

# Anlage 1



**Landkreis  
Barnim**

Paul-Wunderlich-Haus - Am Markt 1 - 16225 Eberswalde

## Zustellungsurkunde

STAB Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH  
GF Frau Bartnig  
Bürgermeisterstraße 25  
16321 Bernau bei Berlin

**VERBINDLICHKEITSERKLÄRUNG ZUM BERICHT „ABFALLWIRTSCHAFTSKONZEPT UND ALTLASTENUNTERSUCHUNG“ NACH § 13 BBODSCHG „KONVERSIONSFLÄCHE IM GEWERBEGEBIET NICOLAUS-OTTO-STR. BERNAU REHBERGE“ AUF DER EHEMALIGEN WGT-LIEGENSCHAFT FO 119**

Sehr geehrte Frau Bartnig,

gemäß § 13 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 der Verordnung vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist, ergeht an die STAB Grundstücksgesellschaft mbH, vertreten durch die Geschäftsführerin Frau Bartnig, folgender

## Bescheid

Der Landrat

Umweltamt  
Abfallwirtschaft/Bodenschutz

Paul-Wunderlich-Haus  
Am Markt 1  
16225 Eberswalde  
Bearbeiter/-in Annett Zelle  
Raum H.208  
Telefon 03334 214 1560  
Telefax 03334 214 2560  
[umweltamt@kvbarnim.de](mailto:umweltamt@kvbarnim.de)

10. Juni 2025

Ihr Zeichen  
23/02/142 Be

Unser Zeichen  
70/Zel/3102 25 001 5 – VE FO 119

**Sprechzeiten der Kreisverwaltung**  
Dienstag 9 bis 18 Uhr  
Montag, Mittwoch bis Freitag  
Termine nach Vereinbarung

Aktuelle Informationen im Internet unter  
[www.barnim.de](http://www.barnim.de)

**Bankverbindung**  
Sparkasse Barnim  
IBAN: DE31 1705 2000 2310 0000 03  
BIC: WELA DE D1 GZE  
Gläubiger-ID: DE 66 ZZZ 00000021576

**Telefonzentrale**  
03334 214-0

**Postfach**  
Postfach 100446, 16204 Eberswalde

Die genannte E-Mail-Adresse dient nur für den Empfang formloser Mitteilungen ohne digitale Signatur und/oder Verschlüsselung.

## I. Tenor – Hauptsachentscheidung

1. Der vorgelegte Bericht zum „Abfallwirtschaftskonzept und Altlastenuntersuchung“ von der Firma M & S Umweltprojekt GmbH vom 27. November 2023 wird in Anlehnung an einen Sanierungsplan anerkannt und nach § 13 BBodSchG mit den nachfolgenden Nebenbestimmungen für verbindlich erklärt.
2. Die Konversionsfläche im Gewerbegebiet Nicolaus-Otto-Straße Bernau Rehberge (ehemals Berliner Fläche) in der Gemarkung Bernau, Flur 8, Flurstücke 328, 329, 330, 331 und 332 ist gemäß des vorliegenden o.g. Berichtes sowie der nachfolgenden Bedingungen und Auflagen so herzurichten, dass entsprechend der Festlegungen Gefahren für die Schutzgüter menschliche Gesundheit, Boden und Grundwasser ausgeschlossen werden können.
3. Die unter Punkt II genannten Nebenbestimmungen sind Bestandteil der Entscheidung.
4. Sollten sich bei der Ausführung der Arbeiten auf der ehemaligen WGT-Liegenschaft „FO 119 Kaserne Schönower Chaussee Bernau – gen. Rehberge – Nicolaus-Otto-Straße“ neue Gesichtspunkte ergeben, die eine erhebliche Änderung der im Sanierungsplan beschriebenen und mit diesem Bescheid festgelegten Maßnahmen notwendig werden lassen, so sind diese der unteren Bodenschutzbehörde (uB) im Rahmen von Baurapporten mitzuteilen und mit den beteiligten Behörden abzustimmen sowie zu dokumentieren.
5. Über die Notwendigkeit weitergehender Maßnahmen wird im Rahmen dieses Bescheides nicht abschließend entschieden. Ggf. erforderliche bzw. ergänzende Maßnahmenschritte bleiben vorbehalten. Das betrifft insbesondere die nachträgliche Aufnahme, Änderung oder Ergänzung einer Auflage im Sinne von § 36 Absatz 2 Nr. 5 des Verwaltungsverfahrensgesetzes.
6. Die Zustimmung für die Sanierungsarbeiten einer gewerblichen Nachnutzung (laut vorliegendem o.g. Bericht) ist befristet bis **31. Dezember 2026** und kann bei Bedarf auf Antrag verlängert werden.
7. Die Verbindlichkeitserklärung ist nicht übertragbar.
8. Die Zustimmung wird unter dem Vorbehalt des Widerrufs erteilt.
9. Sie haben Anlass zu diesem Verfahren gegeben und haben daher für die bodenschutzrechtlichen Belange die Kosten zu tragen. Für diese Entscheidung wird eine Gebühr in Höhe von 1.500,00 € zuzüglich Auslagen von 3,50 € festgesetzt.

Gemäß § 13 Abs. 6 BBodSchG in Verbindung mit der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716) (BBodSchV), wurde das Einvernehmen mit folgenden Behörden hergestellt:

- Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit, Abteilung Arbeitsschutz, Regionalbereich Ost,

- Landkreis Barnim, Umweltamt, untere Abfallwirtschaftsbehörde (uAWB),
- Landkreis Barnim, Umweltamt, untere Wasserbehörde (uWB),
- Stadt Bernau bei Berlin - diverse Fachämter,
- Landesbetrieb Forst Brandenburg – untere Forstbehörde – Oberförsterei Eberswalde,
- Landkreis Barnim, Bauordnungs- und Planungsamt, Planung,
- Landkreis Barnim, Bauordnungs- und Planungsamt, Bauordnungsamt – Sonderprüfung und
- Landkreis Barnim, Umweltamt, untere Naturschutzbehörde (uNB).

Die Entscheidungen, der im Verfahren beteiligten, vorgenannten Behörden sind Bestandteil dieser Verbindlichkeitserklärung des Berichtes zum „Abfallwirtschaftskonzept und Altlastenuntersuchung“ von der Firma M & S Umweltprojekt GmbH vom 27. November 2023.

## II. Nebenbestimmungen (NB)

Folgende Änderungen und Ergänzungen zum vorliegenden Plan sind Bestandteile des Bescheides:

### 1. Untere Bodenschutzbehörde (uB):

- 1.1. Vor Beginn der Sanierungsmaßnahmen sind ein qualifizierter Sanierungsplan und ein Qualitätssicherungsplan zu erstellen, die die neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen der seit dem 01. August 2023 in Kraft getretenen Mantelverordnung inkl. nov. BBodSchV berücksichtigen.
- 1.2. Von der bauausführenden Firma ist vor Beginn aller Sanierungsmaßnahmen ein Kampfmittelräumungskonzept in Rücksprache mit dem zuständigen KMD zu erstellen und unaufgefordert der uB zur Information vorzulegen. Zuständige Behörde ist für Kampfmittel der KMD.
- 1.3. Für die Abbruch- und Rückbauarbeiten ist durch die bauausführende Firma ein entsprechendes Konzept zu erarbeiten und der zuständigen Behörde unaufgefordert vorzulegen.
- 1.4. Da Arbeiten im kontaminierten Raum zu erwarten sind, ist ebenfalls ein A+ S-Plan zu erstellen und der uB unaufgefordert zur Bewertung vorzulegen.
- 1.5. Alle Maßnahmen hinsichtlich der Sanierung der ehemaligen WGT-Liegenschaft „FO 119 Kaserne Schönower Chaussee Bernau – gen. Rehberge – Nicolaus-Otto-Straße“, insbesondere die Eingriffe in und auf den Boden, sowie die vollständige und umfassende Nachweisführung der Abfallströme sind durch einen **sachverständigen Gutachter**, der die für diese Aufgabe nötige Sachkunde und Zuverlässigkeit besitzt und über die erforderliche gerätetechnische Ausstattung verfügt (§§ 15, 18 BBodSchG i.V.m. § 34 Brandenburgische Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 06. Juni 1997 (GVBl. I/97, Nr. 5 S. 40, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 24],

- S., ber. [Nr. 40]), fachtechnisch zu begleiten, zu überwachen und zu dokumentieren.
- 1.6. Nach der Beräumung der aus bodenschutzrechtlicher Sicht auffälligen Flächen/Gruben bzw. Altablagerungen hat eine Sohlbeprobung als Beweissicherung zu erfolgen, dass keine schädlichen Bodenveränderungen mehr nachzuweisen sind.
  - 1.7. Das Auf- und Einbringen der Materialien gemäß „Sanierungsplan“ hat erst nach Zustimmung des sachverständigen Gutachters in Rücksprache mit der uB zu erfolgen.
  - 1.8. Der Einbau von Materialien, die ggf. notwendige Umlagerung von Materialien bzw. der Wiedereinbau von Materialien auf dem festgelegten Areal, sind nachvollziehbar zu dokumentieren (Ort des Ausbaus, Ort des Einbaus, Kubatur/Menge und Einstufung des Materials).
  - 1.9. Vor Beginn der Maßnahmen zur Sanierung der ehemaligen WGT-Liegenschaft „FO 119 Kaserne Schönower Chaussee Bernau – gen. Rehberge – Nicolaus-Otto-Straße“ ist vor Ort eine Bauanlaufberatung mit allen Beteiligten durchzuführen.
  - 1.10. Für die Sanierungsarbeiten auf der ehemaligen WGT-Liegenschaft „FO 119 Kaserne Schönower Chaussee Bernau – gen. Rehberge – Nicolaus-Otto-Straße“ ist ein fester Ansprechpartner und Koordinator zu bestimmen und der uB mitzuteilen.
  - 1.11. Den Mitarbeitern der uB und anderer Behörden des Landkreises Barnim, des Landesamtes für Arbeitsschutz bzw. den von Ihnen beauftragten Dritten sind der Zutritt zum Sanierungsgebiet zu gestatten und die notwendigen Auskünfte zu erteilen, sowie die Möglichkeit einzuräumen, an den Bauberatungen teilzunehmen.
  - 1.12. Die Bauberatungen sind monatlich in Abhängigkeit des Fortschritts der Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.
  - 1.13. Sollten während der Bautätigkeiten zusätzliche und bisher unbekannt organoleptische Auffälligkeiten im Boden oder auch Grundwasser festgestellt werden, so ist die uB unaufgefordert und ohne schuldhafte Verzögerung zu informieren.
  - 1.14. Die Ausbreitung von Schadstoffen ist durch Dekontaminations- oder Sicherungsmaßnahmen langfristig zu verhindern bzw. soweit dies nicht möglich oder zumutbar ist, sind sonstige Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen durchzuführen (§ 4 Abs. 3 BBodSchG).
  - 1.15. Der uB ist **spätestens 3 Monate** nach Beendigung aller im Rahmen der Sanierung erforderlichen Gefahrenabwehrmaßnahmen eine Abschlussdokumentation für die Gesamtmaßnahme zu übergeben. Für die inhaltliche Umsetzung sind die fachlich-methodischen Vorgaben und Ausführungen in den „Materialien

zur Altlastenbearbeitung im Land Brandenburg“, herausgegeben vom Landesumweltamt Brandenburg, Potsdam (1997/1998), verbindlich.

2. Landesamtes für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit, Abteilung Arbeitsschutz, Regionalbereich Ost:

2.1. Über den Baubeginn ist zu informieren.

3. Untere Abfallwirtschaftsbehörde (uAWB):

3.1. In Auswertung der Analyseergebnisse ist eine Abfalleinstufung gemäß Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV) vom 10. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3379), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 30. Juni 2020 (BGBl. I S. 1533) geändert worden ist, vorzunehmen. Deklarationsanalysen sind dem Umweltamt vorzulegen, die vorgesehenen Entsorgungswege zu benennen und im Nachgang zu dokumentieren.

3.2. Problemabfälle, wie beispielsweise verunreinigter Bauschutt und Boden, Dachpappe, kohlenteeerhaltige Bitumengemische, Brandabfälle, Altholz das gefährliche Stoffe enthält, Asbest und Dämmmaterialien sind aufgrund ihres Schadstoffgehaltes gemäß § 48 KrWG i.V.m. der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) und dem Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg zur Neufassung der „Vollzugshinweise zur Zuordnung von Abfällen zu den Abfallarten eines Spiegeleintrages in der Abfallverzeichnis-Verordnung“ vom 1. März 2023 (ABl./23, [Nr. 13], S.243) als gefährliche Abfälle einzuordnen. Wenn nicht per Deklarationsanalyse gegenteiliges nachgewiesen wird, sind diese Abfälle der Sonderabfallgesellschaft Brandenburg-Berlin mbH, Großbeerenstr. 231, 14480 Potsdam anzudienen.

4. Untere Wasserbehörde (uWB):

4.1. Als Austauschboden eingesetzte Materialien müssen wasserunschädlich sein. In Abhängigkeit der späteren Flächenneuversiegelung muss bei der Verwendung sowie dem Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen bei technischen Bauwerken die Ersatzbaustoffverordnung (Anlage 1 Tabelle 3 der EBV) und außerhalb technischer Bauwerke im Bereich durchwurzelbarer Bodenschicht die allgemeinen Anforderungen gemäß §§ 6-8 BBodSchV (BBodSchV) beachtet werden.

4.2. Mit der Sanierung muss sichergestellt sein, dass auch die Umweltziele des Grundwassers gem. Artikel 4 der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) Anwendung finden. Es gilt, eine Verschlechterung des Grundwasserkörperzustandes zu verhindern.

5. Stadt Bernau bei Berlin:

5.1. Klimamanagement:

Keine Anmerkungen

5.2. Infrastrukturamt:

5.2.1. Tiefbauunterhaltung:

Die geplante Sanierungsmaßnahme hat keine Auswirkungen auf die Belange der Tiefbauunterhaltung. Eventuell entstehende Verunreinigungen auf den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, die im Zusammenhang mit der An- und Abfuhr von Material stehen, sind regelmäßig und zeitnah zu beseitigen.

5.2.2. Grünunterhaltung:

Die geplante Sanierungsmaßnahme hat keine Auswirkungen auf die Belange der Grünunterhaltung. Bei der Herstellung der Erschließungsstraße ist darauf zu achten, dass der gesamte Verkehrsraum eine ausreichende Breite aufweist, so dass ausreichend Platz für die Straße, den Gehweg und die Begrünung vorhanden ist.

5.3. Bauamt:

Keine Belange erkennbar oder betroffen.

6. Bauordnungsamt - Bauaufsicht:

- 6.1. Für die Aufschüttung zur Herstellung des Erdwalles zu Lärmschutzzwecken ist ein Bauantrag bei der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Barnim zu stellen, wenn dieser höher als 2 Meter wird oder die Grundfläche mehr als 30 Quadratmeter beträgt.

7. untere Naturschutzbehörde (uNB):

- 7.1. Zur Kompensation des Eingriffes wird gemäß der Eingriffs- Ausgleich-Bilanz eine Zahlung in Höhe von 7.372,00 Euro zweckgebunden in den Flächenpool des Landkreises Barnim festgesetzt.
- 7.2. Es wird eine Beteiligung am Projekt „Naturwaldzelle Wandlitz“ des Landkreises Barnim festgelegt. Dazu wird dem Vorhabenträger durch den Landkreis Barnim eine gesonderte Vereinbarung (Flächenpoolvertrag) übersendet, in der die Höhe der Zahlung und die Zahlungsmodalitäten festgeschrieben sind. Die Zahlung ist vor Baubeginn zu leisten.
- 7.3. Der unteren Bodenschutzbehörde ist eine Bestätigung über die geleistete Zahlung unaufgefordert vorzulegen.

- 7.4. Mit der Sanierung darf erst begonnen werden, wenn bei der Naturschutzbehörde eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft in Höhe von 7.372,00 Euro (in Worten: siebentausenddreihundertzweiundsiebzig) unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit und der Vorausklage (§§ 770,771 BGB) als Sicherheitsleistung hinterlegt wurde.
- 7.5. Diese muss erst auf Anforderung ausgezahlt werden. Auf der Bürgschaftsurkunde ist die Bezeichnung des Vorhabens, das Aktenzeichen und das Datum des Bescheides anzugeben.
- 7.6. Die Sicherheitsleistung entfällt, wenn gemäß Vertrag vom 26.05.2025 zur Vermittlung von Kompensationsmaßnahmen durch den Landkreis Barnim die dort vereinbarte Summe eingezahlt wurde.
- 7.7. Die unter Pkt. 5.2 des Artenschutzfachbeitrages (AFB) vom 01.11.2024 verfassten Maßnahmen (S. 24 - 32) sind antragsgemäß umzusetzen.
- 7.8. Sind Abweichungen von den Darstellungen des AFB erforderlich, sind diese zwingend mit der UNB abzustimmen, ggf. ist diese Genehmigung zu ergänzen.
- 7.9. Alle unter 7. benannten Maßnahmen sind durch eine erfahrene ökologische Baubegleitung durchzuführen und zu begleiten (ÖBB). Diese ist der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) vor Beginn der Arbeiten namentlich zu benennen.
- 7.10. Die Ersatzniststätten sind dauerhaft zu erhalten und sollten jährlich in der Zeit zwischen Oktober und Februar gereinigt werden.
- 7.11. Alle o.g. Arbeiten sind sorgfältig zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen.

### **III. Hinweise**

Mit dieser Verbindlichkeitserklärung trifft die untere Bodenschutzbehörde nicht nur die Regelungen, die zur Umsetzung der Maßnahmen zur Gefahrenabwehr notwendig sind (konkrete Maßnahmen), sondern setzt auch die planerischen Inhalte, die keinen regelnden Charakter haben (z.B. zugrundeliegende Annahmen und Untersuchungsergebnisse) rechtlich fest. Diese treten hinter die eigentlichen Regelungen zurück, können aber bedeutsam werden, wenn die festgesetzten Maßnahmen zur Erreichung des Sanierungszieles nicht ausreichen und weitergehende Maßnahmen festgelegt werden müssen.

Die Zustimmung kann insbesondere bei Nichteinhaltung der o. g. Auflagen und sonstigen Verstößen gegen die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert, und die dazu erlassenen Durchführungsbestimmungen zurückgenommen werden. Außerdem können Verstöße gegen diese Vorschriften als Straftaten oder Ordnungswidrigkeiten (z.B. §§ 326, 330 a StGB, § 69 KrWG) geahndet werden.

Werden bisher nicht bekannte organoleptische Auffälligkeiten, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen nicht angezeigt, wird ordnungswidrig gehandelt (§ 48 Abs. 1 Nr. 6 BbgAbfBodG).

Durch die untere Bodenschutzbehörde wurden mehrere Träger öffentlicher Belange (TöB) beteiligt.

Diese Verbindlichkeitserklärung bezieht folgende behördliche Stellungnahmen und Entscheidungen mit ein:

- Stellungnahme des Landesamtes für Arbeitsschutz, Regionalbereich Ost vom 31. Januar 2025,
- Stellungnahme Landkreis Barnim, Umweltamt, unter Abfallwirtschaftsbehörde vom 19. Februar 2025,
- Stellungnahme Landkreis Barnim, Umweltamt, untere Wasserbehörde vom 30. Januar 2025,
- Stellungnahme Landkreis Barnim, Umweltamt, untere Naturschutzbehörde vom 26. Mai 2025 (erst nach Erfüllung von Nachforderungen erstellt gem. Absprache mit uB),
- Stellungnahme Landkreis Barnim, Bauordnungs- und Planungsamt, SG Planung vom 23. Dezember 2024,
- Stellungnahme Landkreis Barnim, Bauordnungs- und Planungsamt, SG Sonderprüfung vom 13. Februar 2025,
- Gesamtheitliche Stellungnahme der Stadt Bernau bei Berlin vom 20. Januar 2025,
- Stellungnahme Landesbetrieb Forst Brandenburg – untere Forstbehörde - Oberförsterei Eberswalde vom 28. Januar 2025.

Unter Beachtung der festgesetzten Nebenbestimmungen und der Hinweise wurde das Einvernehmen mit den vorgenannten Trägern Öffentlicher Belange/ Behörden hergestellt.

Folgende Hinweise der Träger öffentlichen Belange sind zu beachten:

1. Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit, Abteilung Arbeitsschutz, Regionalbereich Ost:
  - Der Erteilung der Erklärung nach BBodSchG steht hinsichtlich der Belange der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes der Beschäftigten bei der Arbeit nichts entgegen, wenn das Bauvorhaben entsprechend den eingereichten Unterlagen durchgeführt wird.
2. Untere Abfallwirtschaftsbehörde:
  - Die Altlastenuntersuchung ist hinreichend detailliert und plausibel. Schwerpunkte der Sanierung sind im Bereich Waschrampe mit LFA, Gebäudereste mit Tank, Fahrzeughalle und Schießstand anzusehen. Weitere Haufwerke sind beschrieben. Die Auswertung der Analyseergebnisse beruht auf derzeit nicht mehr geltenden Regelwerken, dient aber als sehr gute Orientierung.

- Bei der Bildung sinnvoller Haufwerke zur Vorbereitung der Entsorgung, sollten diese Erkenntnisse einfließen, um keine Verschlechterung für die nunmehr erforderliche Beprobung gemäß den Vorgaben zur Deklarationsanalyse nach den Anforderungen der „Vollzugshinweise zur Zuordnung von Abfällen zu den Abfallarten eines Spiegeleintrages in der Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV)“ zu untersuchen. Veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg am 5. April 2023 -34. Jahrgang, Nr. 13. zu erzielen.
  - Das Areal gehört zur ehemaligen militärischen WGT-Liegenschaft „FO 119 – Rehberge“. Für die Flurstücke 332 und 338 liegt ein Bauantrag: AZ 01870-24-50 / Neubau großer Supermarkt vor. Wir empfehlen, mit dem Grundstückseigentümer entsprechende Planungen abzustimmen. Ggf. sollte zunächst nur Flurstück 332 saniert werden, um die Bauarbeiten nicht zu verzögern. Flurstück 338 ist als grüne Ausgleichsfläche beplant. Darauf befand sich ein Schießstand. Insofern wird der Zeitplan für Bauarbeiten nicht gefährdet, andererseits könnte hier die Sanierung länger dauern. Solange die Sanierungen nicht abgeschlossen sind, dürfen auf diesen Flurstücken keine Bauarbeiten stattfinden.
  - Für die ordnungsgemäße Untersuchung, Einstufung, Getrennthaltung, Nachweisführung und Entsorgung der Abbruchabfälle ist der Abfallerzeuger/-besitzer verantwortlich.
  - Abfallerzeuger/-besitzer haben abfallrechtliche Nachweis- und Dokumentationspflichten, abgestuft nach der Gefährlichkeit der entstehenden Abfälle. Es gilt die Verordnung über die Nachweisführung bei der Entsorgung von Abfällen (NachwV).
3. Untere Wasserbehörde:
- Auch wenn das zu sanierende Gelände außerhalb eines aktuellen Trinkwasserschutzgebietes liegt, muss der allgemeine Grundwasserschutz gewährleistet werden.
4. Stadt Bernau bei Berlin:
- Klimamanagement:
    - Keine Anmerkungen
  - Wirtschaftsförderung:
    - Aus Sicht der städtischen Wirtschaftsförderung ist die avisierte Nachnutzung einer Konversionsfläche als Gewerbefläche äußerst zu begrüßen. Das Vorhaben dient der Abrundung des Gewerbegebietes Rehberge und es entstehen dringend benötigte Gewerbeflächen in verkehrsgünstiger Lage, ohne dass andere Flächen ihrer derzeitigen Nutzung entzogen werden müssen. Die zusätzlichen Gewerbeflächen können in einem verhältnismäßig kurzen Zeithorizont (Durchführungszeitraum gemäß Fördermittelbescheid vom 01. September 2024 bis 31. Dezember 2026) für die avisierte Nutzung hergestellt werden, sind jedoch nur ein Tropfen auf den heißen Stein, um für

eine spürbare Entspannung auf dem Markt für Gewerbeflächen zu sorgen. Die Stadt Bernau verfügt derzeit über keine freien Gewerbeflächen in nennenswerter Größe, die Unternehmern angeboten werden können, um im Falle einer Standortverlagerung oder Flächenerweiterung in Bernau bei Berlin ihren Betriebssitz belassen und somit hier weiter Gewerbesteuern zahlen zu können. Somit droht immer die Gefahr, dass Unternehmer aufgrund des defacto Nicht Vorhanden Sein von Gewerbeflächen den Wirtschaftsstandort Bernau verlassen und folglich auch Arbeitskräfte freisetzen, die sich dann beruflich nach Berlin orientieren und somit weiteren Verkehr erzeugen könnten.

- Das Wirtschaftsförderungskonzept, welches in diesem Jahr durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde, kam ebenfalls zu dem Ergebnis, dass sofern der Wirtschaftsstandort Bernau weiterwachsen und städtebauliche Missstände durch die Verlagerung von Betriebsstätten erfolgen sollen, weitere Gewerbeflächen ausgewiesen werden müssen. Auch vor dem Hintergrund, dass der zukünftige Schwerpunkt auf die Gesundheitswirtschaft als Focus der Bernauer Wirtschaftsentwicklung gelegt werden soll, müssen Gewerbeflächen in verkehrsgünstiger Lage ausgewiesen werden, um diese Unternehmen in Bernau anzusiedeln bzw. zu halten.
- Fördermittelmanagement:
  - Das Vorhaben wird befürwortet. Fördermittel wurden gemeinsam mit der STAB GmbH beantragt und bewilligt.
- Stadtplanungsamt:
  - Die Festsetzungen sowie Hinweise des Bebauungsplanes Baumarkt- und Gewerbefläche Rehberge westlich der Johann-Friedrich-A.-Borsig-Straße sind zu beachten.
- 5. Landesbetrieb Forst Brandenburg – untere Forstbehörde – Oberförsterei Eberswalde:
  - Die Belange der unteren Forstbehörde werden vom oben genannten Sanierungsplan nicht berührt. Im Untersuchungsgebiet befindet sich kein Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz Brandenburg (LWaldG).
- 6. Planungsamt:
  - Aus planungsrechtlicher Sicht gibt es keine Hinweise und Bedenken (unser Aktenzeichen: 04463-2024-07).

## IV. Begründung

### (1) Sachverhalt

Die registrierte ehemalige WGT-Liegenschaft „FO 119 Kaserne Schönower Chaussee Bernau – gen. Rehberge“ befindet sich im Landkreis Barnim in der Gemeinde Bernau.

Im Altlastenkataster des Landkreises Barnim ist diese Fläche als Militärliegenschaft nach § 2 BBodSchG registriert. In diesem Bodeninformationssystem (Bodenschutz, Bodengeologie, Altlasten) des Landes Brandenburg erheben und erfassen die zuständigen Behörden die erforderlichen Informationen über altlastverdächtige Flächen und Altlasten (§ 29 BbgAbfBodG). Zudem wird sie als Konversionsfläche bezeichnet. Eine Konversionsfläche beschreibt hierbei vor allem die Umwidmung einer ehemals militärisch genutzten Fläche in eine für zivile Zwecke genutzte Fläche.

Die ehemalige WGT-Liegenschaft „FO 119 Kaserne Schönower Chaussee Bernau gen. Rehberge“ gilt zum größten Teil als saniert für Wohnnutzung und gewerbliche Nachnutzung. Bei als saniert bezeichneten Altlasten ist zu beachten, dass regelmäßig nur der Sanierungsumfang bewältigt wird, der den Anforderungen im Hinblick auf die geplante Nachnutzung entspricht.

Die STAB Grundstücksentwicklungsgesellschaft GmbH (STAB) wurde von der Stadt Bernau mit der Entwicklung der Konversionsfläche an der Nicolaus-Otto-Str. in Bernau Rehberge beauftragt. Das Areal beträgt ca. 33.800 m<sup>2</sup> und umfasst die Flurstücke - Nr.: 328, 329, 330, 331 und 332. Das Areal soll zu einer Gewerbefläche entwickelt werden. Aufgrund der militärischen Vornutzung des Geländes waren daher technische Untersuchungen hinsichtlich schädlicher Bodenverunreinigungen und zur Schadstoffbelastung der Restbebauung durchzuführen. Anhand der daraus resultierenden Erkenntnisse sollten das Abfallwirtschaftskonzept (AWK) sowie das Sanierungskonzept inkl. einer Gesamtkostenschätzung erarbeitet werden. Zum Zeitpunkt der Ausschreibung und Vergabe waren die Regelungen der TR LAGA für die Untersuchung und Bewertung der Mineralischen Stoffe anzuwenden. Die hier ermittelten Schadstoffbelastungen und Abfallzuordnungen sollen nur als eine erste orientierende Übersicht/Zusammenfassung der Untersuchung verstanden werden. Im Rahmen der späteren Umsetzung der Maßnahme sind die mineralischen Abfälle dann entsprechend der geltenden Ersatzbaustoffverordnung zu untersuchen und zu bewerten. Die Verwertung von Bodenmaterial wird im Rahmen der späteren Baumaßnahme durch die Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (neue Fassung) geregelt.

### (2) Rechtliche Würdigung/Beurteilung

#### Untere Bodenschutzbehörde:

Aufgrund des geschilderten Sachverhaltes ergeht auf Grundlage von § 13 Abs. 6 BBodSchG die Verbindlichkeitserklärung zu dem von Ihnen eingereichten Bericht in Anlehnung an einen Sanierungsplan.

Der vorgelegte Bericht zum „Abfallwirtschaftskonzept und Altlastenuntersuchung“ von der Firma M & S Umweltprojekt GmbH vom 27. November 2023 für die ehemalige WGT-Liegenschaft „FO 119 Kaserne Schönower Chaussee Bernau - gen. Rehberge“ für die Konversionsfläche im Gewerbegebiet Nicolaus-Otto-Straße Bernau Rehberge

(ehemals Berliner Fläche) in der Gemarkung Bernau, Flur 8, Flurstücke 328, 329, 330, 331 und 332 wird in Anlehnung an einen Sanierungsplan anerkannt und nach § 13 BBodSchG mit den entsprechenden Nebenbestimmungen für verbindlich erklärt.

Der Bericht beinhaltet die an einen entsprechenden Sanierungsplan gestellten Anforderungen, wie die Darstellung der Sanierungsziele und die hierzu erforderlichen Gefahrenabwehr-, Überwachungs- und Eigenkontrollmaßnahmen, ist aber nicht auf Grundlage der aktuell geltenden Gesetze erstellt worden.

Der vorgelegte Bericht ist fachlich geeignet. Gemäß § 13 Abs. 6 BBodSchG wird der Bericht durch die uB mit Nebenbestimmungen versehen und für verbindlich erklärt. Auf die behördliche Anordnung der durchzuführenden Maßnahmen kann somit verzichtet werden, da die Sanierungspflichtigen die erforderlichen Maßnahmen zur Sanierung durchführen und mit der Verbindlichkeitserklärung des Sanierungsplans eine rechtliche Wirkung erzielt wird. Nach § 13 Abs. 6 BBodSchG schließt ein für verbindlich erklärter Plan, andere die Sanierung betreffende behördliche Entscheidungen mit ein, soweit sie im Einvernehmen mit der jeweils zuständigen Behörde erlassen und in dem für verbindlich erklärten Plan aufgeführt sind.

Das Einvernehmen mit dem Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit, Abteilung Arbeitsschutz, Regionalbereich Ost sowie den Behörden des Landkreises Barnim – untere Abfallwirtschaftsbehörde, untere Wasserbehörde, untere Naturschutzbehörde, Bauleitplanung, Bauaufsicht – Sonderbauten, Landesbetrieb Forst Brandenburg – untere Forstbehörde und Stadt Bernau bei Berlin – Klimamanagement, Wirtschaftsförderung, Fördermittelmanagement, Stadtplanungsamt, Infrastrukturamt, hier Tiefbauunterhaltung und Grünunterhaltung wurde hergestellt.

Die Entscheidungen der beteiligten Behörden wurden in den Nebenbestimmungen zur Verbindlichkeitserklärung aufgenommen. Die Nebenbestimmungen sind geeignet und erforderlich, um die Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen zu gewährleisten. Aufgrund des dargestellten Sachverhaltes wird angeordnet, dass der durch die Firma M & S Umweltprojekt GmbH vom 27. November 2023 erarbeitete Bericht unter Maßgabe der hier aufgeführten Nebenbestimmungen für verbindlich erklärt wird. Die tatbestandlichen Voraussetzungen für diese Anordnungen gemäß § 13 Abs. 6 BBodSchG sind erfüllt. Die im Bericht beschriebenen Maßnahmen, zusammen mit den hier aufgeführten Nebenbestimmungen, sind geeignet, erforderlich und angemessen, die auf dem Gelände der registrierten ehemaligen WGT-Liegenschaft „FO 119 Kaserne Schönower Chaussee Bernau - gen. Rehberge“ für die Konversionsfläche im Gewerbegebiet Nicolaus-Otto-Straße Bernau Rehberge (ehemals Berliner Fläche) in der Gemarkung Bernau, Flur 8, Flurstücke 328, 329, 330, 331 und 332 erforderlichen Gefahrenabwehr- und Sanierungsmaßnahmen umzusetzen.

Der Begriff der öffentlichen Sicherheit im Sinne des § 13 OBG beinhaltet den Schutz der höherrangigen Rechtsgüter wie Leben, Gesundheit, Eigentum, Freiheit und Ehre. Es ist hier eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit gegeben.

Die festgelegten „Sanierungsziele“ im Rahmen der Sanierung sind nach Abwägung aller Argumente und der Sachlage, wie der Nachnutzung aber auch der geologischen und hydrogeologischen Situation am Standort sowie des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes angemessen.

Die Verwaltungsbehörde trifft ihre Entscheidung nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 40 VwVfG und hat bei der Auswahl des Verantwortlichen sorgfältig abzuwägen.

Als Inhaber der tatsächlichen Gewalt ist die STAB Grundstücksgesellschaftsgesellschaft mbH, vertreten durch die Geschäftsführerin Frau Bartnig, Zustandsstörer und somit in die Pflicht zu nehmen. Geht von einer Sache (hier dem jeweiligen Grundstück) eine Gefahr aus, so kann der Inhaber der tatsächlichen Gewalt Adressat für die notwendigen ordnungsrechtlichen Maßnahmen aufgrund dessen konkreten Bezugs zur Sache werden.

Zuständig für den Vollzug des BBodSchG sind Sonderordnungsbehörden - nach § 1 ff Gesetz über Aufbau und Befugnisse der Ordnungsbehörden (Ordnungsbehördengesetz- OBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. August 1996 (GVBl. I/96, [Nr. 21], S.266), zuletzt geändert durch Artikel 41 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.19). Diesen Behörden sind durch Gesetz oder Verordnung bestimmte Aufgaben, etwa zur Gefahrenabwehr, übertragen worden. Gemäß § 42 Abs. 2 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) i.V.m. Ziffer 23.4 Verordnung zur Regelung der Zuständigkeiten auf dem Gebiet des Abfall- und Bodenschutzes (Abfall- und Bodenschutz-Zuständigkeitsverordnung - AbfBodZV), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (GVBl.II/04, [Nr. 33], S.842), zuletzt geändert durch Verordnung vom 20. März 2024 (GVBl.II/24, [Nr. 20]), nehmen die Landkreise und kreisfreien Städte die Aufgaben der uB wahr. Nach § 43 Abs. 1 BbgAbfBodG wird die uB als Sonderordnungsbehörde hinsichtlich der ihr obliegenden Aufgaben, die als solche der Gefahrenabwehr gelten, tätig.

Seit dem 01. August 2023 ist die Mantelverordnung inkl. nov. BBodSchV in Kraft getreten. Demzufolge müssen der qualifizierte Sanierungsplan und das Qualitätssicherungskonzept diese neuen rechtlichen Rahmenbedingungen widerspiegeln. Der o. g. Bericht wird in Anlehnung an einen Sanierungsplan mit den entsprechenden Auflagen gemäß § 13 BBodSchG für verbindlich erklärt, um eine ordnungsgemäße Sanierung der Konversionsfläche durchzuführen. Erst nach Bestätigung, dass von der Konversionsfläche keine Gefahr für die Schutzgüter mehr ausgeht und nachdem eine Freigabe für eine gewerbliche Nachnutzung durch die untere Bodenschutzbehörde erfolgt ist, kann das geplante Bauvorhaben tatsächlich umgesetzt werden.

Die Sanierung der ehemaligen WGT-Liegenschaft soll nun ordnungsgemäß fortgesetzt und in einem vertretbaren Zeitrahmen abgeschlossen werden.

Im vorliegenden und für verbindlich zu erklärendem Bericht zum „Abfallwirtschaftskonzept und Altlastenuntersuchung“ sind alle notwendigen Beprobungs- und Sanierungsmaßnahmen beschrieben. Aufgrund der latenten Gefährdung für die Schutzgüter menschliche Gesundheit, Boden und Grundwasser ist die Sanierung für die Nachnutzung als Gewerbefläche eine unabdingbare Maßnahme.

Die ausgewiesenen Sanierungsbereiche der ehemaligen WGT-Liegenschaft „FO 119 Kaserne Schönower Chaussee Bernau – gen. Rehberge“ in der Gemarkung Bernau, Flur 8, Flurstücke 328, 329, 330, 331 und 332 werden gemäß dem vorliegenden Bericht sowie der Bedingungen und Auflagen so hergerichtet, dass entsprechend der Festlegungen Gefahren für die Schutzgüter menschliche Gesundheit, Boden und Grundwasser ausgeschlossen werden können.

#### Untere Abfallwirtschaftsbehörde:

Nach § 47 Abs. 1 KrWG unterliegt die Abfallbewirtschaftung der allgemeinen Überwachung durch die zuständige Behörde. Die in § 47 Abs. 3 S. 1 KrWG genannten Pflichten haben der uAWB auf Verlangen Auskunft zu erteilen.

Abfälle im Sinne § 3 Abs. 1 KrWG sind alle Stoffe oder Gegenstände, derer sich ihr Besitzer entledigt, entledigen will oder entledigen muss. Erzeuger und Besitzer von Abfällen sind verpflichtet diese entsprechend den §§ 7-14 KrWG zu verwerten oder gemäß den §§ 15, 16 KrWG zu beseitigen. Die Überlassungspflicht gegenüber dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (§ 17 Abs. 1 KrWG) bleibt unberührt.

Erzeuger oder Besitzer von gefährlichen Abfällen, Entsorgungsträger oder mit der Entsorgung beauftragte Dritte sind verpflichtet, gefährliche Abfälle gemäß Sonderabfallentsorgungsverordnung (SAbfEV) der SBB -Sonderabfallgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH- anzudienen (vgl. § 48 KrWG).

#### Untere Naturschutzbehörde:

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich und unterliegt somit der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 13 ff. BNatSchG).

Gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Eingriffe in Natur und Landschaft verboten, die die Leistungsfähigkeit und die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts erheblich beeinträchtigen können. Das Vorhaben ist geeignet die o.g. Punkte zu erfüllen. Entsprechend § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu kompensieren.

Das beantragte Vorhaben ist geeignet, die o. g. Beeinträchtigungen zu verursachen und bedarf deshalb als Eingriff in Natur und Landschaft einer Zulassung durch die zuständige Behörde.

Für den Vorhabenträger besteht die Verpflichtung, die Eingriffe entsprechend dem Vermeidungsgebot des § 15 Abs. 1 BNatSchG auf ein unumgängliches Maß zu reduzieren. Unvermeidbare und nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen sind bei zulässigen Eingriffen mit Ersatzmaßnahmen zu kompensieren (§ 15 (2) BNatSchG). Die zur Realisierung des Vorhabens erforderlichen Ersatzpflanzungen ergeben nach Barnimer Modell einen Kompensationsumfang in Höhe von 7.372 €. Durch die Zahlung in den Flächenpool des Landkreises Barnim wird der Eingriff vollständig kompensiert. Bei Erfüllung der Nebenbestimmungen Nr. 1 und 2 ist davon auszugehen, dass das Vorhaben keine nicht kompensierten erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft hinterlassen wird. Die Nebenbestimmung Nr. 3 stützt sich auf § 17 Abs. 5 BNatSchG. Sie soll gewährleisten, dass die Verpflichtungen zu den Ersatzmaßnahmen auch ohne Einzahlung in den Flächenpool gewährleistet sind.

In Auswertung des Artenschutzbeitrags von Herrn Dipl. Ing. (FH) Heiko Menz (Stand Nov. 2024) liegen bei dem Vorhaben artenschutzrechtliche Konflikte vor. Auf den Flächen befinden sich Lebensstätten besonders bzw. streng geschützter Arten gem. § 44 BNatSchG. Vorhabensbedingte Beeinträchtigungen der Artenschutzbelange können mit gezielten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen reduziert werden, dazu wurden Vorschläge erarbeitet. In Anlehnung daran wurden die Auflagen festgelegt. Um

artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind die Auflagen 7. bis 9. nötig.

Gemäß § 44 (5) Nr. 3 BNatSchG liegt ein Rechtsverstoß gegen § 44 BNatSchG nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Um dies zu gewährleisten und zu überprüfen sind die Auflagen 7 bis 9 notwendig.

Nach Feststellung der unteren Naturschutzbehörde führt die Sanierung, unter Erfüllung aller Nebenbestimmungen, zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes. Dem Vermeidungsgebot nach § 15 (1) BNatSchG wurde insofern entsprochen, dass nach Beendigung der Maßnahme keine dauerhaften, nachteiligen und kompensationspflichtigen Auswirkungen für den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild verbleiben.

Der Eingriff kann demnach gem. § 17 (3) BNatSchG zugelassen werden.

Bauordnungsamt - Bauaufsicht:

Baugenehmigungsfrei sind:

Aufschüttungen und Abgrabungen mit einer Höhe oder Tiefe bis zu 2 Meter und einer Grundfläche bis zu 30 Quadratmeter, im Außenbereich bis zu 300 Quadratmeter. § 61 Abs. 1 Nr. 9 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO).

## V. Kostenentscheidung

Gemäß dem § 1 Abs. 1 Gebührengesetz für das Land Brandenburg (GebG Bbg) vom 07. Juli 2009 (GVBl. I/09, [Nr. 11], S. 246) zuletzt geändert durch Artikel 32 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S. 15) in Verbindung mit Anlage 2, Nr. 3.16.8 und 4.6 der Gebührenordnung des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (GebOMUGV) vom 22. November 2011 (GVBl. II/11, [Nr. 77], zuletzt geändert durch Verordnung vom 17. März 2025 (GVBl. II/25, [Nr. 21]), wird für diese Entscheidung nachfolgend bezifferte Gebühr festgesetzt:

<i>Verwaltungsgebühr gemäß Anlage 2, Tarifstelle 3.16.8 GebOMUGV</i>	1.500,00 €
<i>Verwaltungsgebühr gemäß Anlage 2, Tarifstelle 4.6 GebOMUGV</i>	126,00 €
<i>Auslagen</i>	3,50 €
<b>Gesamtsumme</b>	<b>1.629,50 €</b>

Die Gebühr (Haushaltsstelle: 53710.431100) wird nach Ablauf eines Monats nach Zustellung des Bescheides fällig und ist unter Angabe des Buchungszeichens: 70002063 auf das Konto des Landkreises Barnim bei der Sparkasse Barnim (IBAN: DE31 1705 2000 2310 0000 03, BIC: WELA DE D1 GZE) einzuzahlen.

Folgen verspäteter Zahlung:

Die bis zum Fälligkeitstermin nicht entrichtete Verwaltungsgebühr wird im Verwaltungszwangsverfahren kostenpflichtig beigetrieben. Vor der Durchführung der Beitreibung erfolgt eine Mahnung. Bei verspäteten Zahlungen werden Versäumniszuschläge und Gebühren nach den gesetzlichen Bestimmungen erhoben.

## **VI. Rechtsbehelfsbelehrung**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist beim Landkreis Barnim, Der Landrat, Am Markt 1, 16225 Eberswalde, schriftlich oder zur Niederschrift einzulegen. Der Widerspruch kann auch in elektronischer Form mit einer qualifizierten elektronischen Signatur eingelegt werden. Elektronische Dokumente sind an die E-Mail-Adresse [rechtsbehelf@kvbarnim.de](mailto:rechtsbehelf@kvbarnim.de) zu senden.

Ferner kann der Einspruch als elektronisches Dokument über das besondere elektronische Behördenpostfach (beBPo) eingelegt werden.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

  
Baaske  
Amtsleiter