

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Rosa-Luxemburg-Straße“

**Ergebnis der Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)
und Nachbargemeinden gemäß § 4 (2) und gemäß § 2 (2) BauGB**

Stand: 29.01.2026

Erarbeitet durch:
Plan und Praxis GbR
Audre-Lorde-Straße 25
10997 Berlin

1. Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 14.04.2025.

Von den 40 beteiligten Behörden und Nachbargemeinden haben 19 eine Stellungnahme abgegeben.

1.1 Liste der beteiligten Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden.

Nr.	Behörden, sonstige TöB und Nachbargemeinden	Antwort (Datum)
Landkreis-Behörden		
1	Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen Servicebereich West	15.04.2025
2	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege/Archäologisches Landesmuseum	19.05.2025
3	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege	-
4	Brandenburgisches Landesamt Abteilung Baudenkmalpflege	-
5	BVVG Bodenverwertungs- und Verwaltungs GmbH Niederlassung Brandenburg/Berlin	-
6	Landesamt für Bauen und Verkehr	23.04.2025
7	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg	25.06.2025
8	Landesamt für Umwelt, Abt. Technischer Umweltschutz 2	15.05.2025
9	Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Regionalabteilung West	-
10	Landesbetrieb Forst Brandenburg Oberförsterei Neuendorf	-
11	Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel Regionale Planungsstelle	12.05.2025
12	Zentraldienst der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst	22.05.2025
Landesbehörden		
13	Landeseisenbahnaufsicht Brandenburg	20.05.2025
14	Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung Referat GL 5 der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg	27.05.2025
Landkreis Oberhavel		
15	Kreishandwerkerschaft Oberhavel	-
16	Landkreis Oberhavel	26.05.2025
Versorgungsunternehmen		
17	E.DIS AG	-
18	EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH	-
19	GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH	16.05.2025
20	NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg GmbH & Co. KG	-
21	Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH	27.05.2025
22	OWA GmbH und als Betriebsführer für den Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung der Stadt Hennigsdorf	-
23	Stadtwerke Velten GmbH	-
24	Vodafone AG & Co. KG Region Nord - Ost	-
25	50Hertz Transmission GmbH	-
Kammern, Vereine, Verbände		
26	Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. (HBB)	-
27	Handwerkskammer Potsdam	-



28	Industrie- u. Handelskammer (IHK) Potsdam	21.05.2025
Verkehrsbetriebe		
29	DB Service Immobilien GmbH Niederlassung Berlin	19.06.2025
30	Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg Dienststätte Eberswalde	-
31	Oberhavel Verkehrsgesellschaft mbH	-
Wasserbetriebe/ämter		
32	Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“	16.05.2025
Interne Fachbehörden		
33	Bauordnung/Gebäudeverwaltung & Tiefbau/ Grünflächen & Kommunikation und Wirtschaft	-
Nachbargemeinden		
N1	Gemeindeverwaltung Birkenwerder	-
N2	Stadtverwaltung Hennigsdorf	14.04.2025
N3	Stadtverwaltung Hohen Neuendorf	-
N4	Gemeindeverwaltung Leegebruch	-
N5	Gemeinde Mühlenbecker Land	22.04.2025
N6	Gemeindeverwaltung Oberkrämer	17.04.2025
N7	Stadtverwaltung Oranienburg Planungsamt	04.06.2025

1.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der Abwägung

Von den beteiligten Behörden und Nachbargemeinden haben zwei (Landesamt für Umwelt und Landkreis Oberhavel) eine Stellungnahme mit Hinweisen und Anregungen abgegeben, die zu Änderungen der Planung geführt haben. Im Ergebnis der Abwägung ergeben sich folgende Anpassungen:

Planzeichnung

- Die eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 1.2 und GEe 3 werden zusammengelegt.
- Die Bahnflächen werden als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet.
- Die Planzeichenerklärung wird redaktionell angepasst.

Textliche Festsetzungen und Hinweise

- Die textliche Festsetzung zum Ausschluss von „Störfallbetrieben“ wird angepasst.
- Festsetzungen und Hinweise zum Artenschutz werden ergänzt.

Begründung zum Bebauungsplan

- Die Angaben zu den Sachlichen Teilregionalplänen „Windenergienutzung (2024)“, „Rohstoffsicherung“ und „Freiraum und Windenergie“ werden konkretisiert und aktualisiert.
- Die Angaben zu den Altlasten werden mit einem Hinweis zur grundsätzlichen Sanierbarkeit ergänzt.
- Die Pflanzlisten werden angepasst.

Umweltbericht

- Der Umweltbericht wird mit den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ergänzt.
- Die Aussagen zu den öffentlichen Grünflächen und zur Anzahl der Baugebieten werden redaktionell angepasst.

1.3 Ergebnis der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
1	Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen STN vom 15.04.2025	1/1	Keine Einwände	Keine Einwände	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum STN vom 19.05.2025	2/1	Keine neuen Erkenntnisse	zur o.g. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 19.2.2024 Stellung genommen. Hinsichtlich bodendenkmalpflegerischer Belange gibt es seitdem keine neuen Erkenntnisse, die die o.g. Planung in ihrer jetzigen Fassung berühren würden.	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		2/2	Verweis auf STN zum Vorentwurf	Somit besitzt unsere genannte Stellungnahme weiterhin ihre Gültigkeit.	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		2/3	STN zum Vorentwurf	STN vom 19.02.2024 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB zum Vorentwurf: <i>Im Bereich der o.g. Planungen sind bisher keine Bodendenkmale bekannt.</i> <i>Da bei Erdarbeiten jedoch jederzeit bisher unbekannte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) entdeckt</i>	Hinweis wurde schon gefolgt Ein entsprechender Hinweis wurde schon in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.



lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
				<p><i>werden können, weisen wir auf folgende Regelungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) hin:</i></p> <p><i>1. Bei Erdarbeiten unvermutet entdeckte Bodendenkmale sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).</i></p> <p><i>2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).</i></p>	



lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
6	Landesamt für Bauen und Verkehr STN vom 23.04.2025	6/1	Einleitung	Den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß „Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planverfahren“ Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17.06.2015 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27 vom 15.07.2015) geprüft.	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		6/2	Keine Bedenken	Gegen die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Rosa-Luxemburg-Straße“ bestehen im Hinblick auf die zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, übriger ÖPNV und Luftfahrt keine Bedenken .	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		6/3	Gewässer nicht berührt	Schiffbare Landesgewässer werden nicht berührt.	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		6/4	Straßenbaulicher/-planerischer Belange	Eine Beurteilung des Entwurfs hinsichtlich der Betroffenheit straßenbaulicher und straßenplanerischer Belange liegt in der Zustän-	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
				digkeit des jeweiligen Straßenbaulastträgers.	
		6/5	Andere Vorschriften	Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
7	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg STN vom 25.06.2025	7/1	Keine Betroffenheit	B Stellungnahme Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		7/2	Keine Einwendungen	1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können: Keine.	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		7/3	Keine eigenen Planungen	2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands: Keine.	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		7/4	Geologie	3. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu den o. g. Plan:	Kein Abwägungserfordernis Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zu Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen



lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
				<p>Geologie: Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden.</p> <p>Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§ 8ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)).</p> <p>Auf das Anzeigeportal des LBGR https://bohranzeige-brandenburg.de wird verwiesen.</p>	bezieht sich auf den Vollzug der Planung und ist bei der Bauausführung zu beachten.
		7/5	XPlanung	<p>Hinweise: Innerhalb des LBGR wird die Bearbeitung / Darstellung des TöB – Beteiligungsprozesses komplett digital abgebildet. Für eine effiziente, widerspruchsfreie und fristgerechte Bearbeitung des TöB – Prozesses im LBGR ist es dabei notwendig, das Daten-</p>	<p>Hinweis wird teilweise gefolgt</p> <p>XPlanung ist ein Datenaustauschformat für die Veröffentlichung von Bauleitplänen. Nach Satzungsbeschluss wird die Planzeichnung in dem entsprechenden Format für die Veröf-</p>



lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
				<p>austauschformat XPlan zur Unterstützung eines verlustfreien Austausches von Bauleitplänen, Raumordnungsplänen und Landschaftsplänen zwischen unterschiedlichen IT-Systemen zu nutzen. Dieses Format ist seit dem 5. Oktober 2017 vom IT-Planungsrat gemäß §12 des Gesetzes über die elektronische Verwaltung im Land Brandenburg (Brandenburgisches E-Government-Gesetz - BbgE-GovG) verbindlich als Austauschstandard im Planungsbereich festgelegt worden. Ergänzend besteht die Möglichkeit, die Planungsflächen bei Beteiligungsverfahren als GIS Standard shape EPSG – Code 25833 zu übersenden.</p> <p>Eine Übersendung einfacher pdf-Dokumente als Planungsgrundlage und Darstellung der Planungsflächen genügt diesen Ansprüchen nicht! Zur weiteren Generalisierung des TöB-Prozesses ist zukünftig bei Beteiligungen des LBGR, vorrangig das Bauleitplanungsportal des Landes Brandenburg und zwingend die E-Mail-Adresse lbgr@lbgr.brandenburg.de zu nutzen. Nur unter dieser E-Mail-Adresse</p>	<p>fentlichung auf dem Geoportal Brandenburg zur Verfügung gestellt.</p>



lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
				<p>ist ein ständiger Datenabruf im Vertretungs- oder Krankheitsfall etc. gewährleistet.</p> <p>Durch die zunehmende Anzahl von Beteiligungen des LBGR an Bauleitplanungsverfahren, ist eine fristgerechte Bearbeitung der TöB – Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach dem Baugesetzbuch im Land Brandenburg (TöB-Runderlass - TöB-RdErl) nur unter den Voraussetzungen einer digitalen Datenbereitstellung der Planungsflächen möglich.</p>	
8	Landesamt für Umwelt, Abt. Technischer Umweltschutz 2 STN vom 15.05.2025	8/1	Einleitung	die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung wird für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
				beiliegende Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz übergeben.	
		8/2	Zuständigkeit Naturschutz	Die fachliche Zuständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel.	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Siehe Abwägung Pkt. 16.6, untere Naturschutzbehörde.
8.1	Landesamt für Umwelt, Abt. Technischer Umweltschutz 2, Fachabteilung Wasserwirtschaft	8.1/1	Keine Betroffenheit	Die Fachabteilung Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an.	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
8.2	Landesamt für Umwelt, Abt. Technischer Umweltschutz 2, Fachabteilung Immissionsschutz	Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:			
		8.2/1	Planungsziel	1. Planungsziel Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Rosa-Luxemburg-Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch eine Änderung der zulässigen Nutzungen des Industriegebietes (GI) in Gewerbegebiete (GE) für eine Nutzung mit besseren Realisierungsmöglichkeiten geschaffen werden. Um eine kleinteiligere Entwicklung mit unter-	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
				<p>schiedlichen Gewerbebetrieben zu ermöglichen, sollen zusätzliche Verkehrsflächen zur inneren Erschließung des Gebietes festgesetzt werden. Perspektivisch ist eine Sicherung bzw. eine Flächenfreihaltung für die Querung der angrenzenden Bahntrasse zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Erreichung des Ziels werden die Teilflächen TF-1 bis TF-4 als eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe), die Teilflächen TF-5 bis TF-7 als eingeschränkte Industriegebiete (Gle), zwei urbane Gebiete (MU 1.1 und MU 1.2) sowie ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Weiterhin erfolgt die Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsflächen.</p> <p><u>Plangebiet</u></p> <p>Das Plangebiet befindet sich südöstlich des Stadtkernes von Velten. Es umfasst die Flurstücke 91/2, 94, 101/4, 101/6, 113 bis 116, 119 bis 122, 139 bis 144 der Flur 7 sowie die Flurstücke 1/9, 1/10, 1/11, 2, 3, 44, 47, 56, 57, 60, 61, 63 und 68 bis 71 der Flur 8 der Gemarkung Velten. Der Bereich der 1. Änderung umfasst die Baugebiete GI 1, GI 2 und</p>	

lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
				MI 2 der Ursprungsfassung des Bebauungsplans Nr. 32 und hat eine Fläche von ca. 13,8 ha.	
		8.2/2	§ 50 Satz 1 BImSchG	<p>2. Stellungnahme</p> <p><u>Rechtsgrundlagen</u></p> <p>Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen</p> <p>Gemäß § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Mögliche schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG können durch die Emissionen ausgehender Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht und ähnliche Erscheinungen hervorgerufen werden.</p>	<p>Hinweis wurde schon gefolgt</p> <p>Gemäß des im § 50 BImSchG beschriebenen Trennungsgrundsatzes ist auf eine geeignete Anordnung von Baugebieten zueinander zu achten. Dieser betrifft sowohl die Emissionsträchtigkeit als auch die Immissionsempfindlichkeit der in den Baugebieten zulässigen Nutzungen. Die Anordnung der Baugebiete im Bebauungsplan Nr. 32 1. Änderung – Mischgebiet MI, Urbanes Gebiet MU, eingeschränktes Gewerbegebiet GEe, eingeschränktes Industriegebiet Gle – entspricht dem Trennungsgrundsatz.</p>
		8.2/3	§ 1 Abs. 6 BauGB	Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umwelt-	<p>Hinweis wurde schon gefolgt</p> <p>Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Immissionsschutz und durch den Ausschluss von Wohnungen für Betriebsinhaber in GEe 2 werden</p>

lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
				<p>schutzes, insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen.</p>	<p>die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.</p>
		8.2/4	DIN 18005	<p>Die Beurteilung des Belanges Schallschutz erfolgt in der städtebaulichen Planung auf der Grundlage der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau. Die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, ist wünschenswert, um die Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen.</p> <p>Für Mischgebiete und Urbane Gebiete gelten Orientierungswerte für den Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Tag und 45 bzw. 50¹ dB(A) in der Nacht. Für Gewerbegebiete werden Orientierungswerte von 65 dB(A) am Tag und 50 bzw. 55² dB(A) in der Nacht in Ansatz gebracht.</p>	<p>Hinweis wurde schon gefolgt</p> <p>Im Schallschutzgutachten³ wurde die Lärmbelastung nach DIN 18005 getrennt für den Verkehrs- und Gewerbelärm ermittelt. Durch die Festsetzung von Emissions- und Zusatzkontingenten werden die Orientierungswerte der DIN 18005 in der Umgebung eingehalten. Ein Bereich westlich der Bahntrasse wird als Gemengelage eingestuft, in dem die Pflicht der gegenseitigen Rücksichtnahme gilt. Die Orientierungswerte für Mischgebiete werden sowohl tags als auch nachts auch in diesem Bereich eingehalten. Somit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch in diesem Bereich gesichert.</p>

¹ für Verkehrslärm

² für Verkehrslärm

³ „Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32“, Bernard Gruppe ZT GmbH, Dresden, Januar 2026



lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
					In den Mischgebieten und den Urbanen Gebieten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden die Orientierungswerte für Gewerbelärm mit einer Ausnahme eingehalten. Im nördlichen Bereich, in unmittelbarer Nachbarschaft der vorhandenen Tankstelle, kann es, in Abhängigkeit von der betrachteten Höhe, nachts zu einer Überschreitung des Orientierungswertes für Mischgebiete kommen. Durch Straßenverkehrslärm werden die Orientierungswerte entlang der Rosa-Luxemburg-Straße und der Breite Straße sowohl tags als auch nachts überschritten. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in diesen Bereichen zu sichern, werden weitere Festsetzungen zu Maßnahmen und Nachweisen in der Bauantragsphase getroffen.
		8.2/5	TA Lärm / TA Luft	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Anforderungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen u. a. mit Pflichten der Betreiber von Anlagen sind in den §§ 3, 5, 22	Kein Abwägungserfordernis Hinweise beziehen sich auf den Vollzug der Planung und sind bei der Bauausführung zu beachten.



lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
				und § 66 Abs. 2 BImSchG für genehmigungsbedürftige und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen, in den Verordnungen zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes wie der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) geregelt.	
		8.2/6	Lichtleitlinie	Mögliche Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen werden anhand der Lichtleitlinie ermittelt.	Hinweis wurde schon gefolgt Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Werbeanlagen und Beleuchtung werden die Anforderungen der Lichtleitlinie erfüllt.
		8.2/7	AVV Baulärm	Nach der AVV Baulärm ist der Baustellenbetrieb so zu organisieren, dass die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.	Kein Abwägungserfordernis Hinweise beziehen sich auf den Vollzug der Planung und sind bei der Bauausführung zu beachten.
		8.2/8	Gegenstand der STN	<u>Immissionsschutz</u> Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gab die Fachabteilung Immissionsschutz innerhalb der Gesamtstellungnahme des Landesamtes für Umwelt (LfU) mit Schreiben vom 11.03.2024, Gesch-Z.: LFU-	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
				TOEB-3700/695+30#92805/2024, eine Stellungnahme ab. Gegenstand dieser Stellungnahme ist der Entwurf (Stand 31.03.2025) der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Rosa-Luxemburg-Straße“ der Ofenstadt Velten.	
		8.2/9	Schalltechnische Untersuchung: Ansatz wird gefolgt.	<p>Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen verschiedener Verursacher, insbesondere Verkehrslärm sowie Gewerbe-/Industrielärm. Hierzu wurde durch das Unternehmen BERNARD-Gruppe ZT GmbH eine schalltechnische Untersuchung erstellt.</p> <p>Die Vorbelastung der Geräuschemissionen wurde nicht ermittelt. Im nahen Umfeld, südöstlich und östlich des Plangebietes befindet sich eine nicht unerhebliche Anzahl genehmigungsbedürftiger und nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen. Dem Ansatz der gutachterlichen Untersuchung ist ein Planwert der 6 dB(A) unter dem Gesamtimmissionswert als Vorgabe für den Planwert zu Grunde gelegt worden. Diesem Ansatz kann gefolgt werden.</p>	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
		8.2/10	Störfallbetriebe	Die textlichen Festsetzungen Nr. 5 sowie Nr. 12 schließen in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1.1 bis GEe 1.3 sowie in den eingeschränkten Industriegebieten Gle 1.1, Gle 1.2 und Gle 2 die Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen, die einen Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG darstellen, aus. Zu flexibleren Flächenentwicklung wird empfohlen, solche typischerweise zulässigen Betriebe und Anlagen ausnahmsweise zuzulassen, wenn im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen werden kann, dass die Sicherheitsabstände zu den Schutzobjekten eingehalten werden können.	Hinweis wird gefolgt Die Festsetzung Nr. 5 zu den eingeschränkten Gewerbegebieten und Festsetzung Nr. 12 zu den eingeschränkten Industriegebieten werden angepasst. Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG darstellen („Störfallbetriebe“) werden ausnahmsweise zugelassen.
		8.2/11	Gültigkeit STN	3. Mitteilung Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit.	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		8.2/12	Ergebnis der Abwägung	Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen.	Hinweis wird gefolgt Das Ergebnis der Abwägung wird dem LfU mitgeteilt.



lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
		8.2/13	Inkrafttreten	Weiterhin wird um eine Anzeige zum Inkrafttreten des Planes bzw. die Erteilung der Genehmigung und die Zusendung der digitalen Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, der Legende und der Verfahrensleiste an die E-Mail: TOEB@LfU.Brandenburg.de gebeten.	Hinweis wird gefolgt Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes werden dem LfU die Unterlagen zur Verfügung gestellt.
11	Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel STN vom 12.05.2025	11/1	Ziele und Grundsätze	Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht: Ziele und Grundsätze der Regionalplanung stehen nicht entgegen	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		11/2	Ziele und Grundsätze	Erläuterung: Die Planung war im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bereits Gegenstand einer regionalplanerischen Stellungnahme (vgl. Stellungnahme vom 21.04.2022). Dabei wurde die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Regionalplanung festgestellt. Die zwischenzeitlich konkretisierten Planinhalte führen zu keiner abweichenden Beurteilung. Raumordnerische Belange in der Zuständigkeit der Regionalplanung stehen den räumlichen- und sachlichen Festsetzungen der angezeigten Planung weiterhin nicht entgegen .	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		11/3	Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung (2024)“	Redaktioneller Hinweis: Die im Kapitel 3.2 angeführten Belange der Regionalplanung	Hinweis wird gefolgt



lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
				<p>beschränken sich aktuell nur noch auf die u.g. Sachlichen Teilpläne. Näheres dazu entnehmen Sie bitte den Hinweisen.</p> <p>Zurzeit wird der Sachliche Teilplan „Windenergienutzung (2024)“ erarbeitet. Mit dem Regionalplan sollen in den Landkreisen Oberhavel, Ostprignitz-Ruppin und Prignitz Vorranggebiete für die Windenergienutzung festgelegt werden. Am 27. Juni 2024 hat die Regionalversammlung Prignitz-Oberhavel den Regionalplanentwurf gebilligt und die Einleitung des Beteiligungsverfahrens beschlossen. Die Regionale Planungsstelle hat von 18. Dezember 2024 bis zum 18. März 2025 die förmliche Beteiligung durchgeführt. Die geplanten Festlegungen des Regionalplans begründen kein Konfliktpotenzial gegenüber der angezeigten Planung.</p>	Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
		11/4	Bewertungsgrundlagen	<p>Bewertungsgrundlagen</p> <p>Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung/Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)</p> <p>Satzung über den Regionalplan Prignitz-</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
				Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 (ABl. S. 1321)	
		11/5	Bindungswirkung	Bindungswirkung Von den regionalplanerischen Zielen gehen eine Anpassungspflicht gemäß § 1 Absatz 4 BauGB bzw. eine Beachtungspflicht gemäß § 4 Absatz 1 Satz 1 ROG aus. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind in der Abwägung zu berücksichtigen (ebd.).	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		11/6	Regionalplan „Rohstoffsicherung“	Hinweise Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung/Windenergienutzung" wurde mit Bescheid vom 14. Februar 2012 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind die Festlegung des Vorbehaltsgebietes Nr. 65 "Sicherung oberflächennaher Rohstoffe" sowie die Festlegungen zur "Steuerung der Windenergienutzung". Der Regionalplan wurde zum Zwecke der Bekanntmachung entsprechend redaktionell angepasst und trägt nunmehr die Bezeichnung Regionalplan "Rohstoffsicherung".	Hinweis wird gefolgt Die Begründung wird entsprechend ergänzt.



lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
		11/7	Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“	<p>Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "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 Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel Rechtsmittel eingelegt. Die Festlegungen zum "Freiraum" und zu den "historisch bedeutsamen Kulturlandschaften" wurden genehmigt, eine Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg ist jedoch nicht erfolgt.</p> <p>Vor dem Hintergrund veränderter rechtlicher Rahmenbedingungen wurde das anhängige Klageverfahren zum Sachlichen Teilplan "Freiraum und Windenergie" eingestellt. Infolge dessen finden auch die Festlegungen zum Freiraum und zu den historisch bedeutsamen Kulturlandschaften keine Anwendung mehr.</p>	<p>Hinweis wird gefolgt</p> <p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>
		11/8	Andere Vorschriften	Durch die regionalplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen	<p>Kein Abwägungserfordernis</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
				oder Zustimmungen unberührt.	
		11/9	Information	Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens bitten wir um Information über den Planungsfortgang und die Genehmigungsinhalte.	Hinweis wird gefolgt Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel wird nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens über das Abwägungsergebnis informiert.
12	Zentraldienst der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst STN vom 22.05.2025	12/1	Keine Einwände	Zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände.	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		12/2	Hinweise Bauausführung	Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes. Neuerungen bei der Verlegung von Medienträgern Für die Verlegung von Medienträgern und die damit verbundenen erforderlichen Bodeneingriffe in Bestandstrassen in Kampfmittelverdachtsgebieten ist eine Freistellung	Kein Abwägungserfordernis Hinweise beziehen sich auf den Vollzug der Planung und sind bei der Bauausführung zu beachten.

lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
				von Anträgen auf Grundstücksüberprüfung möglich. Weitere Hinweise hierzu finden Sie unter nachfolgendem Link: Link: https://polizei.brandenburg.de/fm/32/Merkblatt%20Freistellung.pdf	
13	Landeseisenbahnaufsicht des Landes Brandenburg STN vom 20.05.2025	13/1	Keine Einwände	Die letzte Beteiligung im Verfahren erfolgte im Februar 2024, mit E-Mail vom 23.04.2024 habe ich Stellung genommen. Die Abwägung ist erfolgt, das Ergebnis liegt vor. Es bestehen keine Einwände.	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
14	Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg STN vom 27.05.2025	14.1	Ziele der Raumordnung	Ziele der Landesplanung stehen der o. g. Planungsabsicht (GL Reg.-Nr. 0803/2002) nicht entgegen.	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		14.2	Verweis auf STN zum Vorentwurf	Wir verweisen auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 06.03.2024.	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		14.3	STN zum Vorentwurf	STN vom 06.03.2024 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB zum Vorentwurf: <i>Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht: Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen.</i> <i>Zielmitteilung / Erläuterungen: Das Plangebiet liegt innerhalb des Gestaltungsraums</i>	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
				<p><i>Siedlung nach LEP HR. Ziele der Raumordnung stehen den beabsichtigten Änderungen nicht entgegen.</i></p> <p><i>Hinweis: Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.</i></p>	
16.1	Landkreis Oberhavel STN vom 26.05.2025	16.1/1	Einleitung	Der Landkreis nimmt zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Rosa-Luxemburg-Straße“, insbesondere im Hinblick auf Äußerungen zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, wie folgt Stellung.	<p>Kein Abwägungserfordernis</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
16.2	Landkreis Oberhavel, Dezernat I Bauen, Wirtschaft und Umwelt, FB Bauordnung und Kataster, Bereich Planung	Weiterführende Hinweise			
		Planzeichnung/Planzeichenerklärung			
		16.2/1	Baulinie	a) Die Zwischenüberschrift „ <i>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</i> “ ist zu überarbeiten. Eine Baulinie wird nicht festgesetzt.	<p>Hinweis wird gefolgt</p> <p>Die Zwischenüberschrift wird entsprechend angepasst.</p>
16.2/2	Bahnanlagen	b) Die Bahnanlagen sind nachrichtlich zu übernehmen (siehe Arbeitshilfe Bebauungsplanung/ Land Brandenburg, B11, 1/7, Dezember 2022).	<p>Hinweis wird gefolgt</p> <p>Die Bahnflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im Besitz der Stadtwerke Velten GmbH</p>		



lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
					und dienen der Erschließung des östlich angrenzenden Hafengebietes. Für die Bahnflächen ist kein Planfeststellungsverfahren durchgeführt worden, aufgrund der Nutzung sind sie als planfestgestellt zu betrachten. Die Bahnflächen werden nachrichtlich übernommen.
		16.2/3	Farbtöne MI und MU	c) Farblich sind das Mischgebiet (MI) und die Urbanen Gebiete (MU 1.1 und MU 1.2) in der Planzeichnung und der Planzeichenerklärung nicht voneinander zu unterscheiden. Entsprechend der PlanZV 1990 Pkt. 1.2.3 bzw. 1.2.4 sind die Baugebiete farblich voneinander zu unterscheiden. Eine Anpassung der Farbtöne sollte überprüft werden.	Hinweis wird nicht gefolgt In der Planzeichenverordnung PlanZV 1990 Pkt. 1.2.3 bzw. 1.2.4 werden sowohl Mischgebiete MI als auch Urbane Gebiete MU die Farbe „Braun, mittel“ zugewiesen.
		16.2/4	Bezugspunkt Höhenfestsetzung	d) „Für jede Höhenfestsetzung muss ein Bezugspunkt eindeutig bestimmt sein. Gebräuchlich sind insbesondere die Bezugnahme auf die Höhe des Meeresspiegels, auf eine voraussichtlich keinen Veränderungen unterworfenen Bestandshöhe, z.B. das Gehwegniveau einer bereits ausgebauten Straße, oder auf eine im Bebauungsplan festgesetzte Höhe, z.B. einer ge-	Hinweis wird nicht gefolgt „Für jede Höhenfestsetzung muss ein Bezugspunkt eindeutig bestimmt sein. Gebräuchlich sind insbesondere die Bezugnahme auf die Höhe des Meeresspiegels (...). Die Bezugnahme auf den Meeresspiegel erfolgt in Brandenburg im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016). Die Höhen sind in Meter



lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
				<p><i>planten Straße.</i>" (Land Brandenburg / Arbeitshilfe Bebauungsplanung/ Dezember 2022, B 28.1, 1/4).</p> <p>Ein Bezugspunkt ist im Bebauungsplan zeichnerisch nicht festgesetzt.</p>	<p><i>über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016 anzugeben. Die Bezugnahme kann (ohne textliche Festsetzung) in der Legende des Bebauungsplans erfolgen: OK Höhe der Oberkante baulicher Anlagen, in Metern über NHN im DHHN2016"</i> (Land Brandenburg / Arbeitshilfe Bebauungsplanung/ Dezember 2022, B 28.1, 1/4).</p> <p>Der Bebauungsplan setzt die Höhe der baulichen Anlagen in den eingeschränkten Gewerbegebieten und in den eingeschränkten Industriegebieten als Höchstmaß der Oberkante Gebäude OK in Meter über DHHN2016 fest. Die Bezugnahme erfolgt in der Legende zum Bebauungsplan. Eine zusätzliche zeichnerische Festsetzung ist nicht notwendig und wird in der „Arbeitshilfe Bebauungsplanung“ ausdrücklich nicht gefordert.</p>
		16.2/5	Rechtsverweis Flächen mit Zusatzkontingenten	e) Der Rechtsverweis der Abgrenzung von Flächen mit Zusatzkontingenten ist zu überarbeiten. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB genannten Gebiete beziehen sich nicht auf Gebiete mit Zusatzkontingenten hinsichtlich von Geräuschemissionen.	<p>Hinweis wird gefolgt</p> <p>Wie in der textlichen Festsetzung Nr. 35 korrekt angegeben, ist § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO die Rechtsgrund-</p>



lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
					lage der festgesetzten Flächen mit Zusatzkontingenten. Die Planzeichenerklärung wird entsprechend angepasst.
		16.2/6	Festsetzung GE e3	f) Es sollte überprüft werden, ob eine Festsetzung des GE e3 - und somit eines zusätzlichen eingeschränkten Gewerbegebietes - notwendig ist, denn für das GE e3 werden, bis auf die TF 11, keine weiteren Festsetzungen getroffen. Ggf. ist die Abgrenzung einer Fläche für Stellplätze ausreichend.	Hinweis wird gefolgt Die eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 1.2 und GEe 3 werden zusammengelegt.
		Textliche Festsetzungen (TF)			
		16.2/7	Flächen für Stellplätze	a) Die zulässigen Stellplätze gemäß TF 20 sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür ausgewiesenen Flächen St zulässig. Die TF stellt eine kumulative Regelung dar, die entsprechend der Planzeichnung nicht erfüllt werden kann, da innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen keine Flächen für Stellplätze ausgewiesen sind.	Hinweis wird nicht gefolgt Die Formulierung der textlichen Festsetzung Nr. 20 „ <i>Im (...) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 Abs. 4 BauNVO Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür ausgewiesenen Flächen St zulässig.</i> “ wird standartmäßig in Bebauungsplänen in Brandenburg verwendet. Die Zulässigkeit von Stellplätzen <i>entweder</i> innerhalb den Baugrenzen <i>oder</i> innerhalb der Flächen für Stellplätze wird eindeutig definiert. Es han-



lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
					delt sich in keiner Weise um eine kumulative Festsetzung.
		16.2/8	Schutzbedürftige Räume	b) Schutzbedürftige Räume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB regelt nicht, dass ein Nachweis beizufügen ist. Die TF 36 gilt es dahingehend zu überprüfen.	<p>Hinweis wird nicht gefolgt</p> <p>Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB können die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die in der textlichen Festsetzung Nr. 36 genannte Luftschalldämmung der Außenbauteilkonstruktionen ist eine solche bauliche Vorkehrung.</p> <p>In DIN 4109 werden als schutzbedürftige Räume unter anderem Wohn- und Büroräume definiert. Unterschiedliche schutzbedürftige Räume sind somit in allen Baugebieten des Bebauungsplans zulässig.</p>
		Begründungstext			
		16.2/9	Anzahl GE e	a) Entsprechend der Begründung, S. 59 (Pkt. 7.3 „Standort, getroffene Festsetzungen	Hinweis wird gefolgt



lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
				sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben") werden fünf eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Die Anzahl der eingeschränkten Gewerbegebiete entspricht nicht der Anzahl der in der Planzeichnung festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete. In der Planzeichnung werden sechs eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt (GE e1.1, GE e1.2, GE e1.3, GE e1.4, GE e2, GE e3).	In Kapitel 7.3 des Umweltberichts werden die Festsetzungen des Bebauungsplans beschrieben. Die Anzahl der eingeschränkten Gewerbegebiete wird korrigiert.
		16.2/10	Öffentliche Grünfläche	b) Eine Öffentliche Grünfläche wird entsprechend der Planzeichnung nicht festgesetzt. Der folgende Absatz im Begründungstext, S. 59 sollte entsprechend überarbeitet werden, um Unklarheiten zu verhindern. <i>„An der südöstlichen Grenze des Urbanen Gebiets wird eine Öffentliche Grünfläche ergänzt. Für die privaten und öffentlichen Grünflächen werden die textlichen Festsetzungen zur Entwicklung der Grün- und nicht überbauten Freiflächen getroffen.“</i>	Hinweis wird gefolgt In Kapitel 7.3 des Umweltberichts werden die Festsetzungen des Bebauungsplans beschrieben. Im Vorentwurf zum Bebauungsplan wurde eine Grünfläche festgesetzt. Im Entwurf wird die Fläche als Fläche für Anpflanzungen festgesetzt. Der Umweltbericht wird aktualisiert.
16.3	Landkreis Oberhavel, Dezernat I Bauen, Wirtschaft und Umwelt,	Weiterführende Hinweise			
		16.3/1	Verweis auf STN zum Vorentwurf	Die Stellungnahme der unteren Wasserbehörde zum vom 11.03.2024 zu Reg.-Nr.	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)	
	FB Umwelt und Kreislaufwirtschaft, untere Wasserbehörde			I/07/2024 B1 behält weiterhin ihre Gültigkeit.		
		STN vom 11.03.2024 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB zum Vorentwurf:				
		16.3/2	<i>Trinkwasserschutzzone</i>	<i>Der Standort befindet sich derzeit innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Hennigsdorf und wird sich künftig außerhalb von Trinkwasserschutzzonen befinden.</i>	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	
		16.3/3	<i>Wasserrechtliche Anforderungen</i>	<i>Die wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) sind zu beachten und einzuhalten.</i>	Hinweis wurde schon gefolgt Alle gesetzlichen Vorgaben wurden beachtet und eingehalten.	
		16.3/4	<i>Niederschlagsversickerung</i>	<i>Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand. Ein Überlaufen des Niederschlagswassers auf Nachbargrundstücke ist dauerhaft zu verhindern.</i>	Hinweis wurde schon gefolgt Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 27 ist das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken, auf denen es anfällt, zurückzuhalten und zu versickern.	
		16.3/5	<i>Verordnung über Anlagen</i>	<i>Im Übrigen ist die Verordnung über Anlagen</i>	Kein Abwägungserfordernis	

lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
			zum Umgang mit wasser-gefährdenden Stoffen (AwSV)	zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten.	Der Hinweis bezieht sich auf den Vollzug der Planung und ist bei der Bauausführung zu beachten.
		16.3/6	Bauausführung	Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden.	Kein Abwägungserfordernis Der Hinweis bezieht sich auf den Vollzug der Planung und ist bei der Bauausführung zu beachten.
16.4	Landkreis Oberhavel, Dezernat I Bauen, Wirtschaft und Umwelt, FB Umwelt und Kreislaufwirtschaft, Bereich Bodenschutz/ Altlasten und untere Abfallwirtschaftsbehörde	Weiterführende Hinweise			
		16.4/1		Der erste Absatz der Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde vom 11.03.2024 zu Reg.-Nr.: I/07/2024 B1 wird wie folgt abgeändert:	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen
		16.4/2	Kennzeichnung Altlastenstandorte	Teilbereiche der Fläche des Bebauungsplans Nummer 32 sind im Altlasten- und Bodenschuttkataster des Landkreises Oberhavel unter der ALKAT-Nr. 0336651012 unter der Bezeichnung „VELTAK GmbH, Velten“ sowie unter der Nummer 033665 1050 und der Bezeichnung „Abfallwirtschaft, Lagerhalle u.-plätze“ als festgestellte Altstandorte registriert. Es hat eine entsprechende Kennzeichnung dieser Flächen im Bebauungsplan zu erfolgen.	Hinweis wurde schon gefolgt Beide Flächen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.
		16.4/3	Sanierbarkeit	Der vorliegende Abschlussbericht der GBU	Hinweis wird gefolgt



lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
				mbH aus dem Jahr 2002 kann zur orientierenden Einschätzung der Kontaminationssituation auf dem Grundstück herangezogen werden. Die Beprobungsergebnisse zeigen keine großflächigen Bodenkontaminationen. Somit kann von einer grundsätzlichen Sanierbarkeit des Grundstückes hinsichtlich der sich ergebenden Schutzbedürfnisse bei sensibler Nutzung (Wohnbebauung) ausgegangen werden.	Das Kapitel „Altlasten“ in der Begründung wird entsprechend ergänzt.
		16.4/4	Untersuchung Bauphase	Da jedoch aufgrund der historischen Nutzung punktuelle Bodenkontaminationen auf der Fläche nicht auszuschließen sind, ist im Rahmen der späteren Bauausführung baubegleitend eine wirkungspfadbezogene Altlastenuntersuchung durchzuführen. Diese ist im Vorfeld mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.	Kein Abwägungserfordernis Der Hinweis bezieht sich auf den Vollzug der Planung und ist bei der Bauausführung zu beachten.
		16.4/4	Verweis auf STN zum Vorentwurf	Im Übrigen behält die Stellungnahme vom 11.03.2024 zu Reg.-Nr. I/07/2024 B1 ihre Gültigkeit.	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Noch gültiger Teil der Stellungnahme vom 11.03.2024 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB zum Vorentwurf:			
		16.4/5	Erdarbeiten	<i>Allgemein gilt: Treten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche</i>	Kein Abwägungserfordernis



lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
				<i>auf, ist die weitere Vorgehensweise umgehend mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.</i>	Der Hinweis bezieht sich auf den Vollzug der Planung und ist bei der Bauausführung zu beachten.
		16.4/6	<i>Vorsorgemaßnahmen bei Erdarbeiten</i>	<i>Es ist sicherzustellen, dass sämtliche Arbeiten derart ausgeführt werden, dass keine schadhafte Bodenveränderungen hervorgerufen werden. Die Sicherstellung ist ggf. durch geeignete Vorsorgemaßnahmen zu gewährleisten (z.B. nach DIN 19639 2019-09).</i>	Kein Abwägungserfordernis Der Hinweis bezieht sich auf den Vollzug der Planung und ist bei der Bauausführung zu beachten.
		16.4/7	<i>Abfälle bei Erdarbeiten</i>	<i>Die ordnungsgemäße Deklaration mineralischer Abfälle (Boden, Baggergut, Bauschutt und Gleisschotter) ist gemäß Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg zur Neufassung der „Vollzugshinweise zur Zuordnung von Abfällen zu den Abfallarten eines Spiegeleintrages in der Abfallverzeichnis-Verordnung“ vom 01.03.2023 durchzuführen.</i>	Kein Abwägungserfordernis Der Hinweis bezieht sich auf den Vollzug der Planung und ist bei der Bauausführung zu beachten.
		16.4/8	<i>Anforderungen Bodenmaterial</i>	<i>Für den Einbau von angeliefertem Bodenmaterial inner- und außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, ausgenommen in technischen Bauwerken, sind die Anforderungen der §§ 6 bis 8 BBodSchV zu beachten. Die Vorsorgewerte der Anlage 1 BBodSchV sind einzuhalten.</i>	Kein Abwägungserfordernis Der Hinweis bezieht sich auf den Vollzug der Planung und ist bei der Bauausführung zu beachten.



lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
		16.4/9	Anforderungen Ersatzbaustoffen	Für den Einbau von angelieferten, mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke sind die Anforderungen der §§ 19 bis 22 ErsatzbaustoffV zu beachten. Es sind die Materialwerte der Anlage 1 i. V. m. den Einsatzmöglichkeiten der Anlagen 2 und 3 ErsatzbaustoffV einzuhalten.	Kein Abwägungserfordernis Der Hinweis bezieht sich auf den Vollzug der Planung und ist bei der Bauausführung zu beachten.
		16.4/10	Rechtsgrundlage bei Erdarbeiten	Rechtsgrundlage: Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV), Abfallverzeichnisverordnung (AVV) und die in Brandenburg erlassene Neufassung zugehöriger Vollzugshinweise.	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		16.4/11	Weitere Abfälle bei Erdarbeiten	Die bei der Maßnahme anfallenden Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel, vorrangig zu verwerten bzw. zu entsorgen.	Kein Abwägungserfordernis Der Hinweis bezieht sich auf den Vollzug der Planung und ist bei der Bauausführung zu beachten.
		16.4/12	Sonderabfälle bei Erdarbeiten	Fallen Abfälle an, die gemäß § 48 KrWG i. V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsge-	Kein Abwägungserfordernis Der Hinweis bezieht sich auf den Vollzug der Planung und ist bei der Bauausführung zu beachten.

lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
				<i>sellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen.</i>	
16.5	Landkreis Oberhavel, Dezernat I Bauen, Wirtschaft und Umwelt, FB Umwelt und Kreislaufwirtschaft, öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger	Weiterführende Hinweise			
		16.5/1	Verweis auf STN zum Vorentwurf	Die Stellungnahme des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers vom 11.03.2024 zu Reg.- Nr. I/07/2024 B1 behält ihre Gültigkeit und wird darüber hinaus um folgenden Absatz ergänzt.	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		16.5/2	Hinweise Bauphase	Gemäß § 2 Abs. 3 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) ist bei der Wahrnehmung von Planungs-, Verkehrs- und Ansiedlungsangelegenheiten auf notwendige Flächen für Abfallsammelbehälter sowie auf eine sichere Zuwegung zum Abtransport der Siedlungsabfälle durch Abfallsammelfahrzeuge, insbesondere durch ausreichend breite Straßen und Wendemöglichkeiten, zu achten.	Kein Abwägungserfordernis Der Hinweis bezieht sich auf den Vollzug der Planung und ist bei der Bauausführung zu beachten.
		STN vom 11.03.2024 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB zum Vorentwurf:			
		16.5/3	<i>Abfallentsorgung und Verkehrserschließung</i>	<i>Der Landkreis Oberhavel entsorgt die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle im Rahmen der Gesetze und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung.</i>	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
				<i>Um eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung für dieses Vorhaben zu gewährleisten, ist eine entsprechende Verkehrserschließung sicherzustellen. Dazu weise ich auf die Anforderungen an die straßenmäßige Erschließung wie folgt hin:</i>	
		16.5/4	<i>Erschließung der Grundstücke</i>	<i>Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass alle Grundstücke an die Abfallentsorgung angeschlossen werden können.</i>	Hinweis wurde schon gefolgt Im städtebaulichen Konzept wird ein Netz von öffentlichen und privaten Straßen geplant, die alle Grundstücke erschließen. Die Straßen werden im Bebauungsplan als öffentliche bzw. private Verkehrsflächen festgesetzt. Die privaten Verkehrsflächen werden mit einem Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet. Somit ist gesichert, dass alle Grundstücke an die Abfallentsorgung angeschlossen werden können.
		16.5/5	<i>Anforderungen Erschließungsstraßen</i>	<i>Dazu sind beim Befestigen, Aus- und Neubau von Erschließungsstraßen Fahrbahnbreiten und Fahrkurven für die Benutzung durch 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge auszulegen. Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sind zu beachten.</i>	Kein Abwägungserfordernis Der Hinweis bezieht sich auf den Vollzug der Planung und ist bei der Bauausführung zu beachten.



lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
				<p><i>Die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsflächen ist für die Achslast gemäß § 34 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung von 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen sicherzustellen.</i></p> <p><i>Bei Sackgassen sind Wendeanlagen (Wendehammer, Wendeschleife, Wendekreis) nach RAST 06 für ein 3-achsiges Entsorgungsfahrzeug zu planen bzw. zu berücksichtigen, da ein Rückwärtsfahrverbot für Entsorgungsfahrzeuge gemäß Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung besteht.</i></p> <p><i>Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Randbereiche sind so auszuführen, dass die Voraussetzungen zur satzungsgemäßen Aufstellung der Abfallbehälter vor dem angeschlossenen Grundstück erfüllt werden.</i></p> <p><i>Für den Fall, dass eine grundstücksnahe Abfallentsorgung nicht möglich ist, sind geeignete Sammelplätze bzw. Sammelstellen zur Verfügung zu stellen.</i></p>	
		16.5/6	Keine Bedenken	<p><i>Sofern alle vorgenannten Anforderungen an die Verkehrserschließung berücksichtigt werden, bestehen keine Bedenken gegen dieses Vorhaben.</i></p>	<p>Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
16.6	Landkreis Oberhavel, Dezernat I Bauen, Wirtschaft und Umwelt, FB Umwelt und Kreislaufwirtschaft, untere Naturschutzbehörde	Weiterführende Hinweise			
		16.6/1	Verweis auf STN zum Vorentwurf	Die Stellungnahme des FD Naturschutz vom 11.03.2024 zu Reg.-Nr. I/07/2024 B1 behält im Wesentlichen ihre Gültigkeit.	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Siehe Abwägung Pkt. 16.6/7 bis 16.6/16.
		16.6/2	Artenschutz	Die textlichen Festsetzungen zum Artenschutz werden begrüßt.	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		16.6/3	Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange	Ein Artenschutzgutachten zu den geforderten Arten ist derzeit in Aufstellung und wird im weiteren Verfahren ergänzt. Eine abschließende Einschätzung zur Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange kann daher zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht erfolgen.	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Artenschutzfachbeitrag ⁴ wurde am 02.09.2025 fertiggestellt. Die Ergebnisse des Gutachtens werden im Bebauungsplan berücksichtigt.
		16.6/4	Ersatzhabitat Zauneidechse	Erste Ergebnisse aus den Begehungen im Spätsommer/Herbst 2024 weisen jedoch auf eine größere Zauneidechsenpopulation hin. Da es sich vermutlich um eine zusammenhängende Population handelt, kann die Umsiedlung der Zauneidechsen nicht erst auf Baugenehmigungsebene stattfinden, da die Zauneidechsen nicht vorhabenbezogen („stückchenweise“), sondern gesamtheitlich	Hinweis wird gefolgt Im Plangebiet befindet sich ein ca. 4,4 ha großes Zauneidechsenhabitat. Der Bebauungsplan setzt die Herstellung eines mindestens 4,4 ha großen Ersatzhabitats als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme fest. Zudem werden mehrere Vermeidungsmaß-

⁴ „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Erste Änderung Bebauungsplan Nr. 32 „Rosa-Luxemburg-Straße“ in Velten“, TERRA URBANA Umlandentwicklungsgesellschaft mbH, Zossen, 02.09.2025



lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
				<p>umgesiedelt werden müssen. Für die Änderung des Bebauungsplans wird daher die Herstellung eines Ersatzhabitats erforderlich. Folgende Anforderungen muss das Ersatzhabitat erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Die Ersatzfläche muss vorher kartiert werden, um ein Vorkommen anderer Zauneidechsen auszuschließen. Die Fläche ist anschließend abzuzäunen, um ein Einwandern zu vermeiden.- Das neu geschaffene Habitat muss gut mit den bereits von Zauneidechsen besiedelten Lebensräumen vernetzt sein (keine isolierte Lage).- Das Ersatzhabitat muss mind. ein Jahr vor der Umsiedlung hergerichtet werden, um einen gewissen „Alterungsprozess“ der Strukturen zu erreichen, damit es mindestens die gleiche Qualität wie die vom Eingriff betroffenen ursprünglichen Fortpflanzungs-/ Ruhestätten aufweist.- Die Fläche muss mindestens der Größe des ursprünglichen Lebensraumes entsprechen (Verhältnis 1:1). <p>Geprüft werden könnte zum Beispiel das</p>	<p>nahmen im Umweltbericht beschrieben und als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
				Flurstück 100, Flur 10, Gemarkung Velten.	
		16.6/6	Arten der Pflanzlisten	Die Pflanzlisten werden begrüßt, jedoch ist die Robinie (<i>Robinia pseudoacacia</i>) zwingend aus der Liste zu entfernen. Es handelt sich bei dieser Art um eine invasive und gebietsfremde Art, die dazu geeignet ist, heimische Arten zu verdrängen und die Biodiversität zu gefährden. Die Gemeine Mahonie (<i>Mahonia aquifolium</i>) ist aus demselben Grund von der Liste zu entfernen.	Hinweis wird gefolgt Die Pflanzlisten werden entsprechend angepasst.
		STN vom 11.03.2024 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB zum Vorentwurf:			
		16.6/7	<i>Keine grundsätzlichen Bedenken</i>	<i>Die 1. Änderung des im Jahr 2004 aufgestellten Bebauungsplans Nr. 32 „Rosa-Luxemburg-Straße“ umfasst den Bereich der Baugebiete GI 1, GI 2 und MI 2 der Ursprungsfassung des Bebauungsplans. Gegen die Änderung bestehen keine grundsätzlichen naturschutzfachlichen Bedenken.</i>	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		16.6/8	<i>Artenschutzfachliches Gutachten</i>	<i>Der Vorentwurf lässt jedoch keine Aussage zur Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Belangen zu. Es fehlt ein artenschutzfachli-</i>	Hinweis wurde schon gefolgt Für den Bebauungsplan wurde ein Artenschutzfachbeitrag ⁵ erstellt. In die-

⁵ „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Erste Änderung Bebauungsplan Nr. 32 „Rosa-Luxemburg-Straße“ in Velten“, TERRA URBANA Umlandentwicklungsgesellschaft mbH, Zossen, 02.09.2025

Ifd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
				<p><i>ches Gutachten, welches mindestens die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien (v.a. Zauneidechse) erfasst.</i></p>	<p>sem wurde das Vorkommen aller relevanten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten geprüft. Die Artengruppen europäische Vogelarten, Fledermäuse und Reptilien wurden kartiert.</p>
		16.6/9	<p><i>Inhalte Artenschutzfachliches Gutachten</i></p>	<p><i>Da das Gebiet sowohl im Westen als auch im Süden an Bahngleise grenzt und andere geeignete Strukturen aufweist (Sandaufschüttungen, Grünlandbrachen, Schutthaufen), ist mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit von einem Vorkommen der streng geschützten Art Zauneidechse auszugehen. Sowohl die Erfassung der Brutvögel als auch die Erfassung der Zauneidechse hat über eine gesamte Aktivitätsperiode zu erfolgen (März-Oktober). Ebenfalls Fledermäuse sind entsprechend den gängigen Methodenstandards innerhalb der artspezifischen Aktivitätsperiode (Mai bis September) zu erfassen.</i></p> <p><i>Sämtliche zur Fällung vorgesehene Bäume sowie abzureißende Gebäude und Hallen sind innerhalb der Aktivitätsperiode zu begutachten und zu begehen, um das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten und deren Fortpflanzungs- und Ruhe-</i></p>	<p>Hinweis wurde schon gefolgt</p> <p>Die relevanten Artengruppen wurden entsprechend den gängigen Methodenstandards in der Periode August 2024 bis August 2025 erfasst.</p>



lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
				<i>stätten oder potenzielle Quartiere festzustellen und zu dokumentieren.</i>	
		16.6/10	<i>Darzuliegende Maßnahmen</i>	<i>Gegebenenfalls sind artspezifische Maßnahmen zur Vermeidung und zum Erhalt der ökologischen Funktion vorgefundener Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang (gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG) darzulegen.</i>	Hinweis wurde schon gefolgt Im Artenschutzfachbeitrag wurden artspezifische Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation dargelegt. Die Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen.
		16.6/11	<i>Umsiedlungsmaßnahmen Zauneidechsen</i>	<i>Notwendig werdende Abfang- und Umsiedlungsmaßnahmen der Zauneidechsen in ein entsprechendes Ersatzhabitat sollten in der zeitlichen Planung unbedingt berücksichtigt werden.</i>	Hinweis wurde schon gefolgt Im Plangebiet befindet sich ein ca. 4,4 ha großes Zauneidechsenhabitat. Der Bebauungsplan setzt die Herstellung eines mindestens 4,4 ha großes Ersatzhabitat als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme fest. Zudem werden mehrere Vermeidungsmaßnahmen im Umweltbericht beschrieben und als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.
		16.6/12	<i>Vogelschlag</i>	<i>Mit Erlass vom 26. Juli 2021 durch das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) des Landes Brandenburg wurde den unteren und der oberen Naturschutzbehörde(n) die Anwendung des Leitfadens „Vermeidung von Vogelverlusten an</i>	Hinweis wurde schon gefolgt In der textlichen Festsetzung Nr. 32 werden Maßnahmen gegen Vogelschlag festgesetzt.



lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
				<i>Glasscheiben“ (Stand Februar 2021) der Länderearbeitsgemeinschaft (LAG) der Vogelschutzwarten verbindlich vorgegeben. In die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind daher Vermeidungsmaßnahmen für potenziell Vogelschlag auslösende Fassadenbereiche (großflächig verglaste Balkonbereiche, verglaste Aufzüge/ Treppenhäuser etc.) aufzunehmen. Glasscheiben sind als architektonisches Gestaltungselement keinesfalls ausgeschlossen. Jedoch müssen größere Scheiben für Vögel so gut sichtbar gemacht werden, dass sie diese als Hindernis wahrnehmen können.</i>	
		16.6/13	<i>Beleuchtung</i>	<i>Die betriebsbedingte Wirkung der Beleuchtung auf im Untersuchungsgebiet vorkommende Arten sollte im weiteren Verlauf betrachtet werden. Die Laternen sollten so angeordnet und fokussiert werden, dass möglichst wenig Streulicht entsteht. Eine großräumige Ausstrahlung der Umgebung sollte vermieden werden. Bei der Wahl der Leuchtmittel sollte darauf geachtet werden, dass diese kein „kaltweißes Licht“ mit Wellenlängen <540 nm und einer korrelierten Farbtemperatur >2700 K emittieren. Eine Abschaltung oder eine Reduzierung der Beleuchtung</i>	Hinweis wurde schon gefolgt In der textlichen Festsetzung Nr. 33 werden Anforderungen an die Außenbeleuchtung festgesetzt.



lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
				zu wenig frequentierten Zeiten des Gewerbegebietes (z.B. 23:00 bis 04:00) wäre vor dem Hintergrund der Lichtverschmutzung begrüßenswert.	
		16.6/14	Grünordnerische Festsetzungen	Die grünordnerischen Festsetzungen sowie die verbindliche Vorgabe von Gründächern und Solaranlagen werden begrüßt.	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		16.6/15	Pflanzlisten	Die Festsetzungen sollten noch um Pflanzlisten für gebietsheimische und standortgerechte Gehölze ergänzt werden.	Hinweis wurde schon gefolgt Der Bebauungsplan wurde schon um Pflanzlisten ergänzt.
		16.6/16	Gehölzentnahme	Es gilt zu beachten, dass zur Vorhabenrealisierung notwendige Gehölzentnahmen (Bäume, Sträucher, Hecken) aus artenschutzrechtlichen Gründen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ausschließlich außerhalb der Vegetations- und Brutperiode, d. h. vom 1. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des nächsten Jahres, entfernt werden dürfen. Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Velten.	Kein Abwägungserfordernis Der Hinweis bezieht sich auf den Vollzug der Planung und ist bei der Bauausführung zu beachten.
16.7	Landkreis Oberhavel, Dezernat I Bauen, Wirtschaft und Umwelt, FB Mobilität und Verkehr,	Weiterführende Hinweise			
16.7/1		Keine Bedenken	Gegen das Vorhaben bestehen aus verkehrsbehördlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	
16.7/2		Hinweise und Vorgaben	Die nachfolgenden Hinweise und Vorgaben	Kein Abwägungserfordernis	



lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
	untere Straßenverkehrsbehörde			der Straßenverkehrsbehörde zu dem Bauvorhaben sind jedoch zu berücksichtigenden:	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		16.7/3	Verkehrsflächen	Bei der weiteren Planung des Bauvorhabens sind die Maße der Fahrbahnen, der Parkbuchten/Parkplätze sowie der Nebenanlagen entsprechend der ERA bzw. RAST 06 zwingend einzuhalten.	Kein Abwägungserfordernis Hinweis bezieht sich auf den Vollzug der Planung und ist bei der Bauausführung zu beachten. Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Teil der Festsetzungen des Bebauungsplans.
		16.7/4	Sichtfelder	Laut der Beschreibung des Vorhabens erfolgt die verkehrliche Erschließung des Bebauungsgebietes über zwei Zufahrten mit Anschluss an die Landesstraße L 20 bzw. L 172. Bei der weiteren Planung sind diese Zufahrten entsprechend den maßgebenden Bemessungsfahrzeugen (Schleppkurven) auszuführen. Verkehrssicherheit und Sichtverhältnisse stehen in direkter Beziehung. Deshalb muss auf die Einhaltung der Sichtfelder geachtet werden. Es darf zu keinen Sichtbehinderungen von wartepflichtigen Fahrzeugen kommen.	Kein Abwägungserfordernis Hinweis bezieht sich auf den Vollzug der Planung und ist bei der Bauausführung zu beachten. Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Teil der Festsetzungen des Bebauungsplans.
		16.7/5	Schallschutz	Zudem soll anhand der vorliegenden Unterlagen ein Schallschutzgutachten erstellt werden. Die Straßenverkehrsbehörde ist im Rahmen der Trägerbeteiligung in die weiteren	Hinweis wurde schon gefolgt Für den Bebauungsplan wurde ein




lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
				Planungen mit einzubeziehen.	Schallschutzgutachten ⁶ erstellt. Die Straßenverkehrsbehörde wurde im Rahmen der vorliegende Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einbezogen.
		16.7/6	Verkehrsführung während der Baumaßnahme	Für die Verkehrsführung während der Ausführung der Baumaßnahme sind dem Vorhaben keine beurteilungsfähigen Unterlagen beigelegt.	Kein Abwägungserfordernis Hinweise beziehen sich auf den Vollzug der Planung und sind bei der Bauausführung zu beachten.
		16.7/7	Verkehrsführung während der Baumaßnahme	Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Lenkungsmöglichkeiten nach § 45 StVO auf den Schutz der Allgemeinheit abgestellt sind. Verkehrsbeschränkungen müssen dem Übermaßverbot, der Eigentumsgarantie, dem Grundrecht auf freie Persönlichkeitsentfaltung standhalten. Vollsperrungen sind nur zulässig, soweit weniger weitgehende Maßnahmen (z. B. halbseitige Straßensperrung) nicht ausreichen. Die Arbeitsstellen sind so zu planen, dass ihre Dauer und räumliche Ausdehnung die Verkehrsabwicklung so gering wie möglich beeinträchtigen oder erschweren. Im weiteren Verfahren sollte unbedingt darauf Einfluss genommen werden, dass die	Kein Abwägungserfordernis Hinweise beziehen sich auf den Vollzug der Planung und sind bei der Bauausführung zu beachten.

⁶ „Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32“, Bernard Gruppe ZT GmbH, Dresden 26.03.2025




lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)																
				zeitliche Dauer der Verkehrsraumeinschränkung auf ein Minimum unter Ausschöpfung aller Möglichkeiten begrenzt wird. Weiterhin sind insbesondere der Schüler- und Linienverkehr sowie Fahrzeuge der Rettungsdienste bei der Verkehrsraumeinschränkung zu berücksichtigen. Zeitliche Überschneidungen mit anderen Baumaßnahmen auf ausgewiesene Umleitungsstrecken sollten nach Möglichkeit vermieden werden.																	
		16.7/8	Andere Vorschriften	Durch diese Stellungnahme bleibt eine aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Anordnungen, insbesondere auf Grundlage der StVO, unberührt.	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.																
19	GDMcom GmbH STN vom 16.05.2025	19/1	Anlagenbetreiber	<p>bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Anlagenbetreiber</th> <th>Hauptsitz</th> <th>Betroffenheit</th> <th>Anhang</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Erdgasspeicher Peissen GmbH</td> <td>Bernburg/OT Peissen</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)</td> <td>Schwaig b. Nürnberg</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>ONTRAS Gas-transport GmbH</td> <td>Leipzig</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> </tbody> </table>	Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang	Erdgasspeicher Peissen GmbH	Bernburg/OT Peissen	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	ONTRAS Gas-transport GmbH	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang																		
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Bernburg/OT Peissen	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																		
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																		
ONTRAS Gas-transport GmbH	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																		

lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)				
				<table border="1"> <tr> <td>VNG Gasspeicher GmbH</td> <td>Leipzig</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> </table> <p>Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind.</p>	VNG Gasspeicher GmbH	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	
VNG Gasspeicher GmbH	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein						
		19/2	Betroffener Bereich	<p>Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich, den Ihrer Anfrage enthält.</p> 	<p>Hinweis wird gefolgt</p> <p>Der auf der Karte dargestellte Bereich wurde geprüft. Der Bereich stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans überein.</p>				
	Anlage 1: Auskunft Allgemein	19/3	Keine Anlagen oder Planungen, keine Einwände	<p>ONTRAS Gastransport GmbH</p> <p>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)</p> <p>VNG Gasspeicher GmbH</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>				



lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
				Erdgasspeicher Peissen GmbH Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.	
		19/4	Veränderung Geltungsbereich	Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.	Hinweis wird gefolgt Sollte der Geltungsbereich des Bebauungsplans geändert werden, wird die GDMcom nochmals beteiligt.
		19/5	Baumaßnahmen	Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.	Kein Abwägungserfordernis Hinweise beziehen sich auf den Vollzug der Planung und sind bei der Bauausführung zu beachten.
		19/6	Weitere Anlagenbetreiber	<u>Weitere Anlagenbetreiber</u> Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
	Anlage 2: Lageplan	19/7	Lageplan		Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
21	Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH OWA STN vom 27.05.2025	21.1	Keine Bedenken	In Beantwortung Ihres E-Mail-Schreibens vom 15.05.2025 teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits grundsätzlich keine Bedenken hinsichtlich der 1. Änderung zum B-Plan Nr. 32 „Rosa-Luxemburg-Straße“ der Stadt Velten bestehen.	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		21.2	Innere Erschließung	Im Randbereich des Plangebietes ist die Ver- und Entsorgung über öffentliche Trink- und Schmutzwasseranlagen in der Rosa-Luxemburg-Straße bzw. der Breite Straße möglich. Für die innere Erschließung sind wiederum umfangreiche Erweiterungen der öffentlichen Trink- und Schmutzwasseranlagen erforderlich, die technisch und rechtlich zwischen den Beteiligten der OWA GmbH, dem Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung der Stadt	Kein Abwägungserfordernis Hinweise beziehen sich auf den Vollzug der Planung und sind bei der Bauausführung zu beachten. Grundsätzlich können Leitungen in den geplanten öffentlichen und privaten Straßen das gesamte Gebiet erschließen.

lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
				Velten und dem Erschließungsträger abgestimmt und vereinbart werden müssen.	
		21.3	Vorhandene Leitung	Wir weisen darauf hin, dass auf dem Gelände eine öffentliche Abwasserdruckleitung DN 250 des Eigenbetriebs Abwasserbeseitigung der Stadt Velten verläuft. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass für die grunddienstlich gesicherte Leitung eine Schutzstreifenbreite von 6,00 m bzw. 3,00 m beidseitig der Rohrachse einzuhalten ist. Der Schutzstreifen darf weder überbaut noch bepflanzt werden.	Hinweis wurde schon gefolgt Die vorhandene Abwasserleitung befindet sich unter der privaten Planstraße B bzw. in deren Verlängerung. Die Leitung wird mit einem Leitungsrecht Lr gesichert.
28	Industrie- und Handelskammer (IHK) Potsdam STN vom 21.05.2025	28/1	Sachverhalt	Das Teilgebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Rosa-Luxemburg-Straße“ ist durch ehemals industriell genutzte Leerstände und Brachen gekennzeichnet. Der Standort diente bis zum Jahr 2011 dem Glasrecycling. Seit der Stilllegung der Glasaufbereitungsanlage werden die Hallen, das Verwaltungsgebäude und die umliegenden Freiflächen sowie kleineren Bauten nicht mehr genutzt. Ein Planungsziel ist die Änderung der zulässigen Nutzung des Industriegebietes (GI) in Gewerbegebiete (GE). Um eine kleinteiligere	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
				<p>Entwicklung mit unterschiedliche Gewerbebetriebe zu ermöglichen, sollen zusätzliche Verkehrsflächen zur inneren Erschließung des Gebietes festgesetzt werden.</p> <p>Perspektivisch ist eine Sicherung bzw. eine Flächenfreihaltung für die Querung der angrenzenden Bahntrasse zu berücksichtigen.</p>	
		28/2	Bedarf Industrieflächen	<p>Die IHK Potsdam stellt fest, dass im Land Brandenburg eine erhebliche Lücke bei der Bereitstellung von Industrieflächen besteht. Diese Flächenknappheit stellt eine bedeutende Herausforderung für die Ansiedlung und Entwicklung industrieller Nutzungen dar und könnte die Wettbewerbsfähigkeit der Region langfristig beeinträchtigen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund halten wir es für notwendig, bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans die Bedeutung der Sicherung geeigneter Industrieflächen besonders zu berücksichtigen. Eine gezielte Sicherung solcher Flächen ist essenziell, um den steigenden Bedarf an industriellen Nutzungen zudecken, nachhaltiges Wirtschafts-</p>	<p>Hinweis wird nicht gefolgt</p> <p>Der Ursprungsbebauungsplan von 2004 setzt, neben Mischgebieten entlang der Rosa-Luxemburg-Straße, Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO fest. Im Jahr 2011 wurde die Glasaufbereitung stillgelegt. Seitdem ist das Teilgebiet der 1. Änderung vor allem durch Leerstände und Brachflächen gekennzeichnet.</p> <p>Ein Bedarf an großen Industriegrundstücken konnte in der Zeit nicht erkannt werden. Stattdessen wurde sowohl im „Integrierten Stadtentwicklungskonzept INSEK 2015“⁷ als auch im „Entwicklungskonzept Gewerbegebiet</p>

⁷ „Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Velten (INSEK), Fortschreibung 2015“, Gruppe Planwerk, Berlin, September 2016

lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
				wachstum zu fördern und die regionale Wirtschaftskraft zu stärken.	<p>Berliner Straße⁸“ ein Bedarf an kleineren Grundstücken für mittelständische Unternehmen festgestellt.</p> <p>Um das brachliegende aber voll erschlossene Gebiet entwickeln zu können, hat die Stadt Velten nach 10 Jahren Leerstand die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung mit besseren Realisierungsmöglichkeiten anstelle der bisher festgesetzten Industriegebiete geschaffen werden.</p>
		28/3	Industrie- bzw. Gewerbegebiete	Wir bitten daher, bei der Planung die langfristige Perspektive im Blick zu behalten und Maßnahmen zu ergreifen, die eine ausreichende Versorgung mit Industrieflächen sicherstellen. Dies trägt dazu bei, Konflikte mit anderen Nutzungen zu minimieren und eine nachhaltige, verträgliche Entwicklung des Gebietes zu gewährleisten. Im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens möchten wir die planungsrechtlichen Vorteile eines Industriegebietes gegenüber einem Gewerbegebiet hervorheben und betonen, dass die	<p>Hinweis wird nicht gefolgt</p> <p>Das Plangebiet liegt zum größten Teil seit 2011 brach. Seitdem wurde keine neue Nutzung für das voll erschlossene innerstädtische Gebiet gefunden. Das Gebiet weiterhin auf unbestimmte Zeit brach liegen zu lassen, entspricht nicht einem gemäß § 1a Abs. 2 BauGB geforderte sparsamen Umgang mit Grund und Boden und ist aus städtebaulichen Gründen für die</p>

⁸ „Entwicklungskonzept Gewerbegebiet Berliner Straße, Velten“, LOKATION:S Partnerschaft für Standortentwicklung, Berlin, April 2021

lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
				<p>Ausweisung eines Industriegebietes für die regionale Entwicklung von besonderer Bedeutung ist. Ein Industriegebiet bietet im Vergleich zu einem Gewerbegebiet eine höhere Flexibilität bei der Nutzung, da es in der Regel eine größere Bandbreite an zulässigen Nutzungen ermöglicht. Dies schafft Planungssicherheit für die Ansiedlung verschiedenster industrieller Betriebe, insbesondere auch für größere oder komplexe Anlagen.</p>	<p>Stadt Velten nicht hinnehmbar. Damit besteht für die Fläche ein Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.</p> <p>Sowohl in dem INSEK der Stadt Velten als auch in dem „Entwicklungskonzept Gewerbegebiet Berliner Straße“ wurde ein Bedarf an gewerblichen Bauflächen für zukunftsorientierte mittelständische Unternehmen in verkehrsgünstiger Lage festgestellt. Daher werden in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 brachliegende Industriegebiete u. A. als Gewerbegebiete festgesetzt.</p>
		28/4	Flächenbedarf Industrie	<p>Zudem sind Industriegebiete bzw. Grundstücke meist, wie in diesem Fall, für größere Flächen vorgesehen, was die Ansiedlung von Unternehmen mit umfangreichem Flächenbedarf erleichtert. Die planungsrechtlichen Vorgaben für Industriegebiete unterliegen zudem meist strengeren Umwelt- und Immissionsschutzanforderungen. Es existieren zahlreiche Unternehmen, die aus diesem Grunde entsprechende Flächen nachfragen.</p>	<p>Hinweis wird nicht gefolgt</p> <p>Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 32 aus dem Jahr 2004 setzt ein großes Baufenster für die Industriegebiete GI1 und GI2 fest. Seit 2011 liegen große Teile davon brach. Ein neuer Nutzer des Gebiets konnte bisher nicht gefunden werden. Eine Nachfrage nach große Industriegrundstücke konnte nicht erkannt werden. Im INSEK der Stadt Velten wird stattdes-</p>



lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
					sen eine schwerpunktmäßige Nachfrage nach Grundstücksgrößen zwischen ca. 2.000 m ² und ca. 5.000 m ² festgestellt.
		28/5	Infrastruktur	Ein weiterer Vorteil der Industriegebiete liegt in der Infrastrukturausstattung in den Bereichen Verkehr, Energie sowie Ver- und Entsorgung. Ein Güterbahngleis sowie der Hafen Velten befinden sich in unmittelbarer Nähe der betreffenden Liegenschaft.	Hinweis wird nicht gefolgt Das voll erschlossene Plangebiet liegt seit 2011 zum größten Teil brach. Trotz der verkehrsgünstigen Lage mit Anschluss an Bahn, Straßen und Hafen, konnte mit dem vorhandenen Bebauungsplan Nr. 32 keine neue Nutzung für das Gebiet gefunden werden. Um das innerstädtische Gebiet entwickeln zu können, sollen mit der 1. Änderung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung mit besseren Realisierungsmöglichkeiten geschaffen werden. Damit kann die vorhandene Infrastrukturausstattung wieder genutzt werden.
		28/6	Nutzungskonflikte	Darüber hinaus trägt die klare Abgrenzung und Nutzungsvorgabe in Industriegebieten dazu bei, Konflikte mit sensiblen Nutzungen zu minimieren.	Hinweis wird nicht gefolgt Das Plangebiet grenzt direkt an sensiblen Nutzungen (Wohnen, Schule, Kita) an. Gemäß § 50 BImSchG ist auf eine



lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
					<p>geeignete Anordnung von Baugebieten zueinander zu achten. Dies betrifft sowohl die Emissionsträchtigkeit als auch die Immissionsempfindlichkeit der in den Baugebieten zulässigen Nutzungen.</p> <p>Eine Anordnung von Industriegebieten direkt angrenzend an sensible Nutzungen entspricht nicht dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG. Daher werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 Gewerbegebiete zwischen den Industriegebieten und den sensiblen Nutzungen angeordnet.</p>
		28/7	Ansiedlung Industrie	<p>Nicht zuletzt bietet die langfristige Sicherung von Industriegebieten eine stabile Grundlage für Investitionen und die nachhaltige Entwicklung der regionalen Wirtschaft. Die Planungssicherheit, die damit verbunden ist, ist für die Ansiedlung und das Wachstum industrieller Betriebe von großer Bedeutung. Dieses betrifft das gesamte anliegende Industriegebiet Rosa-Luxemburg-Straße. Die dauerhafte Sicherung des Areals als Industriegebietes (GI) im Rahmen des vorliegenden Bauleitplans stellt eine wichtige Maßnahme dar, um die wirtschaftliche Entwicklung</p>	<p>Hinweis wird nicht gefolgt</p> <p>Im Jahr 2004 wurde der Bebauungsplan Nr. 32 beschlossen. Das Planungsziel war schon 2004 die Reaktivierung brachliegender Flächen. Fast 20 Jahre später musste im Jahr 2021 festgestellt werden, dass die damalige Sicherung des Areals als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO nicht zu der gewünschten Reaktivierung geführt hat. Stattdessen liegen weitere Flä-</p>



lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
				nachhaltig, umweltverträglich und planungssicher zu fördern.	chen brach. Um eine nachhaltige Entwicklung der städtischen und regionalen Wirtschaft zu ermöglichen und eine stabile Grundlage für Investitionen zu bieten, ist eine Anpassung der Planung geboten. Daher hat der Stadt Velten die 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
		28/8	Erhalt Industriegebiete	Wir bitten daher, die Vorteile eines Industriegebietes (GI) bei der weiteren Planung angemessen zu berücksichtigen und Abstand von der Umwidmung in ein Gewerbegebiet zu nehmen. Die Revitalisierung, Nachnutzung sowie Vermarktung des Areals sind nach Einschätzung der IHK als gesichertes Industriegebiet (GI) aufgrund der größeren Zulässigkeit von Unternehmen und geringeren Flächenangebotes einfacher als die geplante Umwidmung.	Hinweis wird nicht gefolgt Die vorhandenen Industriegebiete liegen zum größten Teil seit langer Zeit brach. Die Festsetzung als Industriegebiet GI hat sich in den letzten 20 Jahren nicht als nützlich für die Revitalisierung, Nachnutzung oder Vermarktung des Areals gezeigt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung mit besseren Realisierungsmöglichkeiten zu schaffen und die Empfehlungen des INSEKs bzw. des „Entwicklungskonzepts Gewerbegebiet Berliner Straße“ zu folgen, werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 u. A. Gewerbegebiete festgesetzt.
		28/9	Beteiligung	Um eine weitere Einbeziehung wird gebeten.	Hinweis wird gefolgt



lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
					Das Ergebnis der Abwägung wird gemäß § 3 Abs. 2 Satz 6 BauGB der IHK-Potsdam mitgeteilt.
29	DB Service Immobilien GmbH Niederlassung Berlin – Liegenschaftsmanagement STN vom 19.06.2025	29/1	Keine Bedenken	Gegen das Verfahren bestehen aus Sicht der Deutschen Bahn AG keine grundsätzlichen Bedenken.	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		29/2	Verweis auf STN zum Vorentwurf	Die von uns im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und in den folgenden Abstimmungen mitgeteilten Belange sind weiterhin zu berücksichtigen bzw. einzuhalten. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 26.03.2024 mit Az.: TÖB-BB-24-176587	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		29/4	Überführungen	Folgenden Hinweis möchten wir zum übersandten Dokument „Abwägung DB AG“, Pkt. 29/6 geben: Gem. § 2 (1) Eisenbahnkreuzungsgesetz (EB-KrG) sind neue Kreuzungen von Eisenbahnen und Straßen als Überführungen herzustellen. Die Herstellung einer niveaugleichen Kreuzung (Bahnübergang) ist eine Ausnahme und nur im Einzelfall, insbesondere bei schwachem Verkehr möglich und bedarf der Zulassung der Anordnungsbehörde.	Hinweis wurde schon gefolgt In der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahme werden bauliche Konflikte zur Einbindung der geplanten Verlängerung der S-Bahnlinie S25 im Bereich der Flurstücke 121, 122 (Flur 7 der Gemarkung Velten) und 131 (Flur 12 der Gemarkung Velten) gesehen. Zudem sind die Schnittstellen am Bahnübergang Rosa-Luxemburg-Straße aufzuklären.



lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
					<p>Das Flurstück 131 (Flur 12 der Gemarkung Velten) und der Bahnübergang Rosa-Luxemburg-Straße befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.</p> <p>Die Flurstücke 121, 122 (Flur 7 der Gemarkung Velten) werden als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Damit sind keine dauerhaften baulichen Konflikte zwischen dem Bebauungsplan und der S25 zu erwarten.</p> <p>Neue Kreuzungen von Eisenbahnen und Straßen sind in diesem Bereich nicht geplant, weder als Bahnübergang, als Überführung oder als Unterführung. Die im Bebauungsplan vorgesehene, mögliche Querung befindet sich ca. 200 m weiter südlich.</p>
		29/5	Mögliche zukünftige Bedenken	Wir behalten uns vor, zu weiterführenden Planungen, die sich aus diesem Bebauungsplan entwickeln werden, unabhängig von unserer vorstehenden Stellungnahme Bedenken und Anregungen vorzubringen. Diese können auch grundsätzlicher Art sein, sofern Unternehmensziele oder Interessen der Deutschen Bahn AG dies erfordern.	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
		29/6	Baugenehmigungen	Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.	Kein Abwägungserfordernis Hinweise beziehen sich auf den Vollzug der Planung und sind bei der Bauausführung zu beachten.
		29/7	Beteiligung	Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.	Hinweis wird gefolgt Das Ergebnis der Abwägung wird gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB der Deutschen Bahn AG mitgeteilt.
		Stellungnahme vom 26.03.2024 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB zum Vorentwurf:			Abwägung und Berücksichtigung der Stellungnahme Februar 2025
			<i>Einleitung</i>	<i>Südwestlich des Plangebiets verläuft die Bahnstrecke 6183 Bln-Schönholz – Kremmen, Bahn-km 24,300 – 24,800. Wir bitten daher die folgenden Auflagen / Bedingungen und Hinweise zu beachten:</i>	Kein Abwägungserfordernis
				<i>Immobilienrelevante Belange</i> <i>Wir gehen davon aus, dass planfestgestelltes DB Gelände nicht überplant wird.</i>	Kein Abwägungserfordernis <i>Das planfestgestellte Gelände der Kremmener Bahn befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplan.</i>
			<i>Betriebssicherheit</i>	<i>Infrastrukturelle Belange</i> <i>Es dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecke 6183 Bln-</i>	Hinweis wird gefolgt <i>Das planfestgestellte Gelände der Kremmener Bahn befindet sich außer-</i>

lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
				<p>Schönholz – Kremmen nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.</p>	<p>halb des Geltungsbereiches der Bebauungsplan. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen werden von der Planung nicht beeinträchtigt.</p>
			Ausbauplanung	<p>Planungen</p> <p>Das Plangebiet ist planungsbefangen. Im Auftrag der Länder Berlin und Brandenburg wird der Ausbau des PEX (u. a. Elektrifizierung) und der Ausbau der S25 Nord nach Velten durch die EIU des DB-Konzerns geplant.</p> <p>Das Vorhaben befindet sich am Ende der Lph 0+1. Ein Planungsauftrag ist nicht vor 05/2025 zu erwarten. Somit liegen keine Annahmen (Vorplanungsniveau) zur Positionierung der Eisenbahninfrastruktur vor.</p> <p>Zum jetzigen Zeitpunkt bitten wir die folgenden Anmerkungen zu berücksichtigen:</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis</p> <p>Hinweise betreffen die zukünftige Entwicklung des Gebiets und werden zur Kenntnis genommen.</p>
			Freihaltung des Gleisbereichs	<p>Die Freihaltung eines Flächenstreifens zwischen Gleismitte 6183-1 und der Bebauung von 20 Metern ist anzustreben (Anordnung von Kabelanlagen, Schallschutzwänden, Oberleitungsanlagen, Streckengleis 6028-1 (Streckennummer neues S-Bahn Gleis, S25)).</p>	<p>Hinweis wird gefolgt</p> <p>Abgesehen von dem Bereich der Flurstücke 121 und 122, beträgt der Abstand zwischen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans und der Grundstücksgrenze der Kremmener</p>



lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
					<i>Bahn zwischen ca. 20,5 m und ca. 30 m. Die Flurstücke 121 und 122 sind als nicht überbaubare Flächen festgesetzt. Damit wird eine mindestens 20 m breite Fläche von Bebauung freigehalten.</i>
			<i>Bahnübergänge</i>	<i>Im Planungsbereich befinden sich höhengleiche Kreuzungen. Bei der Realisierung der Ausbauprojekte sind ggf. Bahnübergänge zu erweitern, zu beseitigen oder zu ersetzen. Eine integrierte Planung der Eisenbahnkreuzungen, zur Nutzung wirtschaftlicher und baulicher Synergien, ist anzustreben. Es gilt das Eisenbahnkreuzungsrecht.</i>	<p>Hinweis wird gefolgt</p> <p><i>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich derzeit keine Bahnübergänge.</i></p> <p><i>Der Bahnübergang Rosa-Luxemburg-Straße liegt ca. 40 m nördlich des Plangebietes, der Bahnübergang Hennigsdorfer Straße ca. 430 m südlich.</i></p> <p><i>Der Planstraße C grenzt an die Anschlussbahn der Stadtwerke Velten. Damit ist in der Zukunft ein zusätzlicher Bahnübergang, zur Entlastung den vorhandenen, möglich. Momentan ist jedoch keine weitere Kreuzung geplant.</i></p>
			<i>Flächentausch</i>	<i>Im Jahr 2020 fand eine Abstimmung mit der Stadt Velten statt. Der Flächentausch für zusätzliche bahnrechte wurde positiv bewertet. Der geschätzte Flächenbedarf hat weiterhin</i>	<p>Hinweis wird gefolgt</p> <p><i>Am 11.02.2020 fand ein Gespräch mit der Stadt Velten und der DB Netz AG statt. Dabei wurde u.a. die mögliche</i></p>



lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
				<i>Bestand.</i>	<p><i>Inanspruchnahme von Flächenstreifen für ein zweites Streckengleis diskutiert.</i></p> <p><i>Die Stadt Velten sieht keine grundsätzlichen Hindernisse hinsichtlich der Verfügbarkeit von städtischen Grundstücken für weitere Planungen bzw. Realisierung des Vorhabens, unter der Bedingung, dass das Gleis 5 der Veltener Stadtwerke weiterhin nutzbar bleibt. Ggf. kann die Lage verändert werden, ein Rückbau kommt nicht in Frage.</i></p> <p><i>Voraussichtlich wäre das Flurstück 4, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, von einem möglichen Flächentausch betroffen. Der genaue Bedarf wird in den nächsten Planungsschritten (Lph 2) konkretisiert.</i></p>
			<i>Baulogistik</i>	<i>Für die zukünftige Baulogistik und Baustelleneinrichtung sind Flächen im Bereich der Grundstücke des DB-Konzerns erforderlich. Wir bitten dies im Rahmen der Planung zu beachten und in den Unterlagen zu ergänzen.</i>	<p>Kein Abwägungserfordernis</p> <p><i>Die Grundstücke der Deutsche Bahn befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplan.</i></p>
			<i>Flächenkonflikte</i>	<i>Im Bereich der Flurstücke 121, 122 (Flur 7 der Gemarkung Velten) und 131 (Flur 12 der Ge-</i>	<p>Hinweis wird gefolgt</p> <p><i>Das Flurstück 131 (Flur 12 der Gemarkung Velten) und der Bahnübergang</i></p>

lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
				<p>markung Velten) sehen wir dauerhafte bauliche Konflikte zur Einbindung der S25 Nord in den Bf Velten. Diesbezüglich ist ein Abstimmungstermin zwischen der Stadt / dem Vorhabenträger und der DB InfraGO AG zur Abstimmung der Planungen anzuberaumen. Ferner sind die Schnittstellen am BÜ Rosa-Luxemburg-Straße aufzuklären.</p>	<p>Rosa-Luxemburg-Straße befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.</p> <p>Die Flurstücke 121, 122 (Flur 7 der Gemarkung Velten) werden als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Damit sind keine dauerhaften baulichen Konflikte zwischen den Bebauungsplan und der S25 zu erwarten.</p> <p>Ein Abstimmungstermin wird zur gegebenen Zeit vereinbart.</p>
			Leitungen	<p>Vorhabenbedingte Leitungsumverlegungen sind möglichst konfliktfrei zu planen.</p>	<p>Hinweis wird gefolgt</p> <p>Durch die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen und mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen wird einer Leitungsumverlegung entgegengewirkt.</p>
			Immissionsschutz	<p>Immissionen</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Ab-</p>	<p>Hinweis wird gefolgt</p> <p>Nach den frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, wurde ein Schallschutzgutachten⁹ erstellt. In dem Gutachten wurden</p>

⁹ BERNARD Gruppe ZT GmbH, Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32, Oktober 2024

lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
				<p><i>gase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</i></p> <p><i>Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.</i></p>	<p><i>auch die durch den Eisenbahnbetrieb hervorgerufenen Immissionen betrachtet.</i></p>
			<i>Hinweis Immissionen</i>	<p><i>Wir bitten zusätzlich um Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Festsetzungen des Bebauungsplanes, dass Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form ausgeschlossen sind. Ferner sind zukünftige Emissionen aus dem zusätzlichen Eisenbahnverkehr zu dulden.</i></p>	<p>Hinweis wird gefolgt</p> <p><i>Nach den frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, wurde ein Schallschutzgutachten¹⁰ erstellt. In dem Gutachten wurden auch die durch den Eisenbahnbetrieb hervorgerufenen Immissionen betrachtet. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden in den Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.</i></p>
			<i>Emissionskonzept</i>	<p><i>Wir bitten um Abstimmung von Emissionskonzepten und -bauten für den Ist-Zustand (Sicherung Aufsichtskompatibilität).</i></p>	<p>Hinweis wird gefolgt</p> <p><i>Nach den frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1</i></p>

¹⁰ BERNARD Gruppe ZT GmbH, Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32, Oktober 2024 (Stand Abwägung Februar 2025. Im weiteren Verfahren wurde das Gutachten aktualisiert).

lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
					<i>BauGB, wurde ein Schallschutzgutachten¹¹ erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens sind Teil der Unterlagen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB. Die Deutsche Bahn wird im Rahmen dieser Beteiligung nochmals beteiligt.</i>
				<i>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass in unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen ist. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.</i>	Kein Abwägungserfordernis <i>Hinweise beziehen sich auf den Vollzug der Planung und sind bei der Bauausführung zu beachten.</i>
			<i>Einleitung (Neu-)Bepflanzung</i>	<i>(Neu-) Bepflanzung</i> <i>Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.</i>	Hinweis wird gefolgt <i>In der 1. Änderung der Bebauungsplan Nr. 32 werden die Festsetzungen für Anpflanzungen entlang der westliche Geltungsbereichsgrenze aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 32 übernommen. Der Bebauungsplan Nr. 32</i>

¹¹ BERNARD Gruppe ZT GmbH, Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32, Oktober 2024 (Stand Abwägung Februar 2025. Im weiteren Verfahren wurde das Gutachten aktualisiert).



lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
					wurde im Jahr 2004 festgesetzt. Die Bepflanzungen sind im Jahr 2024 schon vorhanden.
			<i>Abstand Bepflanzung</i>	<i>Für Bepflanzungen an Bahnstrecken gelten folgende Rahmenbedingungen: An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h befahren werden: Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises gemäß Ril 882.0300 für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8 m, für hochwüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m.</i>	Hinweis wird gefolgt <i>Abgesehen von dem Bereich der Flurstücke 121 und 122, beträgt der Abstand zwischen Geltungsbereichsgrenze der Bebauungsplan und der Grundstücksgrenze der Kremmener Bahn mehr als 12 m. In die Flurstücke 121 und 122 verlaufen Stromleitungen der Stadtwerke Velten, die nicht überbaut werden dürfen. Der Schutzstreifen darf nicht bepflanzt werden. Die Flächen werden im Bebauungsplan als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt und mit einem Leitungsrecht belastet. Damit sind die Mindestabstände zwischen Bepflanzungen und Bahnanlagen gesichert.</i>
			<i>Rückschnittzonen</i>	<i>Keine Pflanzungen innerhalb der in Modul 882.0001, 882.0200 genauer definierten Rückschnittzone (hierdurch können sich im Einzelfall die o.g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen). Die Rückschnittzone dient der</i>	Hinweis wird gefolgt <i>Bis auf den Bereich der Flurstücken 121 und 122, befindet sich der Anschlussbahn der Stadtwerke Velten zwischen die Anlagen der Deutsche Bahn und</i>



lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
				<i>Freihaltung von Sicherheitsräumen, Ingenieurbauwerken, Oberleitungsabständen, Signalsichten etc. gemäß den anerkannten Regeln der Technik.</i>	<i>das Geltungsbereich des Bebauungsplans. Auf die Flurstücke 121 und 122 sind keine Bepflanzungen zulässig (siehe Pkt. 29/16). Die Rückschnittzonen sind von dem Bebauungsplan nicht betroffen.</i>
			<i>Geeigneter Gehölze</i>	<i>Ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze, wie in den Modulen 882.0300, 882.0300A01, 882.0300A02 beschrieben.</i>	Hinweis wird gefolgt <i>Der Bebauungsplan plant keine Pflanzungen angrenzend an den Anlagen der Deutsche Bahn.</i>
			<i>Schnellfahrstrecken</i>	<i>An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten über 160 km/h befahren werden (Schnellfahrstrecken) gemäß Ril 882.0300: Mindestabstand zum Lichtraumprofil (Profil = 2,50 m ab Gleismitte des äußersten Gleises) entspricht der maximal erreichbaren Wuchshöhe der Gehölze im Alter.</i>	Hinweis wird gefolgt <i>Zwischen den festgesetzten Flächen für Anpflanzungen und die Anlagen der Deutsche Bahn liegt der Anschlussbahn der Stadtwerke Velten. Der Abstand beträgt zwischen ca. 20,5 m und ca. 30 m. Der Mindestabstand zum Lichtraumprofil wird eingehalten.</i>
			<i>Abstand Bepflanzung</i>	<i>Mindestabstand auch für kleinwüchsige Gehölze 8 m von der Gleismitte des äußersten Gleises.</i>	Hinweis wird gefolgt <i>Der Abstand den festgesetzten Flächen für Anpflanzungen und die Anlagen der Deutsche Bahn beträgt zwischen ca. 20,5 m und ca. 30 m. Der Mindestabstand von 8 m wird eingehalten.</i>



lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
			Rückschnittzonen	Zusätzlich gegebenenfalls Beachtung der Vorgaben aus den Modulen 882.0001 und 882.0200 zur Rückschnittzone.	Hinweis wird gefolgt Den Vorgaben aus den Modulen 882.0001 und 882.0200 wird gefolgt.
			Windbruch	Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanspflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.	Hinweis wird gefolgt Zwischen den festgesetzten Flächen für Anpflanzungen und die Anlagen der Deutsche Bahn liegt der Anschlussbahn der Stadtwerke Velten. Der Abstand beträgt zwischen ca. 20,5 m und ca. 30 m. Keine Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes sind zu erwarten.
			Entwässerung	Entwässerung Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.	Hinweis wird gefolgt Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken, auf denen



lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
					<i>es anfällt, zurückzuhalten und zu versickern. Die Baugrundstücke befinden sich nicht in der Nähe der Gleisanlagen der Deutsche Bahn. Eine Entwässerung auf oder über Bahngrundflächen ist nicht vorgesehen.</i>
			<i>Einfriedung</i>	<i>Einfriedung Die Grundstücke sind im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf den Grundstücken verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Flächen sind zum Bahngelände hin dauerhaft mit einem Zaun abzugrenzen.</i>	Kein Abwägungserfordernis <i>Hinweise beziehen sich auf den Vollzug der Planung und sind bei der Bauausführung zu beachten.</i>
			<i>Baugenehmigungen</i>	<i>Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.</i>	Kein Abwägungserfordernis <i>Hinweise beziehen sich auf den Vollzug der Planung und sind bei der Bauausführung zu beachten.</i>
			<i>Weitere Beteiligung</i>	<i>Wir bitten Sie uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.</i>	Hinweis wird gefolgt <i>Die DB AG wird am weiteren Planungsprozess beteiligt.</i>

lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
32	Wasser- und Bodenverband "Schnelle Havel" STN vom 16.05.2025	32/1	Keine Einwände	<p>Im dargestellten Projektierungsraum befinden sich keine Gewässer oder Anlagen unserer Zuständigkeit.</p> <p>Periphere Gewässer oder Anlagen werden gemäß Ihren Unterlagen nicht tangiert.</p> <p>Unsererseits bestehen keine Einwände zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Rosa-Luxemburg-Straße“.</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
N4	Stadt Hennigsdorf / STN vom 14.04.2025	N4/1	Keine Äußerung	Keine Äußerung	<p>Kein Abwägungserfordernis</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
		N4/2	Keine Auswirkungen	<p>Die Stadt Hennigsdorf ist nach den Festlegungen des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) Mittelzentrum. Die Stadt Velten ist zu diesem Mittelzentrum eine zugehörige amtsfreie Gemeinde. Die Stadt Hennigsdorf ist in ihren Belangen hinsichtlich der Festlegungen des LEP HR berührt, sieht jedoch keine Auswirkungen für eigene Planungen in der beabsichtigten Entwicklung der Stadt Velten.</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
N5	Gemeinde Mühlenbecker Land / STN vom 22.04.2025	N5/1	Keine Bedenken	Gegen die o.g. Planung bestehen seitens Gemeinde Mühlenbecker Land keine Bedenken oder Anregungen.	<p>Kein Abwägungserfordernis</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



lfd. Nr.	Behörde	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
				Wir wünschen im weiteren Planverfahren viel Erfolg.	
N6	Gemeinde Oberkrämer / STN vom 27.02.2025	N6/1	Belange nicht berührt	hiermit teile ich Ihnen mit, dass die Belange der Gemeinde Oberkrämer hierbei nicht berührt werden.	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
N7	Stadt Oranienburg / STN vom 04.06.2025	N7/1	Keine Betroffenheit	Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.