenden (§ 13 a Abs. 2 Nr.4).

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Wusterhausen / Dosse haben die Aufstellung des Bebauungsplans „Feuerwehrgerätehaus Wusterhausen“ zur Schaffung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ in ihrer Sitzung am 16.06.2020 beschlossen.

Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (Fassung November 2020)

Im vereinfachten Verfahren kann sowohl auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB als auch die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Im Sinne einer frühzeitigen Abstimmung der Belange und um wesentliche Hinweise von Fachbehörden bereits in der Entwurfsfassung der Planung in ausreichendem Maße berücksichtigen zu können, wurden ausgewählte Behörden und TöB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, dennoch frühzeitig unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde verzichtet.

Formale Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Entwurf März 2023)

Nach Auswertung der Hinweise und Anregungen der o.g. frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde der Entwurf gefertigt und durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Entwurfsunterlagen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls erneut beteiligt und von der Auslegung unterrichtet.

³ Gesetz über das amtliche Vermessungswesen im Land Brandenburg (Brandenburgisches Vermessungsgesetz - BbgVermG) vom 27. Mai 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 08], S.166) zul. geä. durch Gesetz vom 19. Juni 2019 (GVBl.I/19, [Nr. 32])

Von einigen Behörden / TöB sind Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen eingegangen, die im Ergebnis jedoch nicht zu einer Änderung der Planung geführt haben. Einwände der Öffentlichkeit wurden eingereicht und ebenfalls abgewogen. Eine Änderung der Planung ergab sich aus den Einwänden nicht.

Die Änderungen bzw. Ergänzungen in der Planung waren ausschließlich redaktioneller und klarstellender Art. Folglich wurde die endgültige Fassung des Bebauungsplans „Feuerwehrgerätehaus Wusterhausen“ erstellt und der Gemeindevertretung zur Abfassung des Feststellungsbeschlusses vorgelegt.

In der folgenden Tabelle ist der Verfahrensablauf bis zum derzeitigen Verfahrensstand dargestellt:

Verfahrensschritte	Durchführung
Aufstellungsbeschluss	16.06.2020
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	12.11.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	entfällt
Frühzeitige Beteiligung ausgewählter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	Mit dem Schreiben vom 24.11.2020
Billigung des Entwurfs und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	29.11.2022
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)	
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)	20.11.2023 - 22.12.2023
Beteiligung Behörden / sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	mit Schreiben vom 07.11.2023
Abwägung, Abwägungsbeschluss (§ 1 Abs. 7 BauGB)	
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	
Bekanntmachung / Inkraftsetzung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	

2 Planungsvorgaben und städtebauliche Situation

2.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Gem. § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG⁴ zählen insbesondere Bauleitpläne zu den raumbedeutsamen Planungen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird.

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 ROG den Zielen der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG anzupassen. Die Grundsätze (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG) unterliegen als Abwägungstatbestände dem Berücksichtigungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Die Erfordernisse der Raumordnung i.S.d. § 3 Nr. 1 ROG ergeben sich insbesondere aus:

- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35), in Kraft getreten zum 01.07.2019
- dem Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ (ReP GSP) vom 08.10.2020

Als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung ist zu berücksichtigen:

- Regionalplan Prignitz-Oberhavel (im Verfahren)

2.1.1 Landesplanung

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Im zentralörtlichen System übernimmt die Gemeinde Wusterhausen / Dosse keine Funktion. Der LEP HR weist für den Planungsbereich keine Vorranggebiete / -standorte und / oder Vorbehaltsgebiete aus.

Der LEP HR beinhaltet in Bezug auf die Planungsziele folgende Grundsätze:

- Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. (LEP HR; G 5.1.1)
- Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden. (LEP HR; G 5.1.2)

Die Planung entspricht den Grundsätzen, indem eine bereits erschlossene Fläche im Innenbereich beplant wird. Das geplante Feuerwehrgerätehaus dient der Grundversorgung und kann gemäß G 5.1.2 LEP HR räumlich zugehörig zu anderen Funktionen entwickelt werden.

Landesplanerische Stellungnahme

Gem. § 1 Abs. 1 GROVerfV⁵ prüft die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin und Brandenburg (GL) im Raumordnungsverfahren die Raumverträglichkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen i.S.v. Art. 16 Abs.1 des Landesplanungsvertrags. Das Raumordnungsverfahren ist gem. § 7 Abs. 1 GROVerfV mit einer landesplanerischen Beurteilung abzuschließen. In dieser Beurteilung stellt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung fest, ob und mit welchen Maßgaben die raumbedeutsame Planung oder Maßnahmen mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Die landesplanerische Stellungnahme⁶ gem. § 12 Abs. 1 Landesplanungsvertrag⁷ sieht in der Planung keine Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung.

⁴ Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2985), zul. geä. durch Art. 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

⁵ Verordnung über die einheitliche Durchführung von Raumordnungsverfahren für den gemeinsamen Planungsraum Berlin-Brandenburg (GROVerfV) vom 24. Januar 1996 (GVBl. II S. 82, ber. S. 579) zul. geä. durch § 11 Satz 2 Gemeinsame Raumordnungsverfahrensverordnung vom 14. 7. 2010 (GVBl. II Nr. 47 S. 1)

⁶ Gemeinsame Landesplanungsabteilung, Stellungnahme vom 16.12.2020

⁷ Vertrag über die Aufgaben und Trägerschaft sowie Grundlagen und Verfahren der gemeinsamen Landesplanung zwischen den Ländern Berlin und Brandenburg (Landesplanungsvertrag) vom 13. Februar 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 14])

2.1.2 Regionalplanung

Als Teil der Landesplanung stellt der Regionalplan die Grundsätze und Ziele der räumlichen Entwicklung in den Regionen dar. Er berücksichtigt die Ziele des übergeordneten Landesentwicklungsplanes (LEP HR) und stellt für die vorliegende Planung den größten Konkretisierungsgrad der Raumordnung und Landesplanung dar.

Das Land Brandenburg wird in fünf großflächige Teilräume, die Regionen, gegliedert, welche als weitgehend miteinander verflochtene Lebens- und Wirtschaftsräume sowie als Räume wesentlicher naturräumlicher, siedlungs- und infrastruktureller Verflechtungen begriffen werden (§ 3 RegBkPIG).

Die Gemeinde Wusterhausen / Dosse gehört zur Planungsregion Prignitz-Oberhavel. Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel ist nach § 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Einführung der Regionalplanung und der Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) i.d.F.d.Bek. vom 11.02.2014 (GVBl. I/14 Nr. 7) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl. I/19, [Nr. 11]) Träger der Regionalplanung in der Region Prignitz-Oberhavel. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Die Regionalversammlung hat am 30. April 2019 die Aufstellung eines zusammenfassenden und fachübergreifenden Regionalplans Prignitz-Oberhavel beschlossen (Beschluss 1/2019). Am 13. November 2019 hat die nach den Kommunalwahlen neu zusammengesetzte Regionalversammlung entschieden, zunächst nur die durch den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) zugewiesenen pflichtigen Themen zu bearbeiten (Beschluss 10/2019). Am 8. Oktober 2020 hat die Regionalversammlung vor dem Hintergrund ausstehender Fachbeiträge zur Rohstoffsicherung und zum Hochwasserschutz beschlossen, die Festlegung von Eignungsgebieten für die Windenergienutzung in einem eigenständigen sachlichen Teilplan vorzunehmen und aus dem zusammenfassenden und fachübergreifenden Plan auszgliedern (Beschluss 5/2020). Der Gesamtplan umfasst folgende Planinhalte:

- Gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte
- Rohstoffgewinnung
- Vorbeugender Hochwasserschutz

Der Gesamtplan befindet sich derzeit noch im Entwurf. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht erkennbar, dass die vorliegende Planung den Zielvorgaben des Regionalplanungsentwurfes entgegenstehen würde.

Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ (ReP GSP)

Die Satzung über den RP P-O, sTP "Grundfunktionale Schwerpunkte" bedarf noch der Genehmigung durch die GL. Bis zu der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brbg sind die festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkte als sonstige Erfordernisse der RO bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sowie Entscheidungen über deren Zulässigkeit zu berücksichtigen (vgl. § 4 Absatz 1 Satz 1 i. V. m. 3 Absatz 1 Nr. 4 ROG).

Die Gemeinde Wusterhausen / Dosse wird in diesem Teilplan als grundfunktionaler Schwerpunkt festgesetzt. Die Grundfunktionalen Schwerpunkte dienen der räumlichen Bündelung von Grundversorgungseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte (LEP HR 2.2). Ihre Bündelungsfunktion soll gesichert, gestärkt und entwickelt werden (G2 ReP GSP).

Dem Grundsatz wird entsprochen, indem die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses als Grundversorgung dem Versorgungskern räumlich zugeordnet werden kann.

Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergienutzung“ (ReP FW)

Die Satzung über den RP P-O, sTP "Freiraum und Windenergie" wurde mit Bescheid vom 17. Juli 2019 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind die Festlegungen zur Steuerung der raumbedeutsamen Windenergienutzung. Hiergegen hat die RPG P-O Rechtsmittel eingelegt. Die Festlegungen zum Freiraum und zu den Historisch bedeutsamen Kulturlandschaften wurden genehmigt. Die Bekanntmachung im Amtsblatt für Brbg hat noch zu erfolgen.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Vorbehaltsgebiets „Historisch bedeutsame Kulturlandschaft“ Nr. 6: Kyritzer Seenrinne – Mittleres Dosse-Jäglitztal. Die Vorbehaltsgebiete sollen vor einer raumbedeutsamen Inanspruchnahme geschützt werden, welche die bestehenden Qualitäten der Landschaft entwerten oder stark überprägen könnte (G 2.1 ReP FW).

Gemäß der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel handelt es sich bei dem Vorhaben aufgrund von Lage und Dimension des Geltungsbereichs um keinen Widerspruch mit den Zielen der Regionalplanung (siehe Stellungnahme 1.3 vom 03.12.2020).

2.2 Sonstige städtebauliche Planungen

2.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Das Bauleitplanverfahren ist zweistufig aufgebaut (§ 1 Abs. 2 BauGB). Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und dem Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Es werden Bauflächen, keine Baugebiete ausgewiesen. Aufgrund der Beschränkung des Flächennutzungsplanes auf die Grundzüge der Planung und seiner demzufolge stärkeren Generalisierung können im Bebauungsplan abweichende Festsetzungen entwickelt werden, solange die Funktion und Wertigkeit der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen im städtebaulichen Gefüge der engeren Umgebung trotz der Abweichung erhalten bleibt.

Die Gemeinde Wusterhausen / Dosse verfügt für alle Ortsteile über einen wirksamen Flächennutzungsplan (Stand 2000). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Feuerwehrgerätehaus Wusterhausen“ wird im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sowie Wohnbaufläche ausgewiesen.

Mit dem Bebauungsplan soll eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt werden. Damit dem Entwicklungsgebot entsprochen werden kann, wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wusterhausen / Dosse auf dem Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet wird nicht vom Geltungsbereich eines anderen Bebauungsplans überdeckt oder berührt.

2.3 Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen

2.3.1 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan als Fachplan des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist das Planungs- und Handlungsinstrument für die Nutzung und den Schutz von Natur und Landschaft auf kommunaler Ebene. Im Landschaftsplan werden die Vorgaben des Landschaftsprogramms und / oder der Landschaftsrahmenpläne für die Kommune auf der vorbereitenden Planungsebene konkretisiert. Der Landschaftsplan hat die Aufgabe, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen und zu begründen. Er ist Arbeitsmittel bei Festlegungen über die Art und Weise bestehender und geplanter Nutzung von Natur und Landschaft i.S. einer langfristigen Sicherung.

Es liegt für das Gemeindegebiet ein Landschaftsplan (Entwurf) aus dem Jahr 1999 vor. Die Inhalte und Zielstellungen des 20 Jahre alten Landschaftsplans sind nicht mehr aktuell. Daher werden diese hier auch nicht beschrieben.

2.3.2 Fachpläne und sonstige Planungsvorgaben

Weitere für die Aufstellung des Bebauungsplans relevante Fachplanungen und sonstige Planungen sind derzeit nicht bekannt.

2.4 Schutzausweisungen und Baubeschränkungen

2.4.1 Schutzgebiete und Schutzausweisungen

Schutzausweisungen gemäß Naturschutzgesetz	
Schutzgebiete gem. §§ 23 – 27 BNatschG (Großschutzgebiete, NSG, LSG)	Keine Betroffenheit
Geschützte Landschaftsteile gem. §§ 28 – 30 BNatschG (ND, GLB, geschützte Biotope)	Keine Betroffenheit
Schutzgebietssystem Natura 2000 gem. §§ 31 – 34 BNatschG	Keine Betroffenheit
Gehölzschutz	Gehölze befinden sich entlang der Straße „Zur Dossehalle“ sowie im Süden des Plangebietes. Sie unterliegen teilweise der BaumSchVO OPR ⁸ .
Wald i.S.d. Landeswaldgesetzes	Keine Betroffenheit.
Schutzausweisung gemäß Wassergesetz	
Trinkwasserschutzgebiete	Keine Betroffenheit
Schutzausweisung gemäß Denkmalschutzgesetz	
Archäologische Denkmale	Lage auf Bodendenkmal Nr. 100260: „Altstadt des Mittelalters“
Bau- und Kunstdenkmale	Nicht bekannt

2.4.2 Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Verkehrsanlagen	
Straßenverkehr Ver- / Gebote gem. Straßengesetz	Keine Betroffenheit
Schienenverkehr	Keine Betroffenheit
Flugverkehr	Keine Betroffenheit
Bergbau / Geologie / Boden	
Geologie	Keine Betroffenheit
Bergbau	Keine Betroffenheit
Grundwasser	Keine Betroffenheit
Altlasten	Lage in Altablagerung „Deponie Borchertstraße“ (Nr. 0330680076)
Gewässer und Hochwassergefahren	
Gewässerrandstreifen gem. § 38 WHG	Keine Betroffenheit
Überschwemmungsgebiete/ Hochwasserrisikogebiete	Keine Betroffenheit
Sonstige	
Richtfunkstrecken	Keine Betroffenheit

⁸ Baumschutzverordnung Ostprignitz - Ruppiner Land – BaumSchVO OPR, mit Beschluss vom 09.09.2010, rechtskräftig am 01.01.2011

3 Plangebiet

3.1 Standortprüfung

Für einen geeigneten Standort des Feuerwehrgerätehauses wurden im Vorfeld verschiedene Standorte verglichen und geprüft. Die Hauptkriterien der Untersuchung waren:

- Gemeindeeigene Fläche
- Ausreichende Größe
- Innerstädtisch, zentrale Lage sowie gute Erreichbarkeit
- Einhaltung der Ausrückzeiten

In die nähere Auswahl für den Standort kamen die Flächen des Gewerbegebietes sowie die Fläche an der Straße „Zur Dossehalle“.

Aufgrund der Lage des Gewerbegebietes außerhalb der Stadt und dementsprechend lange Anfahrtswege für die Kameraden sowie der Kreuzung der Bundesstraße 5 und der damit einhergehenden fehlenden Einhaltung der Ausrückzeiten wurde dieser Standort als nicht geeignet bewertet.

Die Fläche an der Straße „Zur Dossehalle“ hingegen liegt relativ zentral an einer kommunalen wenig befahrenen Straße und ist von den Kameraden gut zu erreichen.

Im Ergebnis der Abwägung wurde festgestellt, dass von den geprüften Standorten die Fläche an der Straße „Zur Dossehalle“ als die am besten geeignete Fläche bewertet wurde.

3.2 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

Die geplante Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ befindet sich im Ortsteil Stadt Wusterhausen der Gemeinde Wusterhausen / Dosse. Die administrative Lage stellt sich wie folgt dar:

Land:	Brandenburg
Landkreis:	Ostprignitz-Ruppin
Gemeinde:	Wusterhausen / Dosse
Ortsteil:	Wusterhausen

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Wusterhausen in der Flur 6 und wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden und Westen innerhalb des Flurstücks 494/2
- Im Osten durch die östliche Grenze des Straßenflurstücks 964
- Im Süden von der nördlichen Grenze des Flurstücks 493

Die Gesamtfläche des Bebauungsplans „Feuerwehrgerätehaus Wusterhausen“ in der Gemeinde Wusterhausen / Dosse, Ortsteil Stadt Wusterhausen, beträgt ca. 7.090 m².

3.2.1 Bestand und Nutzungen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Feuerwehrgerätehaus Wusterhausen“ wird eine innerörtliche Grünfläche überplant. Des Weiteren befinden sich vereinzelt Gehölze im Osten und Süden des Plangebiets.

3.2.2 Angrenzende Nutzungen

Nördlich des Plangebiets befindet sich weitere Grünfläche sowie in ca. 160 m Entfernung die „Dossehalle“. Der Geltungsbereich grenzt im Osten an Gartenanlagen. Im Süden angrenzend befindet sich ein leerstehender Einzelhandelsbau sowie Wohngebäude. Westlich des Geltungsbereichs grenzt weitere Grünfläche an.

3.3 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindlichen Flurstücke sind in der Planzeichnung mit ihren Grenzen und Bezeichnungen ersichtlich.

Flurstück	Eigentümer	Nutzung	geplante Festsetzung im Bebauungsplan
Gemarkung Wusterhausen, Flur 6			
494 / 2 (anteilig)	öffentlich	Grünfläche	Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“
964	öffentlich	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche

3.4 Baugrundverhältnisse

Auf der Planungsebene des Bebauungsplanes sind die Ergebnisse von Baugrunduntersuchungen wichtig für Empfehlungen zur Gründung von Bauwerken und den Erschließungsnachweis im Hinblick auf Aussagen zur Möglichkeit der Regenwasserversickerung am Standort im Sinne einer gesicherten Erschließung. Sie sind Grundlage für die spätere Konkretisierung in Vorbereitung der Baumaßnahmen. Weiterhin können aus den Aussagen einer Baugrunduntersuchung wichtige Informationen für die Bestandserfassung und -bewertung für das Schutzgut Boden abgeleitet werden.

Entsprechende Hinweise des Baugrundgutachters (Tragfähigkeit, Frostempfindlichkeit und Versickerungsfähigkeit des Bodens, gründungstechnische Empfehlungen, Bodenaustausch, Entsorgungshinweise, Vorgaben zur Baugrubensicherung und Wasserhaltung sowie Entwässerungsmaßnahmen) sind im Rahmen der Objektplanung zu berücksichtigen.

Zum Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Wusterhausen“ wurde in Vorbereitung der Bebauung und Erschließung bzw. zur frühzeitigen Klärung der Baugrund- und Versickerungsbedingungen ein vorbereitendes Baugrundgutachten erstellt⁹. Nachfolgende Aussagen sind diesem Baugrundgutachten entnommen worden:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde eine Rammkernsondierung bis in max. 7 m Tiefe abgeteufelt und folgender Schichtenaufbau erkundet:

- Als Oberbodenschicht stehen mächtige Auffüllungen aus organisch durchsetzten Sanden und teils starken Bauschuttbeimengungen bis ca. 2,3 m Tiefe an.
- Nachfolgend wurden schluffige Böden, teils organisch durchsetzte Schluffe und verwittertes Holz erkundet.
- Anschließend beginnt ein sandiger Komplex mit überwiegend nicht bindigen Sanden und schluffigen Bänderungen.

Durch diese Gegebenheiten empfiehlt der Gutachter, keine Flachgründungen im Bereich der Auffüllungen herzustellen. Mit der Gründung muss mindestens der obere 2,8 m bzw. 2,9 m starke Baugrundbereich, bestehend aus fremdstoffdurchsetzten Auffüllungen und nachfolgenden organisch durchsetzten Schluffen bzw. Schluffmudde, durchfahren werden.

Es besteht ein Restrisiko bezüglich späterer schädigender Setzungen bzw. Setzungsdifferenzen. Dieses Restrisiko ist vom Bauherren zu tragen.

Weitere Empfehlungen für die Bauausführung von Hoch- und Tiefbauarbeiten (z.B. Gründung) sind dem o. g. Baugrundgutachten zu entnehmen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs wurde außerdem ein weiteres Baugrundgutachten erstellt¹⁰.

Hinsichtlich Aussagen zur Gründungsfähigkeit des Baugrundes wird dort darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich der Altlastenfläche in Form eines alten Deponiekörpers (siehe Kapitel 6.4) nicht gründungsfähig ist (vgl. S. 19). Je nach Gründungsart kann ein vollständiger Aushub des Deponiekörpers notwendig werden.

⁹ Ingenieurbüro Arlt GmbH: „Wusterhausen, Zur Dossehalle, Voruntersuchung für Standort Feuerwehr und Bauhof“, Auftr.-Nr. 90-19-066

¹⁰ Bericht zur Altlastenuntersuchung auf der Fläche des geplanten Feuerwehrgerätehauses in Wusterhausen / Dosse vom 03.03.2022

Sofern die Art der Gründung feststeht, ist dazu ein Durchführungskonzept zu erstellen. Dieses ist der unteren Bodenschutz- und ggf. Abfallwirtschaftsbehörde vor Maßnahmenbeginn zur Abstimmung vorzulegen.

Einer Durchörterung des Deponiekörpers (Gründung mit Pfählen) kann seitens der unteren Bodenschutzbehörde nicht zugestimmt werden¹¹.

4 Städtebauliche Konzept und bauliche Nutzungen

4.1 Städtebauliche Konzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Feuerwehrgerätehaus Wusterhausen“ wird die Fläche gemäß den aktuellen Zielen der Stadt geplant.

Um den erforderlichen Neubau eines neuen Feuerwehrgerätehauses umsetzen zu können, wird im Geltungsbereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

Dies ist notwendig, da das derzeitige Feuerwehrgerätehaus die aktuellen Standards zur ordnungsgemäßen Erfüllung der Aufgaben der freiwilligen Feuerwehr nicht mehr abdecken kann. Die benötigten räumlichen Erweiterungen sind am derzeitigen Standort nicht realisierbar. Zudem hat ein Brand die Dringlichkeit eines Ersatzneubaus verstärkt.

Die Bereitstellung eines neuen Feuerwehrgerätehauses auf dieser Fläche ist möglich und sinnvoll. Mit dem Bebauungsplan wird diesen Bedarfen an vernünftigen und modernen Bedingungen zur Aufgabenerfüllung der freiwilligen Feuerwehr Rechnung getragen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

4.2.1 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ausgewiesen. Zulässig sind hier Gebäude und Einrichtungen der Feuerwehr einschließlich der erforderlichen Nebenflächen (Stellflächen, Zufahrten).

Zur Sicherung der Ein- und Ausfahrten für die Einsatzfahrzeuge und die Fahrzeuge der Kameraden wird die Straße „Zur Dossehalle“ mit in den Geltungsbereich aufgenommen.

Sowohl die Feuerwehrausfahrt zu Einsatzzwecken und die Einfahrt der Feuerwehrfahrzeuge als auch die Ein- und Ausfahrt für die Kameraden erfolgen über die Anbindung an die Straße „Zur Dossehalle“. Der Bereich wird im Zuge der Neubebauung der Gebäude und Freiflächen für die Feuerwehr entsprechend ausgebaut.

Folgende Nutzungen sind auf der Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr“ zulässig (Textfestsetzung 1.1.2):

- Fahrzeughalle
- Waschhalle und Waschplatz
- Umkleiden
- Lagerräume
- Schulungs- und Büroräume
- Nebenanlagen und Stellplätze für die Kameraden
- Zuwegungen und innere Erschließung
- Einfriedungen

¹¹ Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde vom 18.01.2024

4.3 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Mit der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung soll eine angemessene Einpassung und Abstufung der baulichen Anlagen erzielt werden. Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO werden die Grundflächenzahl und die Geschossigkeit festgesetzt.

4.3.1 Baulinien und Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen oder Baulinien gem. § 23 BauGB definiert. Sie sichern eine gezielte räumliche Struktur und gewähren zu den angrenzenden Nutzungen (Verkehrs-, Bau-, Grünflächen) einen genau definierten bzw. einen Mindestabstand.

Baulinien

Für die Festsetzung von Baulinien besteht im vorliegenden Bebauungsplan kein städtebauliches Erfordernis.

Baugrenzen

Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauGB werden im Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Wusterhausen“ zeichnerisch festgesetzt.

4.3.2 Bauweise

Für den Geltungsbereich werden keine Festsetzungen zur Bauweise getroffen.

4.3.3 Grundflächenzahl

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl oder Grundfläche gem. § 16 Abs. 3 BauNVO wird eine angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke gewährleistet. Im vorliegenden Bebauungsplan soll das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung einer Grundflächenzahl bestimmt werden.

Für Gemeinbedarfsflächen enthält der § 17 BauNVO keine entsprechenden Vorgaben. Innerhalb der ausgewiesenen Flächen für den Gemeinbedarf wird die GRZ mit 0,8 in Orientierung der Obergrenze für gewerbliche Nutzungen ausgewiesen. Das entspricht der geplanten und notwendigen Nutzungs- und Bebauungsintensität der Flächen.

4.3.4 Geschossigkeit / Höhe baulicher Anlagen

Um eine angemessene und verträgliche Ausgestaltung der baulichen Anlagen im Sinne eines harmonischen Ortsbildes im Plangebiet zu sichern, können Höhen baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO oder Geschossigkeiten gem. § 20 Abs. 1 BauNVO definiert werden. Aufgrund der geplanten Bebauung eines Feuerwehrgerätehauses ist die Ausweisung von Geschossen nicht geeignet.

Im vorliegenden Bebauungsplan, werden daher Höhen baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO über einer definierten Bezugshöhe in m über DHHN festgesetzt. Die Bezugshöhe im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Feuerwehrgerätehaus Wusterhausen“ wird mit 36 m DHHN festgelegt.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen beträgt 8 m über GOK.

Zur Funktionserfüllung notwendig höhere Bauteile oder Anlagen (z.B. Masten) können ausnahmsweise zugelassen werden.

4.3.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen bestimmt sich nach §§ 12 und 14 BauNVO. Garagen, Carports und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Stellplätze auf dem Gelände sind für die Kameraden der Feuerwehr und die Feuerwehrfahrzeuge erforderlich.

4.4 Geh- / Fahr- und Leitungsrechte

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB festzusetzen, sofern sich Wege oder Ver- und Entsorgungstrassen einschließlich deren Schutzstreifen nicht innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen befinden oder innerhalb der Bauflächen ausschließlich der Versorgung des jeweiligen Grundstücks dienen. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind rechtlich zu sichern.

Die vorhandene Straße „Zur Dossehalle“ verläuft nicht innerhalb des öffentlichen Straßenflurstücks.

Mit dem Bebauungsplan wird die Verkehrsfläche außerdem in das Flurstück 494 hinein erweitert. In der bisherigen Straße verläuft unter anderem eine Stromleitung der Tierklinik Wusterhausen. Da die Fläche auch zukünftig öffentliche Verkehrsfläche bleibt, sind hier keine Geh-, Fahr- und Leitungsrechte notwendig.

In der östlichen Grünfläche verläuft das verrohrte Gewässer II. Ordnung 8 – 10. . Es wird deshalb ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger in der östlichen Grünfläche festgesetzt (Textfestsetzung 2.1). Entsprechende Abstände zur Bebauung und Bepflanzung werden eingehalten.

4.5 Grün- und Freiflächen

Grünflächen bilden Schutz- und Pufferbereiche zwischen verschiedenen Nutzungen sowie den Übergang zur freien Landschaft, können zur Anordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen genutzt werden und regeln die Niederschlagswasserversickerung und -verdunstung.

Im östlichen Bereich des Geltungsbereichs wird eine Grünfläche ausgewiesen.

4.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4.6.1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sollen die Verträglichkeit der Festsetzungen des Bebauungsplans zur baulichen Nutzung im Hinblick auf Natur und Landschaft sichern.

Entsprechende Festsetzungen werden nicht vorgenommen.

4.6.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Sicherung der Erhaltung vorhandener Gehölze können Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt werden.

Im Geltungsbereich werden drei Bäume zum Erhalt festgesetzt. Die Lage ist in der Planzeichnung ersichtlich.

4.6.3 Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB können zu gestalterischen Zwecken oder als Ergebnis der Verpflichtung zu Ausgleich bzw. Ersatz ermittelt und als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden.

Im Verfahren nach § 13a BauGB ist eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nicht erforderlich. Die im Plangebiet geplanten 13 Baumpflanzungen (siehe Kap. 5.5) dienen dem Ausgleich der zu beseitigenden Gehölze, die der Baumschutzsatzung unterliegen.

5 Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

5.1.1 Äußere Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich ist über die östlich verlaufende Straße „Zur Dossehalle“ an das öffentliche Straßennetz angebunden.

Da die Straße sich derzeit nicht im ausgewiesenen Flurstück befindet und der Straßenquerschnitt zu schmal für die geplante Nutzung ist, sah der Vorentwurf des vorliegenden Bebauungsplans eine Verlegung sowie eine Verbreiterung der Verkehrsfläche in östliche Richtung vor. Aufgrund der östlich des Geltungsbereichs vorhandenen Baumreihe wird die Straße nun im Entwurf entsprechend der Planzeichnung in westliche Richtung erweitert, damit die Baumreihe erhalten werden kann.

5.1.2 Innere Verkehrserschließung

Die Lage der von der Straße „Zur Dossehalle“ abgehenden Zufahrten ist in der Planzeichnung ersichtlich. Es handelt sich um eine Ein-/Ausfahrt für den herkömmlichen PKW-Verkehr sowie eine Ein-/Ausfahrt für die Fahrzeuge der Feuerwehr.

Die innere Verkehrserschließung ist in der Objektplanung geregelt. Diese ist im Plan ersichtlich.

5.2 Medientechnische Ver- und Entsorgung

Nachfolgende Ausführungen beziehen sich auf den Nachweis der gesicherten Erschließung hinsichtlich der Ver- und Entsorgung für die in der Bauleitplanung ausgewiesenen Nutzungen. Das auszuweisende Gebiet ist derzeit nicht ver- und entsorgungstechnisch voll erschlossen.

Neu zu bauende Ver- und Entsorgungstrassen sind ausschließlich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen anzuordnen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden keine gesonderten Flächen oder Trassen für Ver- bzw. Entsorgungsanlagen (alle Medien betreffend) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 - 14 BauGB ausgewiesen.

Innerhalb der Bauflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. Ver- und Entsorgungsanlagen), uneingeschränkt zulässig. Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können die der Ver- bzw. Entsorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Die Einhaltung der technischen Vorschriften und der Vorgaben im Falle von Bau- bzw. Pflanzmaßnahmen hinsichtlich des Anlagenschutzes sowie ggf. die Beantragung zusätzlicher Versorgung sind mit dem jeweiligen Versorger im Zuge nachfolgender Planungen oder Verfahren für die Einzelvorhaben konkret abzustimmen.

5.2.1 Wasserversorgung

Trinkwasser

Trinkwasserversorger in der Gemeinde Wusterhausen / Dosse ist der Wasser- und Abwasserverband Dosse. Der Anschluss an die zentrale öffentliche Wasserversorgung ist möglich und rechtzeitig mit dem Versorger abzustimmen¹².

¹² Stellungnahme Wasser- und Abwasserverband Dosse vom 07.12.2020

Die Füllmöglichkeit der Feuerwehrfahrzeuge kann ebenfalls über die Trinkwasserversorgung erfolgen¹³. Hinsichtlich der Qualität der Trinkwasserversorgung ist auf die Einhaltung der Vorschriften des DVGW - Arbeitsblattes W 400 „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen“ zu achten. Neu verlegte Trinkwasserleitungen bedürfen der Freigabe durch das Gesundheitsamt.

Löschwasser

Der Löschwasserbedarf ist anhand DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Wasserversorgung Rohrnetz / Löschwasser – Bereitstellung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zu ermitteln. Für Gemeinbedarfsflächen ist die Löschwasserversorgung nach Art und Größe der Objekte sowie der Gefahr der Brandausbreitung im jeweiligen Einzelfall festzulegen.

Die Festlegung des Löschwasserbedarfs, der für den Brandfall im Rahmen des Grundschutzes zur Verfügung stehen muss, richtet sich im vorliegenden Fall nach der künftigen Art, Nutzung sowie Größe des Feuerwehrgerätehauses.

In Anlehnung an die geplante Nutzung und Art der Bebauung eines Gewerbegebietes ist Löschwasser in einer Menge von mindestens 96 m³/h für die Dauer von mindestens 2 Stunden durch den Träger des Brandschutzes zur Verfügung zu stellen.

Die Entfernung zwischen den Löschwasserentnahmestellen und den entferntesten Gebäuden darf 300 m nicht überschreiten (DVGW-Arbeitsblatt W 331).

Die Bereitstellung des Löschwassers kann über die zwei Unterflurhydranten in Nähe der Dossehalle gesichert werden.

5.2.2 Abwasserentsorgung

Abwasserbeseitigungspflichtig sind gem. § 56 WHG i.V.m. § 66 BbgWG¹⁴ die Gemeinden, hier die Gemeinde Wusterhausen / Dosse. Sie kann sich nach § 56 WHG i.V.m. § 66 Abs. 1 BbgWG zur Erfüllung ihrer Abwasserbeseitigungspflicht eines Dritten bedienen. Die Aufgaben der Schmutzwasserbeseitigung übernimmt somit der „Wasser- und Abwasserverband Dosse“. Für das Niederschlagswasser ist die Gemeinde selbst zuständig.

Die Abwasserentsorgung umfasst die Schmutzwasser- und die Regenwasserentsorgung. Es ist ein Trennsystem aufzubauen.

Schmutzwasser

Auf dem Gelände des Geltungsbereichs soll eine Waschanlage für die Fahrzeuge der Feuerwehr erstellt werden. Die Entsorgung des Schmutzwassers wird gemäß den Vorschriften mit einer Leichtflüssigkeitsabscheideanlage versehen.

Der Anschluss an die zentrale öffentliche Schmutzwasserversorgung ist möglich und rechtzeitig mit dem Wasser- und Abwasserverband Dosse abzustimmen¹⁵.

Niederschlagswasser

Grundsätzlich gilt nach § 55 WHG der Vorrang, anfallendes Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf den Grundstücken zu versickern. Für eine Versickerung muss der Boden gem. den Vorgaben der DWA A 138 unterhalb möglicher Versickerungsanlagen genügend wasserdurchlässig sein und der Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand eingehalten werden. Darüber hinaus dürfen sich im hydraulischen Einflussbereich von Versickerungsanlagen keine Verunreinigungen wie z.B. Altlasten befinden, sodass keine Schadstoffe in das Grundwasser gelangen können.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser hat auf diesen zu verbleiben.

Zum Erkundungszeitraum (Juli 2019) wurde das Grundwasser in ca. 2,35 m bis 2,7 m Tiefe angeschnitten¹⁶.

¹³ Ebd.

¹⁴ Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) Zul. geä. durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])

¹⁵ Stellungnahme Wasser- und Abwasserverband Dosse vom 07.12.2020

¹⁶ Voruntersuchendes Baugrundgutachten vom 04.07.2019, Ingenieurbüro Artl GmbH

Den Aussagen des vertiefenden Baugrundgutachtens¹⁷ zufolge besteht aufgrund der Altlastenfläche (siehe Kap. 6.4) nur eine geringe Gefahr für Grundwasserverunreinigungen. Ein Sanierungsbedarf wird nicht gesehen (vgl. S. 17).

Eine dezentrale Regenwasserversickerung entsprechend des Merkblatts „Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagswasserentwässerung bei der Bebauungsplanung“ (Amtsblatt Brandenburg Nr.46, 23.11.2011) wurde gem. Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 12.01.2021 durch die Gemeinde geprüft.

Die Entwässerung der Parkplätze soll über Mulden und Rigolen erfolgen. Die Entwässerung des Gebäudes und der Ein- /Ausfahrten soll durch Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal erfolgen. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass kein Niederschlagswasser innerhalb des Deponiekörpers versickern darf. Versickerungsvorkehrungen sind an anderer Stelle zu errichten oder der Deponiekörper zu entfernen¹⁸.

Weiterhin ist zu beachten:

- Niederschlags- und Schmutzwasser sind getrennt abzuführen. Die Schmutzwasserentsorgung hat über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation zu erfolgen, d.h. diese erfolgt zentral.
- Sollten Wasserhaltungsmaßnahmen für Baumaßnahmen erforderlich sein, sind diese gem. den §§ 8 u. 9 WHG erlaubnispflichtig. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist 4 Wochen vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen (Dauer, geschätzte Entnahmemenge, Ort der Wiedereinleitung).
- Erdaufschlüsse bei denen mittelbar oder unmittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt werden kann, sind gem. § 49 WHG einen Monat vor Beginn der Maßnahme vom Unternehmer bei der Wasserbehörde anzuzeigen.

5.2.3 Energie und Kommunikation

Elektroenergieversorgung

Die Elektroversorgung ist über das öffentliche Netz grundsätzlich gewährleistet und rechtzeitig anzumelden.

Innerhalb der Straße „Zur Dossehalle“ befindet sich eine Niederstromleitung der E.DIS Netz GmbH. Aufgrund der geplanten Verlegung der Straße könnte auch eine Verlegung der Leitung erforderlich sein. Vor Beginn der Maßnahmen sind Abstimmungen mit der E.DIS Netz GmbH zu führen.

Info-Kabel / Telekommunikation

Die Telekommunikationslinien der Telekom befinden sich in der Straße „Zur Dossehalle“. Aufgrund der geplanten Verlegung der Straße könnte auch eine Verlegung der Leitung erforderlich sein. Der Beginn der Maßnahmen ist der Telekom mindestens sechs Monate im Voraus zu melden¹⁹.

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt durch den Anschluss an die durch die Gemeinde eigens erzeugte Fernwärme.

5.2.4 Abfallentsorgung

Hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Abfallentsorgung wird auf die Einhaltung

- des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG)²⁰
- des Brandenburgisches Abfallgesetz (BbgAbfG)²¹

¹⁷ Bericht zur Altlastenuntersuchung auf der Fläche des geplanten Feuerwehrgerätehauses in Wusterhausen / Dosse vom 03.03.2022, Büro für Umweltplanung GmbH

¹⁸ Stellungnahme der unteren Wasserschutzbehörde vom 20.12.2023

¹⁹ Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH vom 06.01.2021

²⁰ Kr WG v. 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zul. geä. durch Art. 2 (9) des Gesetzes v. 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

²¹ Brandenburgisches Abfallgesetz (BbgAbfG) vom 6. Juni 1997 (GVBl.I/97, [Nr. 05], S.40) zul. geä. durch Artikel 10 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl.I/06, [Nr. 07], S.74, 82)

- der Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (Gewerbeabfallverordnung - GewAbfV)²²

in der jeweils aktuell gültigen Fassung sowie weiterer auf diesen Gesetzen basierenden Verordnungen verwiesen.

Das Entsorgungsunternehmen in Wusterhausen / Dosse ist die Abfallwirtschafts-Union Ostprignitz-Ruppin GmbH (AWU OPR). Da die Anfahrt durch Abfallentsorgungsfahrzeuge über die „Straße zur Dossehalle“ erfolgen kann und keine Stellungnahme einging wird davon ausgegangen, dass die Abfallentsorgung darüber gesichert ist.

Im Vorhabengebiet, an der Straße „Zur Dossehalle“, befindet sich im Bereich der geplanten PKW-Zufahrt ein Glassammelplatz, welcher an dieser Stelle nicht erhalten werden kann. Der Standort wird nördlich des Plangebiets verlagert. Das Anfahren und die Leerung durch den Entsorger ist weiterhin über die Straße „Zur Dossehalle“ möglich. Während der Bauarbeiten ist dies ebenfalls zu gewährleisten.

5.3 Eingriffsregelung

Rechtsgrundlagen

Gemäß den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten. Dabei ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen.

Die Umsetzung der Planinhalte eines Bebauungsplanes stellt i. d. R. nach § 14 BNatSchG²³ einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind zu begründen und durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen (§§ 13, 15 BNatSchG i.V.m. § 6 BbgNatSchAG²⁴). Sofern aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über Vermeidung, Ausgleich oder Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 Abs. 1 BNatSchG).

Auf Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB sind die §§ 14, 17 BNatSchG (Eingriffe, Verursacherpflichten, Unzulässigkeiten, Verfahren) nicht anzuwenden (§ 18 Abs. 2 BNatSchG). Ein Ausgleich ist weiterhin nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Anwendung auf die vorliegende Planung

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB für Bebauungspläne nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das trifft auf den vorgelegten Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Wusterhausen“ zu. Die Eingriffsregelung ist folglich nicht anzuwenden.

²² GewAbfV v. 18.04.2017 (BGBl. I S. 896), zul. geä. durch Art. 2 (3) des Gesetzes v. 05.07.2017 (BGBl. I S. 2234)

²³ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

²⁴ Gesetz zur Bereinigung des Brandenburgischen Naturschutzrechts (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG), vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/2013, Nr. 3).

5.4 Artenschutz

Rechtsgrundlagen

I.S.d. allgemeinen Artenschutzes regelt insbesondere der § 39 Abs. 5 BNatSchG u.a. die zulässigen Zeiträume zur Beseitigung von Gehölzen (nicht in der Zeit vom 01.März bis 30.September). Damit wird vermieden, dass das Brutgeschehen gestört und artenschutzrechtliche Verbote berührt werden.

Die gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 - 4 BNatSchG bestehenden Verbote zum Schutz der besonders geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG und der streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG, sind zu prüfen und zu berücksichtigen. Zulassungsvoraussetzung für ein Vorhaben ist die Prüfung, inwieweit das Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten durch Störung ihrer Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten und / oder durch Belästigung, Verletzung bzw. Tötung, Zerstörung der Habitate bzw. Standorte ausüben kann.

Artenschutzrechtliche Verbote beziehen sich zwar vordergründig auf die Zulassungsebene und nicht auf die Bauleitplanung. Sofern allerdings drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote bereits auf der Ebenen der Bebauungsplanung erkennbar sind, sind diese abzuwenden bzw. die Ausnahme- oder Befreiungslage darzustellen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind einer Abwägung nicht zugänglich.

Der faunistische Artenbesatz eines Gebiets kann sich in kurzer Zeit ändern. Daher ist die Berücksichtigung des Artenschutzes auf der Vollzugsebene von entscheidender Bedeutung. Um den Vorschriften des besonderen Artenschutzes gem. § 44 ff. BNatSchG zu entsprechen, sind unmittelbar vor der Baufeldfreimachung bzw. dem Beginn von Baumaßnahmen die betreffenden Flächen auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten sowie deren Brut- und Lebensstätten zu überprüfen.

Die Vorgaben des § 44 Abs. 1, Nr. 1 - 4 BNatSchG sind uneingeschränkt vom jeweiligen Bauherrn zu berücksichtigen. Ggf. erforderliche Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder Befreiungen gem. § 67 BNatSchG sind bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Ein entsprechender Hinweis zur Berücksichtigung der Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutz wurde in den Teil B des Bebauungsplanes aufgenommen.

5.5 Gehölzschutz

Im Plangebiet findet die Baumschutzverordnung Ostprignitz-Ruppin – BaumSchVO OPR (rechtskräftig am 01.01.2011) Anwendung.

Für den Verlust von Bäumen, die unter die Satzung fallen, ist im Zuge des Bauantragsverfahrens ein Fällantrag zu stellen und entsprechender Ersatz auf den vom Verursacher bereit zu stellenden Flächen zu leisten. Eine Baumkartierung sowie eine Baumliste liegen dem Entwurf bei. In der Baumliste sind die voraussichtlich zu fällenden Bäume sowie der Bedarf an Neupflanzungen ersichtlich.

Im Geltungsbereich werden 3 Bäume zum Erhalt festgesetzt.

Im Geltungsbereich sind weiterhin 13 einheimische Laubbäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang, Kronenansatz ≥ 2 m, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben der Hochstämme sollten eine Größe von 2 x 2 Metern nicht unterschreiten. Zu verwenden sind Arten der Pflanzliste 1 (Textfestsetzung 3.1). Die Lage der Bäume ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Darüber hinaus sind voraussichtlich 30 Baumpflanzungen außerhalb des Plangebiets vorzunehmen. Diese werden auf den Flurstücken 75/1 und 74/1, Flur 3, Gemarkung Brunn, umgesetzt. In der nachfolgenden Pflanzliste 1 ist eine Aufführung standortgerechter Gehölze gegeben. Ein entsprechender Hinweis wird auf dem Plan vermerkt.

Tabelle 1 Pflanzliste 1

Hochstamm (3x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm, Kronenansatz \geq 2 m)			
Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>		

6 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Bebauungspläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Mit den Festsetzungen eines Bebauungsplanes sind eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Bei der Aufstellung der Bebauungspläne sind insbesondere gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Bevölkerung i.S.d. § 1 Abs. 6 BauGB zu gewährleisten und die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen. Der Bauleitplanung kommt daher auch die Aufgabe der Vorsorge und Vorbeugung von negativen Beeinträchtigungen des Menschen und der Umwelt zu. Dahingehend sind die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes zu prüfen. Die derzeit vorliegenden Ergebnisse sind in den nachfolgenden Ausführungen dargestellt.

6.1 Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen

Rechtsgrundlage

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans sind gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S.d. § 1 Abs. 6 BauGB zu gewährleisten. Der Bauleitplanung kommt daher auch die Aufgabe des vorbeugenden Immissionsschutzes und der Vorsorge zu.

Für die Bauleitplanung ist zur Bewertung und zum angemessenen Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ heranzuziehen. Im Beiblatt 1 der DIN 18005 sind in Abhängigkeit von der jeweiligen beabsichtigten Nutzung die schalltechnischen Orientierungswerte aufgeführt, die vor den Fassaden schutzwürdiger Bebauung einzuhalten sind. Diese entsprechen weitestgehend den Immissionsrichtwerten der TA Lärm.

Den Flächen für Gemeinbedarf wird in Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 kein konkreter Schutzanspruch zugeordnet, dieser ist vielmehr anhand der konkret geplanten Bebauung unter Berücksichtigung des Planumfelds innerhalb eines vorgegebenen Rahmens zu bestimmen.

Im vorliegenden Fall halte sind die Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und nachts anzunehmen. Der für Tag und Nacht identische Orientierungswert ergibt sich aus der Tatsache, dass im Plangebiet keine in der Nachtzeit besonders schutzwürdigen Tätigkeiten erkennbar sind²⁵.

Lärmemissionen durch das geplante Vorhaben

Vom Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst ausgehend kommen die zeitweise funktionsbedingt auftretenden Emissionen aus der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ in Frage. Durch den Betrieb von Feuerwehr, Katastrophenschutz und Rettungsdienst kann es zeitweilig und sporadisch zu Geräuschbelastungen kommen. Dabei handelt es sich um hinzunehmenden sozial adäquaten Lärm.

Im Planteil B wird ein entsprechender Hinweis vermerkt.

²⁵ Stellungnahme des Landesamts für Umwelt vom 18.12.2023

Da es sich hier um Einsätze zum Schutz der Zivilbevölkerung handelt, die von sehr hohem öffentlichem Interesse sind, sind die Geräuschbelastungen dem Einzelnen eher zuzumuten als eine vergleichbare Belastung von einem privaten Gewerbebetrieb. Daher wird eine Orientierung an den Richtwerten für seltene Ereignisse als angemessen erachtet. Bei Einzelfahrten von Rettungsdienst und Feuerwehr werden zur Warnung der Verkehrsteilnehmer Sondersignale (Martinshorn) eingesetzt. Der Einsatz dieser Sondersignale ist an strenge gesetzliche Vorgaben gebunden.

Im Fall der Alarmierung der Feuerwehr sind die Geräusche des Martinshorns, soweit diese vom Betriebsgelände der Feuerwehr ausgehen, der Anlage vollständig zuzurechnen. Durch geeignete technische und / oder organisatorische Maßnahmen ist das Einschalten des Martinshorns vor dem Verlassen des Betriebsgrundstücks zu unterbinden²⁶.

Unter Ziffer 7.1 der TA Lärm ist unter diesen Voraussetzungen eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach Nr. 6 zulässig wenn die Tätigkeit, die zur Überschreitung der Immissionsrichtwerte führt, zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung erforderlich ist. Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung bestehen insbesondere, wenn das Leben oder die Gesundheit von Menschen, öffentliches Eigentum oder Eigentum Dritter, die Tier- und Pflanzenwelt konkret von Schäden bedroht sind. Die Regelung gilt auch für den Fall, dass Schäden bereits eingetreten sind und diese rasch behoben werden müssen.

Das Ziel von Sondersignalen ist es, eine hohe Wahrnehmung und Warnwirkung für die Bevölkerung zu erzeugen. Dieser Anspruch ist mit dem eigentlichen Ziel des Lärmschutzes unvereinbar. Bei den Einsätzen der Feuerwehr muss darauf geachtet werden, dass die Verwendung von Sondersignalen insbesondere zum Nachtzeitraum nur erfolgt, wenn zum einen die Voraussetzungen gemäß § 38 Straßenverkehrsordnung²⁷ gegeben sind und zum anderen auf Grundlage der Einsatzsituation deren Einsatz geboten erscheint.

6.2 Denkmalschutz

Bau- und Kunstdenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- und Kunstdenkmale.

Archäologische Denkmale

Bodendenkmale sind gem. § 7 Abs. 1 BbgDSchG²⁸ zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Insbesondere ist im Rahmen der geplanten Umsetzung von Baumaßnahmen zu berücksichtigen:

- Werden Sachen, Teile oder Spuren von Sachen, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale handelt gefunden, sind diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. (§ 11 Abs. 1 BbgDSchG)
- Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Verfügungsberechtigte des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen der Fund entdeckt wurde. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die übrigen. (§ 11 Abs. 2 BbgDSchG)
- Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG)

Im Bereich des Vorhabens befindet sich teilweise das Bodendenkmal 100.260 „Altstadt des Mittelalters und der Neuzeit von Wusterhausen“ einschließlich einer Siedlung aus der Slawenzeit.²⁹ Das Denkmal erstreckt sich nach derzeitigem Kenntnisstand über den südlichen Teil des Vorhabensgebiets und mög-

²⁶ Ebd.

²⁷ Straßenverkehrs-Ordnung vom 06.03.2013 (BGBl. I S. 367), in Kraft getreten am 01.04.2013 zul. geä. durch Verordnung vom 20.04.2020 (BGBl. I S. 814) m.W.v. 28.04.2020

²⁸ Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21])

²⁹ Landkreis Ostprignitz-Ruppin, Untere Denkmalschutzbehörde, Stellungnahme vom 14.01.2021 und Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Stellungnahme vom 25.11.2020

licherweise auch bis in den nördlichen Teil. Aufgrund der Lage der Altablagerung „Deponie Borchertstraße“ (ALKAT Nr. 0330680076) (siehe Kapitel 6.4) im Plangebiet ist jedoch unklar, ob tatsächlich Teile des Bodendenkmals vorhanden sind.

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

6.3 Boden

Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Bei allen Planungen sind zur Sicherung des Schutzgutes Boden die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Gemäß § 1 BBodSchG sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen soweit wie möglich vermieden werden. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat dafür Sorge zu tragen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG³⁰).

Anfallender Erdaushub ist entsprechend den technischen Regeln der Ersatzbaustoffverordnung³¹ (EBV) zu verwenden. Die Bodenverdichtung ist während der Bauarbeiten auf ein Minimum zu beschränken. Nach Beendigung der Arbeiten sind die natürlichen Bodenfunktionen der vorübergehend genutzten Flächen (Lager- / Baustelleneinrichtungsflächen) wiederherzustellen. Die Flächeninanspruchnahme des Bodens (Versiegelung) für die Errichtung der geplanten Gebäude sowie der Anbindungsstraße ist auf das hierfür notwendige Maß zu beschränken.

Nach- bzw. Weiternutzung eines bestehenden Standorts nach dem Grundsatz der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entspricht in höchstem Maße der Bodenschutzklausel.

6.4 Altlasten

Im Geltungsbereich befindet sich die Altablagerung „Deponie Borchertstraße“ (ALKAT Nr. 0330680076)³². Dabei handelt es sich um ein mit Abfall verfülltes Niederungsgebiet der Dosse mit einer Größe von ca. 4,5 ha.

Der Altlastenuntersuchung vom 03.03.2022 (S. 18), welche dem Entwurf beiliegt, ist zu entnehmen, dass weder eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Mensch noch des Grundwassers besteht. Ein Sanierungsbedarf ist nicht erkennbar. Nähere Informationen sind besagtem Gutachten zu entnehmen.

Ausgehobenes Material ist zu deklarieren und fachgerecht zu entsorgen (vgl. Baugrundgutachten vom 03.03.2022, S. 18)

Darüber hinaus sind bei allen Erdarbeiten vorsorglich folgende Hinweise zu beachten:

Sollten während der Bauarbeiten kontaminierte Bereiche / Bodenverunreinigungen angeschnitten werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin zu informieren. Die belasteten Bereiche sind zwischenzeitlich so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination verhindert wird. Die weitere Vorgehensweise ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Die Anzeigepflicht ergibt sich aus § 31 Abs. 1 BbgAbfBodG³³.

³⁰ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten BBodSchG vom 01.03.1999, zul. geä. durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017

³¹ Ersatzbaustoffverordnung (EBV) und die Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 01.08.2023

³² Landkreis Ostprignitz-Ruppin, Untere Bodenschutzbehörde, Stellungnahme vom 14.01.2021

³³ Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997 (GVBl.I/97, [Nr. 05], S.40) zul. geä. durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016

6.5 Kampfmittel

Eine Belastung des Plangebiets mit Kampfmitteln ist nicht bekannt. Im Rahmen des Bauvorhabens ist jedoch eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen³⁴.

Grundsätzlich sind bei allen erdeingreifenden Arbeiten die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten. Sollten wider Erwarten bei Erd- und Tiefbauarbeiten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen, die Baustelle vor dem Betreten unbefugter Personen zu sichern und in einem angemessenen Abstand zu verlassen.

Die nächste Polizeidienststelle, der Landkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst sind unverzüglich zu informieren. Dies gilt auch im Zweifelsfall. Der Gefahrenbereich ist abzusperren. Die Arbeiten dürfen erst nach Beseitigung der Gefahr und Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst fortgesetzt werden.

³⁴ Zentraldienst Polizei Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Stellungnahme vom 24.11.2020

7 Finanzierung und Durchführung

Die Planungshoheit für den Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Wusterhausen“ übt die Gemeinde Wusterhausen / Dosse aus.

Die Finanzierung und Umsetzung der Planinhalte obliegt der Gemeinde.

8 Flächenbilanz

	Fläche in m ²	mögliche Überbauung in m ²	unbebaute Freifläche in m ²	Anteil in %
Flächen für den Gemeinbedarf (GRZ 0,8)	6.218	4.974	1.244	87,70
Verkehrsflächen	647	647	-	9,13
davon Erschließungsstraßen (öffentlich)	647	647	-	9,13
davon Erschließungsstraßen (privat)	-	-	-	-
Ver- und Entsorgungsflächen	22	22	-	-
Grünflächen	225	-	225	3,17
davon öffentlich	225	-	-	3,17
davon privat	-	-	-	-
Plangebiet Gesamt [m²]	7.090	5.621	1.469	100
Plangebiet Gesamt [%]	100	79	21	