

Gemeinde Wollin

Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Wollin“

AUSWERTUNG

der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
vom 21. Dezember 2023 mit Frist bis zum 31. Januar 2024
und
der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
vom 24. Januar 2024 bis 28. Februar 2024

Mit Schreiben vom 21. Dezember 2023 sind 27 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, frühzeitig an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 31. Januar 2024 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden 20 Stellungnahmen abgegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1a "Gewerbegebiet Wollin" in der Fassung vom 20. November 2023 wurde in der Zeit vom 24. Januar 2024 bis einschließlich 28. Februar 2024 öffentlich ausgelegt. Es sind während der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

A Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen

Stn	Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme
100	Landkreis-Behörden	
101	Landkreis Potsdam-Mittelmark	30.01.2024
102	Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming	18.01.2024
200	Landesbehörden Brandenburg	
201	Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg	23.01.2024
203	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Denkmalpflege	-
205	Landesamt für Bauen und Verkehr	15.01.2024
206	Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg	15.01.2024
206b	Autobahn GmbH	24.04.2024
208	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe	03.01.2024
209	Landesamt für Umwelt	30.01.2024
210	Zentraldienst der Polizei	-
400	Versorgungsunternehmen	
401	50Hertz Transmission GmbH	15.01.2024
402	E.DIS Netz GmbH	02.01.2024
403	NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg	22.12.2023
404	GASCADE Gastransport GmbH	08.01.2024

Stn	Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme
405	EWE AG	03.01.2024
406	GDF SUEZ E & P	-
407	APM – Abfallwirtschaft Potsdam-Mittelmark GmbH	19.01.2024
408	Deutsche Telekom AG	23.01.2024
410	Wasser- und Abwasserzweckverband „Nieplitz“	-
500	Kirchen, Kammern, Vereine und Verbände	
501	Industrie- und Handelskammer Potsdam	31.01.2024
502	Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V.	26.01.2024
503	Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände	-
504	Wasser- und Bodenverband „Plane-Buckau“	-
600	Nachbargemeinden	
601	Amtsangehörige Behörden des Amts Ziesar	15.01.2024
602	Stadt Brandenburg an der Havel	26.01.2024
603	Gemeinde Kloster Lehnin	-
604	Amt Brück	-
605	Stadt Bad Belzig	29.12.2023

B Auswertung der Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
101.1	LK PM-Wasser, Klimaschutz	<p>Fachdienst Umwelt - Untere Wasserbehörde</p> <p>Wasserrechtliche Belange stehen dem Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a "Gewerbegebiet Wollin" der Gemeinde Wollin gegenwärtig nicht entgegen.</p> <p>Wasserversorgung</p> <p>Gemäß § 50 Abs. 1 WHG ist die öffentliche Wasserversorgung eine Aufgabe der Daseinsvorsorge und gemäß § 59 BbgWG stellt die öffentliche Wasserversorgung eine Selbstverwaltungsaufgabe der Gemeinde dar. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere die Belange der Versorgung mit Wasser einschließlich der Versorgungssicherheit zu berücksichtigen.</p> <p>Abwasserbeseitigung</p> <p>Es sind keine Aussagen zum sachgerechten Umgang mit Abwässern getroffen worden. Diese sind im Bebauungsplan zu benennen. Gemäß § 54 Abs. 1 WHG zählt sowohl Schmutzwasser als auch Niederschlagswasser zum Abwasserbegriff. Gemäß § 1 Abs.6 Nr. 7e BauGB ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere der sachgerechte Umgang mit Abwasser zu berücksichtigen.</p> <p>Niederschlagswasserbeseitigung</p> <p>Festlegungen zur Beseitigung des Niederschlagswassers wurden im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplans nicht getroffen. Niederschlagswasser ist gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG dem Begriff Abwasser zuzuordnen. Gemäß § 56 WHG i. V. m. 66 BbgWG ist die Gemeinde/Stadt zur Beseitigung des Abwassers (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) verpflichtet. Abweichungen bzgl. der Verpflichtung zur Beseitigung des Niederschlagswassers können sich gemäß 66 Abs. 2 Nr. 1 i. V. 54 Abs. 4 BbgWG ergeben.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Geplante Festsetzungen zur Versickerungspflicht müssen gemäß dem gemeinsamen Rundschreiben des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 11. Oktober 2011 (ABl./11, [Nr. 46], S. 2035) zur „Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung erfolgen. Demnach ist für die Festlegung der Versickerungspflicht die Versickerungsfähigkeit des betroffenen Grundstücks im</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass wasserrechtliche Belange der Planung nicht entgegenstehen.</p> <p>Es besteht bereits ein Anschluss des Autohofes an die Trinkwasserleitungen. Dieser Anschluss kann entsprechend ausgebaut werden.</p> <p>Die Abwasserentsorgung des Autohofes erfolgt derzeit über eine Kleinkläranlage. Im Rahmen des Ausbaus des Gewerbegebietes wird durch den WAZV ein Anschluss des gesamten Gebietes an das zentrale Netz der Abwasserleitungen erfolgen.</p> <p>Es wurde eine Versickerungsgutachten erstellt, was in der Zusammenfassung die Versickerungsmöglichkeiten auf den einzelnen Baugrundstücken selbst bestätigt:</p> <p><i>„(...) Der Baugrund besteht unterhalb des etwa 0,25 ... 0,60 m starken Oberbodens (schwach humose bis humose Sande) aus enggestuften durchlässigen Sanden. Der geringe Flurabstand zum Grundwasser bedingt eine ortsnahe Versickerung mit oberirdischem Zulauf.</i></p> <p><i>Ein Zulauf über Rohrsysteme, die zudem frostfrei mit einem Mindestgefälle verlegt werden müssen, führen zu notwendigen Geländeanhebungen. Das gilt auch für Einrichtungen der Vorreinigung des anfallenden Wassers. Es ist ein Flurabstand von der Sickersohle zum mittleren höchsten Grundwasserstand MHGW von 1,0 m einzuhalten.</i></p> <p><i>Die Versickerung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Regenwassers sollte über Mulden mit</i></p>

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		<p>Rahmen der Bebauungsplanung nachzuweisen. Weitere Informationen des MLUK zum Thema Niederschlagswasser:</p> <p>https://mluk.brandenburg.de/mluk/de/start/umwelt/wasser/wassermengenzuweisung/niederschlagswasser/</p> <p>Vor dem Festsetzen bestimmter Maßnahmen ist die Versickerungsfähigkeit des Grundstücks durch den Planungsträger nachzuweisen. Des Weiteren ist nachfolgend im Zuge der Baugenehmigungs- oder Bauanzeigeverfahren die Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung - Versickerungsfreistellungsverordnung - BbgVersFreiV zu beachten, die am 4. Mai 2019 in Kraft getreten ist.</p> <p><u>Grundwasser</u></p> <p>Der Flurabstand entspricht im Planungsgebiet laut GIS ca. 2-3 m uGOK. Damit liegt im Bereich des geplanten B-Planes eine hohe Grundwassergefährdung vor.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Müssen Grundwasserabsenkung ausgeführt werden, sind diese innerhalb von Bauverfahren zu beantragen. Die Absenkung des Grundwassers ist gemäß § 49 (1) Wasserhaushaltsgesetz anzeigepflichtig. Eine Grundwasserabsenkung bedarf einer wasserrechtlichen Entscheidung. - Müssen Pfahlgründungen ausgeführt werden, sind diese innerhalb von Bauverfahren zu beantragen. Die Ausführung einer Pfahl-/Tiefgründung stellt einen Erd-aufschluss gemäß § 49 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) dar und ist anzeigepflichtig. <p><u>Anregungen</u></p> <p>Die voranschreitenden klimatischen Veränderungen wirken sich unter anderem negativ auf das Grundwasserdargebot aus. Die bereits beobachtete und für die Zukunft prognostizierte Niederschlagsumverteilung hat zur Folge, dass anfallendes Niederschlagswasser oberflächlich und über Vorfluter abläuft. In gewerblich genutzten Gebieten wird Niederschlagswasser weitgehend als oberflächiger Abfluss über die Kanalisation oder nahegelegene Vorfluter abgeleitet. Als Resultat steht das anfallende Niederschlagswasser Pflanzen, Böden und der Grundwasserneubildung nur reduziert zur Verfügung. Infolgedessen kommt es zu negativen Auswirkungen auf Natur, den Menschen und die Wirtschaft.</p> <p>Dem Trend in Zukunft entgegenzuwirken formuliert die Bundesregierung den Anspruch, den Flächenverbrauch bis 2030 auf weniger als 30 ha pro Tag zu senken. Das</p>	<p><i>belebten Bodenzonen erfolgen. (...) Die Versickerung des nicht verunreinigten Dachflächenwassers kann über unter den Gebäuden verlegten flachen Rigolenkörpern mit einer Durchlässigkeit von $k_f = 5,0 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$ (örtlich nachzuprüfen) erfolgen. Eine Beeinträchtigung der Fundamentkörper ist bei dem sandigen Baugrund nicht zu besorgen. Der Flächenbedarf der für die Versickerung notwendigen Flächen liegt bei etwa 10 % der Gesamtflächen.“</i></p> <p>Da auf den Baugrundstücken ohnehin 20% freigehalten werden muss (GRZ 0,8) ist eine Versickerung jeweils Vorort möglich. Die im Vorentwurf noch zur zentralen Versickerung vorgehaltene Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Versickerung“ kann somit entfallen, da sie auch nicht Ausgleichsfläche für Reptilien erforderlich wäre, da eine Beeinträchtigung von Eidechsen nicht vorliegt (vgl. Umweltbericht). Die Fläche wird demnach mit dem angrenzenden Gewerbegebiet vereint.</p> <p>Die Hinweise zum Grundwasser werden im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.</p> <p>Die Anregung ist im Grunde nicht voll anzuwenden, da das Regenwasser nicht abgeleitet wird. Dennoch soll dem Gedanken „Höhe statt in die Fläche“ gefolgt werden. Für das größte Baugebiet -das Industriegebiet GI- wird die textliche Festsetzung Nr. 3 b) eingefügt, wonach im GI zusätzlich 10 m Höhe baulicher Anlagen zulässig wäre, wenn dabei die Grundflächenzahl (GRZ) für das Baugrundstück auf 0,7 statt 0,8 gesenkt wird.</p> <p>Eine Begründung der Freiflächen wird durch die textlichen Festsetzungen 6 c) und d) erreicht.</p>

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		<p>Umweltbundesamt formuliert in seinem integrierten Umweltprogramm für das Jahr 2030 das Ziel von einem Flächenverbrauch von nur 20 ha pro Tag, begründet durch die Vorausschau, dass bis spätestens zum Jahr 2050 - nach der Ressourcenstrategie der Europäischen Union und dem Klimaschutzplan der Bundesregierung - der Übergang zur Flächenkreislaufwirtschaft (Netto-Null-Ziel) geschafft werden soll (Quelle: Umweltbundesamt, 14.03.2023). Der Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a "Gewerbegebiet Wollin" der Gemeinde Wollin steht dem schon jetzt formulierten Ziel in seinen Ansätzen konträr entgegen und hat unwidersprochen einen nachteiligen Einfluss auf Bodenfunktionen und auf die Grundwasserneubildung, folglich auf das Grundwasserdargebot. Es wird angeregt zu erörtern, wie in die Höhe statt in die Fläche gebaut werden kann, um der voranschreitenden Flächenversiegelung zu entgegen. Überbaute Flächen sollten generell extensiv genutzt werden, um im Gegenzug freie Flächen naturnah zu belassen.</p> <p>Mit Blick auf das Gesamtsystem Umwelt ist zum Schutz des Grundwassers der Ausbau der erneuerbaren Energieversorgung dringend erforderlich. Um die Energiesicherheit mit erneuerbarer Energie weiterhin gewährleisten zu können, muss der Ausbau von erneuerbaren Stromerzeugungs-Anlagen stark beschleunigt werden. Den genauen Ausbaupfad für die zu installierende Leistung an Solar- und Windkraft legt das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2023) fest. Die Nutzung der Dächer und der dazugehörigen Parkflächen (PV-Anlagen, PV-Carportanlagen, etc.) wären hierzu eine geeignete Möglichkeit, sodass empfohlen wird, im B-Plan festzuschreiben, dass sich ansiedelndes Gewerbe anteilig mit erneuerbarer Energie selbstständig zu versorgen haben.</p>	<p>Bereits im Vorentwurf wurde textlich festgesetzt, dass die Dachflächen zu begrünen oder mit PV-Anlagen auszustatten sind. Dies bleibt unverändert erhalten. Zudem werden im Plangebiet zwei Sonstige Sondergebiete für PV-Anlagen bzw. für die Erzeugung und Speicherung von erneuerbaren Energien festgesetzt. Der Klimaschutz wird damit erheblich unterstützt.</p> <p>Die Begründung wird um die zuvor genannten Punkte ergänzt.</p> <p>Änderung der Planung</p>
101.2	LK PM-Abfall	<p>Untere Abfallwirtschaftsbehörde</p> <p>Abfallrechtliche Belange stehen dem Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a "Gewerbegebiet Wollin" der Gemeinde Wollin gegenwärtig nicht entgegen.</p> <p>Die UAWB hat keine fachlichen Einwendungen zum geplanten Vorhaben.</p> <p>Rechtsgrundlage</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz — KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. S. 212). Zuletzt geändert durch Art. 20 des Gesetzes v. 10.08.2021 (BGBl. S. 3436) - Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (Gewerbeabfallverordnung - GewAbfV) vom 	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass abfallrechtliche Belange der Planung nicht entgegenstehen.</p> <p>Die genannten Hinweise und rechtlichen Anforderungen zur Abfallbehandlung sind im Baugenehmigungsprozess bzw. im Rahmen der Bauausführung zu beachten.</p> <p>Keine Änderung der Planung</p>

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		<p>18. April 2017 (BGBl. S. 896), zuletzt geändert durch Artikel 4 der Verordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. S. 2598)</p> <p>- Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 06.06.1997. Zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25.01.2016 (GVBL.I/16, [Nr. 5]).</p> <p>Weitergehende Hinweise</p> <p>1. Abfälle, die im Rahmen von Baumaßnahmen anfallen, sind gemäß § 7 ff. des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) getrennt zu halten und einer stofflichen oder energetischen Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Auch anfallender Bodenaushub, der nicht vor Ort wiederverwendet wird, ist Abfall im Sinne dieses Gesetzes und zu entsorgen. Anfallender Bodenaushub, der nicht vor Ort wiederverwendet wird, ist vor der Entsorgung auf Schadstoffe zu untersuchen Die Probenahme und Analytik hat nach den Vorgaben der Mitteilung 32 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, PN 98 zu erfolgen. Ab dem 01.08.2023 sind diesbezüglich die Anforderungen gemäß Abschnitt 3, Unterabschnitt 2 ErsatzbaustoffV einzuhalten. Hierfür dürfen ausschließlich akkreditierte Labore beauftragt werden. Die gesetzliche Pflicht zur Abfalltrennung gebietet einen qualifizierten und kontrollierten Umgang mit Abfällen. Eine Vermischung unterschiedlicher Abfallarten ist unzulässig. Baustellen sind daher so einzurichten, dass u. a. nicht verwendete Baustoffe, Bauschutt, Bodenaushub, Glas, Kunststoffe, Metalle, Holz sowie Papier und Pappe getrennt erfasst werden. Zur Erfüllung der Getrennthaltungspflicht sind in ausreichendem Maße Sammelbehälter bereitzuhalten. Folgende Pflichten sind in diesem Zusammenhang bei Bau- und Abbrucharbeiten (Gesamtabfallmenge > 10 m³) zu erfüllen (s. a. Informationen zur novellierten Gewerbeabfallverordnung des MLUL):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Getrenntsammlungs- und Verwertungspflichten nach 8 Abs. 1 Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) - Dokumentationspflichten nach 8 Abs. 3 GewAbfV - Vorbehandlungs- und Aufbereitungspflichten für Gemische nach 9 Abs. 1 GewAbfV - Dokumentationspflichten für Gemische nach 9 Abs. 6 GewAbfV <p>Nicht verwertbare Abfälle sind gemäß § 15 KrWG gemeinwohlvertraglich zu beseitigen. Für die Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) sind ausschließlich dafür zugelassene und geeignete Unternehmen heranzuziehen. Die Verantwortung obliegt dem Bauherrn. Entsorgungsbelege wie Rechnungen, Wiegescheine,</p>	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		<p>Übernahmescheine, etc. sind aufzubewahren (Dokumentation) und bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde auf Verlangen einzureichen.</p> <p>2. Bei einem geplanten Einsatz von mineralischen Bauersatzstoffen aus der Abfallwirtschaft (RC- Material) als Schottertrag-/ Frostschuttschicht sind die Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen - Abschnitt 4 der Ersatzbaustoffverordnung zu erfüllen. Die zum Einsatz in ein technisches Bauwerk vorgesehenen RC-Materialien müssen die Anforderungen nach Abschnitt 3 Unterabschnitt 1 oder 2 der EBV einhalten und der Einbau der mineralischen Ersatzbaustoffe hat nur in den für sie jeweils zulässigen Einbauweisen nach Anlage 2 der EBV zu erfolgen. Lieferscheine des eingebauten Recyclingmaterials sind aufzubewahren (Dokumentation) und bei der UAWB auf Verlangen einzureichen</p> <p>3. Bei Konkretisierung geplanter Bau-/Abbruchmaßnahmen ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde erneut zu beteiligen.</p>	
101.3	LK PM-Bodenschutz	<p>Untere Bodenschutzbehörde</p> <p>Es ergeben sich keine Einwendungen</p> <p>Hinweise zum Umweltbericht - Checklisten Schutzgut Boden</p> <p>Im Land Brandenburg wurde mit Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft vom 30.04.2019 die „Checklisten zur Berücksichtigung des Schutzguts Boden in Planungs- und Zulassungsverfahren“ der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) eingeführt, in denen die Anforderungen zum Schutzgut Boden bei der Prüfung von Planungs- und Zulassungsverfahren aufgeführt sind. Konkret ist die Checkliste 2.3 bei der Erstellung des Umweltberichtes zu verwenden. Danach sind die im Plangebiet vorkommenden Böden zu beschreiben und hinsichtlich ihrer Bodenfunktionen zu bewerten. Aus der Darstellung und Bewertung der vorhandenen Böden mit ihren Bodenfunktionen sind Maßnahmen zum Schutz der Böden während des Zeitraums der Nutzung und in den Bauphasen abzuleiten.</p> <p>Weitergehende Hinweise - Altlasten</p> <p>Das Flurstück im Verfahrensgebiet/Vorhabensgebiet ist nicht im Altlastenkataster des Landkreises Potsdam-Mittelmark registriert.</p> <p>Besondere Böden</p> <p>Nach der Themenkarte „LK PM Landschaftsrahmenplan; Karte 8; Teilblatt Nordwest: Besondere Böden, Maßstab 1:50.000“ des LK Potsdam-Mittelmark vom 19.07.2006</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine bodenschutzrechtlichen Einwendungen bestehen.</p> <p>Die Checklisten wurden im Wesentlichen schon durch die Untersuchungen und Ausführungen im Umweltbericht sowie im Versickerungsgutachten/Bodengutachten abgearbeitet. Dort werden die im Plangebiet vorkommenden Böden beschrieben und bewertet. Im Übrigen findet bereits ein großflächiger Ausgleich der Eingriffe in den Boden (durch die Versiegelung) extern statt. Im Rahmen der Baugenehmigung können ggf. weitere Untersuchungen erfolgen. Die Untere Bodenschutzbehörde wird in jedem, späteren Bauantragsverfahren sowie auch bei den geplanten Bodenaufschüttungen beteiligt.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Altlasten bekannt sind.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass Teile des nördlichen Plangebietes im Landschaftsrahmenplan als „Moore mit hohem Sanierungsbedarf“ dargestellt sind. Hierzu gilt es zu sagen, dass in</p>

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		<p>liegen im Plangebiet im wesentlichen Gleye unter Ackernutzung vor. Im östlichen Bereich finden sich auch Moore mit hohem Sanierungsbedarf. Nach der Moorbodenkarte Brandenburg (MoorFIS 2013) liegen im Bereich der Erweiterung Nord des Planungsgebietes reliktsche Anmoorgleye (Moorfolgeböden) vor, die Torfschicht lag zum Zeitpunkt der Kartierung 2013 bei etwa 9 cm.</p>	<p>diesen Bereichen in der Realität durch jahrzehntelange Ackerwirtschaft keine Bodenstrukturen mit Moorcharakter mehr vorhanden sind. Im nördlichen Sonstigen Sondergebiet sind großflächige PV-Freiflächenanlagen planungsrechtlich zulässig, welche aufgeständert auch auf (renaturierten) Mooren umsetzbar sind. (vgl. z.B.: https://www.ise.fraunhofer.de/de/leitthemen/integrierte-photovoltaik/moor-pv.html). Die im Landschaftsrahmenplan dargestellten Moorflächen außerhalb des Plangebietes sind im Übrigen weiterhin umsetzbar.</p> <p>Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Keine Änderung der Planung</p>
101.4	LK PM-Naturschutz	<p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Hinweise</p> <p>1) Gemeinsame Arbeitshilfe PV-FFA des MLUK, MIL und MWAE</p> <p>Es wird empfohlen, die „Gemeinsame Arbeitshilfe Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) – Gestaltungs- und Steuerungsmöglichkeiten für Kommunen im Land Brandenburg (MLUK, MIL und MWAE [Hrsg.], 2023; https://mluk.brandenburg.de/mluk/de/aktuelles/presseinformationen/detail/~23-08-2023-ausbau-erneuerbarerenergien) zu berücksichtigen.</p> <p>2) Daten, Naturschutzplanungen, Naturschutzmaßnahmen</p> <p>Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1a „Gewerbegebiet Wollin* der Gemeinde Wollin (im Folgenden: B-Plan) liegen bei der unteren Naturschutzbehörde keine naturschutzfachlichen Gutachten, Untersuchungen oder Bestandsdaten von Arten vor.</p> <p>3) Berücksichtigung der Landschaftsplanung</p> <p>Bei der Aufstellung eines Bauleitplans sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g) BauGB und § 9 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. Konkret sind das</p>	<p>Zwar finden im Plangebiet verschiedene Festsetzungen zur Zulässigkeit von Photovoltaik-Freiflächenanlagen statt, diese Anlagen sind jedoch entweder bereits im Bestand vorhanden (und sollen gesichert werden) oder sie sollen der Versorgung des Gebietes mit Strom dienen. Demzufolge ist eine konzeptionelle, einzelfallbezogene Analyse dieser Vorhaben -wie in der PV-FFA beschrieben- hier nicht erforderlich. Zudem weisen die festgesetzten Baugebiete für mögliche PV-Anlagen keinen so erheblichen räumlichen Umfang auf, dass sie raumbedeutsam wären.</p> <p>Die weiteren (formalen) Hinweise werden im Umweltbericht berücksichtigt.</p> <p>Im Vorentwurf des Bebauungsplanes war auf der Fläche der bestehenden PV-Freiflächenanlage im Südwesten des Plangebietes noch ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ sowie ein Gewerbegebiet festgesetzt. Im Entwurf des Bebauungsplanes wurde diese</p>

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		<p>- das Landschaftsprogramm (https://mluk.brandenburg.de/mluk/de/ueberuns/oefentlichkeitsarbeit/veroeffentlichungen/detail/~01-12-2000-landschaftsprogramm-brandenburg) und</p> <p>- der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark (https://www.potsdamittelmark.de/de/landkreis-verwaltung/strategischekreisentwicklung/landschaftsrahmenplan/).</p> <p>Soweit ihnen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies gemäß § 9 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG zu begründen. Der B-Plan liegt dem Landschaftsprogramm Brandenburg zufolge innerhalb von Biotopverbund-relevanten Flächen. Die Funktionsfähigkeit des landesweiten Biotopverbundes ist zu gewährleisten.</p> <p>4) Umweltprüfung/Umweltbericht</p> <p>Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ist dem Bebauungsplan eine Begründung mit den Angaben nach 2a BauGB [Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht] beizufügen. Das gilt gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB auch für seine Änderungen und Ergänzungen. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die Mindestinhalte des Umweltberichts sind in der Anlage 1 zum BauGB festgelegt. Die zusätzlichen Angaben entsprechend des Punktes 3 der vorgenannten Anlage erscheinen für das Planverständnis sinnvoll, sind aber nicht zwingend erforderlich.</p>	<p>Fläche mit einem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „PV-Anlagen“ ersetzt, um die derzeitige Nutzung hier zu sichern. Zudem würden bei einer möglichen gewerblichen Nutzung dieser Fläche erhebliche Lärm-Auswirkungen zur nahegelegenden Wohnbebauung entstehen.</p> <p>Änderung der Planung</p>
101.5	LK PM-Artenschutz Baumschutz	<p>5) Besonderer Artenschutz</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Auswirkungen der Planung unter anderem auf Tiere und Pflanzen zu ermitteln und zu bewerten. Diese spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist ein separater Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans. Zwar verletzt noch nicht ein Bebauungsplan artenschutzrechtliche Verbote und es existiert keine Rechtspflicht, nach der die planaufstellende Gemeinde diese Verbote bereits auf der Ebene abschließend zu lösen hätte. Aber sie muss vorausschauend prüfen, ob artenschutzrechtliche Hindernisse der Planumsetzung voraussichtlich unüberwindbar entgegenstehen. Sie muss deshalb die Artenschutzbelange auf der Bebauungsplan-Ebene angemessen und vollständig abarbeiten. Außerdem liegt in der Rechtsfolge des § 19 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG eine aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans absehbare Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadensgesetzes nur bei zuvor ermittelten nachteiligen Auswirkungen nicht vor, die von der zuständigen Naturschutzbehörde genehmigt wurden oder zulässig sind Die Prüfung, ob einem Planvorhaben artenschutzrechtliche</p>	<p>Die Hinweise zum Artenschutz werden befolgt. Es wurde auf Grundlage einer qualifizierten Erfassung der geschützten Arten im Frühjahr/Sommer 2024 ein Artenschutzgutachten erstellt, dessen Inhalte in den Umweltbericht eingearbeitet wurden. Im Umweltbericht wurden zudem Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen festgelegt.</p> <p>Die Hinweise zum Baumschutz werden befolgt. Die vorhandenen Bäume an den Gräben werden planungsrechtlich gesichert. Baumfällungen sind derzeit nicht vorgesehen und wären ggf. später gesondert zu betrachten.</p> <p>Die weiteren erforderlichen, externen Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht ermittelt und dargestellt.</p>

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		<p>Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG entgegenstehen, setzt eine ausreichende Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen Tier- und Pflanzenarten und ihrer Lebensräume voraus. Dies verpflichtet die planende Gemeinde zwar nicht, ein lückenloses Arteninventar zu erstellen. Die Untersuchungstiefe hängt vielmehr maßgeblich von den naturräumlichen Gegebenheiten im Einzelfall ab. Dabei kommen als Erkenntnisquellen Bestandserfassungen vor Ort und die Auswertung bereits vorhandener Erkenntnisse und Fachliteratur in Betracht, die sich wechselseitig ergänzen können (vergl. Hessischer VGH, Urteil vom 20. März 2014 - 4 C 448/12.N). Bei der Auswertung vorhandener Daten ist auf ihre Aktualität zu achten. Als Anhaltspunkt kann hier gelten, dass die Daten - je nach Dynamik des Betrachtungsraums - zum Zeitpunkt der Planaufstellung in der Regel nicht älter als fünf Jahre sein sollten (vgl. u. a. Pächter et al. 2002). Wenn sich seit der Erhebung der Daten die landschaftliche Situation und die Zusammensetzung der Biozönosen im Betrachtungsraum nicht oder nur wenig verändert hat (kein Nutzungs- oder Strukturwandel, keine wesentliche Veränderung von Standortbedingungen), kann auch bei einem höheren Alter der Daten von deren Gültigkeit ausgegangen werden. Es sollte jedoch eine qualitätssichernde Überprüfung (Plausibilitätsprüfung) durch den Artenfachgutachter vorgenommen werden. Es ist zunächst eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung auf der Grundlage einer Erstbegehung, besser noch einer Biotoptypen-Kartierung anzustellen, mit der fachlich gesichert ermittelt wird, für welche planungsrelevanten Arten(gruppen) eine Betroffenheit entsprechend der einschlägigen Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann und mit welchen dieser Arten(gruppen) im Wirkungsraum der Planung zu rechnen ist. Planungsrelevant sind gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 7 Abs. 2 Nrn. 12 - 14 BNatSchG - bis zur noch ausstehenden Identifikation der nationalen Verantwortungsarten gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG - die europarechtlich geschützten Arten.</p> <p>Die Bestände, Lebensräume, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der planungsrelevanten Arten(gruppen) sind sodann nach den einschlägigen Standardmethoden in Art-für-Art-Betrachtungen für gefährdete Arten und Arten mit besonderen Lebensraumsprüchen sowie in gruppenweiser Betrachtung für ungefährdete, ubiquitäre Arten zu ermitteln, die absehbaren artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände durch die mit dem B-Plan vorbereiteten Vorhaben aufzuklären und Maßnahmen der Vermeidung, Verminderung und Kompensation von Verbotstatbeständen zu entwickeln. Es wird empfohlen, den Artenschutz-Fachbeitrag an die Hinweise zur Erstellung des Artenschutzbeitrages (ASB) bei Straßenbauvorhaben im Land Brandenburg (https://www.lsb.brandenburg.de/media_fast/4055/Hinweise%20ASB_Stand%2003-</p>	<p>Die Verwendung heimischer Gehölze im Plangebiet wird durch die Pflanzliste (im Umweltbericht) gewährleistet.</p> <p>Keine Änderung der Planung</p>

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		<p>2015.pdf) anzulehnen und als separaten Teil der B-Plan-Begründung zu fertigen. Alternativ wird die Berücksichtigung des Leitfadens https://dewitt-berlin.de/documents/2014/01/artenschutzrechtliche-verbote-in-der-fachplanung-3.pdf und die Arbeitshilfe des MIL https://mil.brandenburg.de/cms/media.php/lbm1.a.3310.de/Arbeitshilfe%20Artenschutz%20in%20der%20Bebauungsplanung.pdf empfohlen. Das Landesamt für Umwelt empfiehlt die Anwendung der Prüfschritte entsprechend der Verwaltungsvorschrift Artenschutz NRW (https://artenschutz-naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/web/babel/media/vv_artenschutz_inkl_einfuehrungserlass_20160606.pdf). Der B-Plan liegt inmitten eines Flugkorridors der Großtrappe. Die Großtrappe zählt gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 Buchstabe a BNatSchG zu den streng geschützten Arten, die in Brandenburg und Deutschland „vom Aussterben bedroht“ beziehungsweise „vom Erlöschen bedroht“ ist (Gefährdungskategorie 1; https://lfu.brandenburg.de/lfu/de/ueber-uns/veroeffentlichungen/detail/~10-06-2020-zeitschrift-naturschutzund-landschaftspflege-in-brandenburg-beilage-zu-heft-4-2019; https://www.dda-web.de/voegel/rote-listebrutvoegel). Es ist erforderlich, die Auswirkungen der mit dem B-Plan vorbereiteten Vorhaben auf die Großtrappe zu ermitteln und zu bewerten. Es wird außerdem dringend empfohlen, eine Stellungnahme der Staatlichen Vogelschutzwarte Brandenburg https://lfu.brandenburg.de/lfu/de/aufgaben/natur/artenschutz/vogelschutzwarte/) - einzuholen, die das Schutzprojekt Großtrappe landesweit koordiniert und beurteilen kann, ob mit dem B-Plan vorbereiteten Vorhaben zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population und damit zur Verletzung artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote führen können. Das Besondere Artenschutzrecht ist als europäisches Gemeinschafts- und Bundesrecht höherrangig und kann von der Gemeinde nicht im Wege der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB überwunden werden.</p> <p>6) Baumschutz / Baumersatz</p> <p>Sofern die Durchführung des B-Plans zur Beseitigung von Bäumen und Feldgehölzen führen kann, die aktuell gemäß § 2 Abs. 2 GehölzSchVO PM geschützt sind, ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB die Kompensation bereits auf der Ebene abschließend zu regeln, weil die GehölzSchVO PM im Geltungsbereich von Bebauungsplänen gemäß § 1 Abs. 1 GehölzSchVO PM keine Anwendung mehr findet. Dafür eignet sich eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, die sich am Ersatzmalstab des § 8 Abs. 1 GehölzSchVO PM orientieren kann. Ausgleichsverpflichtungen können auch durch eine vertragliche Regelung über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb von qualifizierten Flächenpools abgelöst werden.</p>	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		<p>7) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</p> <p>Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a) BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.</p> <p>Der Ausgleich erfolgt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG ist eine Beeinträchtigung ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Eine Beeinträchtigung gilt dann als ersetzt, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts im betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist. Bei der Festsetzung von Art und Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind gemäß § 15 Abs. 2 Satz 5 BNatSchG unter anderem die im Landschaftsrahmenplan oder Landschaftsplan dargestellten Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird im Land Brandenburg von der Obersten Naturschutzbehörde, dem Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz, die Anwendung der Hinweise des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zum Vollzug der Eingriffsregelung (im Folgenden: HVE; https://mlul.brandenburg.de/media_fast/4055/hve_09.pdf) empfohlen. Die Ausgleichsverpflichtungen können durch vertragliche Regelungen über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in qualifizierten Flächenpools abgelöst werden. Außerhalb des B-Plans auszuführende Ausgleichsmaßnahmen sind in geeigneter Weise rechtlich zu sichern.</p> <p>Zur Förderung der Biodiversität wird angeregt, möglichst viele heimische Gehölzarten für geplanten Gehölzpflanzungen festzusetzen, deren Standortansprüche im B-Plan-Gebiet erfüllt sind. Insofern wird auf die Anlage zur GehölzSchVVO PM verwiesen (https://www.potsdamittelmark.de/fileadmin/Redakteure/PDF/Formulare_Fachbereiche/FB_Umwelt_Landwirtschaft_Verbraucherschutz/Naturschutz/GehoelzschVVO_KT-Beschluss2011_0.pdf), die alle heimischen Baum- und Straucharten mit ihren Standortansprüchen enthält. Es wird im Übrigen ausdrücklich auf die Einhaltung der Regelungen des § 40 Abs. 1 BNatSchG, den Erlass über die Verwendung gebiets-eigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur vom 2. Dezember 2019 ABL./20. [Nr. 9], S.203; https://bravors.brandenburg.de/verwaltungsvorschriften/geoelze</p>	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		2020) sowie die Handlungsanleitung gebietseigenes Pflanz- und Saatgut zur Umsetzung des 40 BNatSchG https://www.lis.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/Handlungsanleitung%20gebiete%20iPgfelnanezs-%20und%208aat-qut_Stand%2002.pdf hingewiesen. Es sind ausschließlich Gehölze und Saatgut aus gebietseigenen Herkünften zu verwenden. Beim Saatgut sollten aus Gründen der Förderung der Biodiversität vorzugsweise krautreiche Mischungen festgelegt werden.	
101.6	LK PM-Einfriedungen Licht	8) Einfriedung Es sollten Festsetzungen zur Bauart und Transparenz von Einfriedungen gemacht werden, um sicherzustellen, dass das Landschaftsbild so gering wie möglich beeinträchtigt wird. Versicherer halten Einfriedungen von 2 m Höhe für ausreichend. Diese Höhenbegrenzung ist ein Beitrag zur Reduzierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Verwendung von Stacheldraht ist aus Tierschutzgründen auszuschließen. Um die Barrierewirkung von Einfriedungen für wildlebende Kleintiere zu mindern und die Funktionsfähigkeit des Biotopverbundes zu gewährleisten, soll die Einfriedungs-Unterkante mindestens 20 cm über der Geländeoberkante liegen oder die Einfriedung im bodennahen Bereich entsprechend große Maschenweiten haben. <u>Sonstige Hinweise, Anregungen</u> 1) Baumschutz Besonders wertvolle Bäume können mittels einer Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB bewahrt werden. 2) Schutz nachtaktiver Tierarten Zum Schutz nachtaktiver Insekten und von Vögeln ist für die Beleuchtung der Außenanlagen nach Maßgabe der Licht-Leitlinie vom 16. April 2014 Folgendes zu beachten: - Vermeidung heller weitreichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft - Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (das heißt Abstrahlung nach oben oder in horizontaler Richtung vermeiden) - Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (vorzugsweise monochromatisches Licht der Natriumdampf-Niederdrucklampe oder LED-Leuchten mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe; Verzicht auf Quecksilber- und Halogendampflampen)	Dem Hinweis wird gefolgt. Es wird eine textliche Festsetzung mit folgendem Wortlaut eingefügt: „Bauliche Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Die Verwendung von Stacheldraht ist dabei ausgeschlossen. Um die Barrierewirkung für wildlebende Kleintiere zu mindern, muss die Einfriedungs-Unterkante mindestens 20 cm über der Geländeoberkante liegen oder die Einfriedung im bodennahen Bereich entsprechend große Maschenweiten haben. Ausnahmen von den zuvor genannten Regelungen können im Einzelfall z.B. bei streng zu sichernden Arealen zugelassen werden.“ Alle vorhandenen Bäume befinden sich innerhalb der festgesetzten Grünflächen an den Gräben. Einzelbaumfestsetzungen sind nicht erforderlich, da in der Grünfläche alle Bäume erhalten werden müssen. Dem Hinweis wird gefolgt. Die Anforderungen an die Beleuchtung werden im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan aufgenommen sowie in der Begründung dargestellt. Änderung der Planung

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		<ul style="list-style-type: none"> - Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten - Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit <p>Zwar ist eine entsprechende Regelung aus rechtlichen Gründen nicht festsetzbar, aber es wird ein Selbstbindungsbeschluss der Gemeinde angeregt</p> <p><u>Fundstellen der zitierten Rechtsvorschriften sowie Handlungsempfehlungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), dass zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 394) geändert worden ist - BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist - GehölzSchVO PM: Verordnung des Landkreises Potsdam-Mittelmark zum Schutz der Bäume und Feldgehölze als geschützte Landschaftsbestandteile vom 29.09.2011 (Amtsblatt Potsdam-Mittelmark 11/2011) - Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 16. April 2014; veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr.1 vom 25. Mai 2014 - USchadG: Umweltschadensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2021 (BGBl. S. 346) 	
101.7	LK PM-Landwirtschaft	<p>Fachdienst Landwirtschaft</p> <p>Die für das Planvorhaben vorgesehenen Flächen werden derzeit laut Feldblockkataster des Landkreises Potsdam-Mittelmark von folgendem Landwirtschaftsbetrieb bewirtschaftet: Agrar-Union Wollin e.G. Der Fachdienst Landwirtschaft weist darauf hin, dass die Umsetzung des Planvorhabens mit den genannten Bewirtschaftern im Einvernehmen erfolgen soll, sodass die landwirtschaftlichen Belange daran angepasst werden können.</p> <p>Der Fachdienst Landwirtschaft des Landkreises Potsdam-Mittelmark weist darauf hin, dass jeder Entzug von landwirtschaftlich genutzter Fläche nicht mehr für die Erzeugung von Nahrungsmitteln und somit nicht für die Versorgung der Bevölkerung zur Verfügung steht.</p> <p>Unter Berücksichtigung der vorgenannten Hinweise liegen vom Fachdienst Landwirtschaft keine Bedenken gegenüber dem Planvorhaben vor.</p>	<p>Die derzeitigen landwirtschaftlichen Bewirtschafter sind sich durch den Verkauf der Mehrheit der Flächen im Plangebiet an den Vorhabenträger über die Planungsabsichten bewusst. Mit den Bewirtschaftern der Flächen der im Plangebiet liegenden Flächen, welche in gemeindlicher Hand verbleiben, hat sich die Gemeinde abgestimmt. Die wenigen Flächen anderer privater Eigentümer im Plangebiet bleiben planungsrechtlich in der jetzigen Form erhalten.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch die Umsetzung der Planung landwirtschaftliche Flächen verloren gehen. Der Planungsansatz der Änderung des Bebauungsplanes verfolgt dem öffentlichen Interesse der planungsrechtlichen Schaffung von großflächigem, gewerblichen</p>

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			<p>Bauland, welches in der Region erforderlich ist, um die wirtschaftliche Entwicklung der Region und ganz Brandenburg zu stärken. Die IHK Potsdam führt in ihrer Stellungnahme vom 31.01.2024 hierzu aus:</p> <p>„(...) Wie in der IHK Potsdam-Studie Wirtschaftsprofil und Gewerbeflächengutachten 2025 Potsdam-Mittelmark ausgeführt, verfügt der Landkreis über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit einem dichten Autobahnnetz jedoch über eine dementsprechenden unterdurchschnittliche Unternehmensstruktur. Insbesondere in den berlinferneren Regionen existieren noch große Potenziale, die zu mobilisieren sind. Dazu gehört auch das direkt an der Autobahnauf- und abfahrt Nr. 77 gelegene Gewerbegebiet in Wollin. Hier existiert eine hervorragende Anbindung für den gewerblichen Verkehr. (...) Im Vorentwurf soll die Fläche des bisherigen B-Plans um 17,1 ha von 55,8 ha auf 72,9 ha vergrößert werden. Die Erweiterung wird von der IHK Potsdam sehr begrüßt. Sehr positiv wird die Ausweisung von 36,6 ha Industriefläche eingeschätzt, da bei dieser Flächenkategorie deutschlandweit ein Mangel existiert. Die Nachfrage nach großen, zusammenhängenden Industrieflächen ist auch in Brandenburg hoch und kann in vielen Regionen nicht bedient werden. Um die Ansiedlung von großen, modernen Industrieunternehmen am Standort zu ermöglichen, sollten weitere Industrieflächen ausgewiesen werden. Die Nachfrage nach zusammenhängenden Industrieflächen ab 20 ha ist besonders hoch. (...)“</p> <p>Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Keine Änderung der Planung</p>
101.8	LK PM-	Fachdienst Technische Bauaufsicht, Bereich Brandschutz	Die Sicherstellung des Löschwasserversorgung wird im Baugenehmigungsverfahren im Rahmen

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
	Brand-schutz	<p>Nach den Vorgaben des BauGB sind u. a. die Belange der Versorgung mit Wasser bei der Aufstellung der Bauleitpläne besonders zu berücksichtigen [§ 1 (6) Nr. 8e BauGB]. Daher ist darauf zu achten, dass eine für die Feuerwehr ausreichende Löschwasserversorgung, auf Grund der vorgesehenen Nutzung sind mindestens 800 l/min für zwei Stunden erforderlich, sichergestellt ist. Die gesamte Löschwassermenge muss dabei in einem Umkreis von 300 Metern um jedes Bauvorhaben zur Verfügung stehen. [§ 14 BbgBO in Verbindung mit § 3 (1) Nr. 1 BbgBKG und dem Arbeitsblatt des DVGW W- 405] Die Verkehrswege im Plangebiet sind, soweit aufgrund der m glichen Bebauung (z.B. Gebäudeklasse > 3, Sonderbau) oder Gebäude weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, nach den „Musterrichtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ Fassung Februar 2007 zuletzt geändert im Oktober 2009, als Mindestanforderung auszuführen. Absprachen über Abweichungen sind mit der Brand-schutzdienststelle zu treffen. [§ 5 (1) und (2) BbgBO]</p>	<p>eines Brandschutzkonzeptes erfolgen, wobei die gesetzlichen Anforderungen eingehalten werden müssen. Die Löschwasserversorgung kann entweder durch die Herstellung von Hydranten im Zuge der Erweiterung des Trinkwassernetzes in das Plangebiet oder bspw. durch das Vorhalten von Löschwasser in Teichen oder Tanks erfolgen. Auf Ebene des Bebauungsplanes ist eine abschließende Regelung hierzu nicht möglich bzw. erforderlich.</p> <p>Im Übrigen ist die Umsetzung einer Feuerwehrwa-che im Plangebiet vorgesehen.</p> <p>Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Keine Änderung der Planung</p>
101.9	LK PM-Schall-schutz	<p>Fachdienst Gesundheit</p> <p>Der Fachdienst Gesundheit äußert sich entsprechend § 4 des Gesetzes über den Öffentlichen Gesundheitsschutz im Land Brandenburg (Brandenburgisches Gesundheitsdienstgesetz — BbgGDG) vom 23.04.2008 in der aktuellen Fassung zum umweltbezogenen Gesundheitsschutz und damit verbundenen Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung. Zur Abwehr akuter gesundheitlicher Schaden sowie gesundheitlicher Langzeitwirkungen werden dem entsprechend erforderliche Maßnahmen getroffen. Das Vorhaben wurde anhand vorgelegter Begründung einschließlich Umweltbericht, Stand 12. Dezember 2023, fachamtlich bezüglich der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch geprüft. Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Art und das Maß der baulichen Nutzungen in den Gewerbe- und Industriegebieten verändert werden sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Einzelhandelsmarkt der Nahversorgung, für eine Feuerwehrfläche, für Photovoltaik-Freiflächenanlagen und für umweltrelevante Maßnahmen geschaffen werden in der Begründung unter Punkt 5.6 Immissionsschutz wird ausgesagt: "Im Rahmen des Planverfahrens wird ein Schallgutachten erstellt, welches die zu erwartenden Schallemissionen untersucht. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird dieses vorliegen und es werden Festsetzungen im Bebauungsplan (bspw. Schallkontingente) aufgenommen im südlichen Bereich des Plangebietes wird im Vorentwurf bereits vorsorglich ein 5 m hoher Erdwall als Sicht-und Lärmschutz festgesetzt (textliche</p>	<p>Dem Hinweisen wird gefolgt. Es wurde eine schall-technische Untersuchung durchgeführt. Diese kam zu folgendem Ergebnis:</p> <p>„Gemäß den §§ 8, 9, und 11 BauNVO werden drei Gewerbegebiete ohne Einschränkungen der zulässigen Nutzungen sowie ein Industriegebiet, ein Mischgebiet und drei Sondergebiete festgesetzt. Gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG sollen schädliche Umwelteinwirkungen durch Schallimmissionen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft ausgeschlossen werden.</p> <p>Im vorliegenden Fall erfolgte eine Geräuschkontingentierung entsprechend der DIN 45691 für den Planbereich des B-Plan 1a mit 3 Sondergebieten und 5 Teilgebieten. Hier war sicherzustellen, dass die geplanten Industrie- und Gewerbeflächen sowie Sondergebiete unter Beurteilung der Gesamtbelastung der Geräuschimmissionen nach TA-Lärm in der sensiblen Nachbarschaft zu keinen Überschreitungen führen. Somit wurde</p>

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Festsetzung Nr. 6d). In Bezug auf das Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit kann zur Beeinträchtigung durch Lärm und das Erfordernis ggf. weiterer Lärmschutzmaßnahmen erst nach Vorlage des Schallgutachtens eine Beurteilung erfolgen. Es ergehen zu den eingereichten Unterlagen zum jetzigen Stand keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.	sichergestellt, dass im Zuge der Änderung des B-Plan 1a Konflikte durch Schallimmissionen zwischen den geplanten Nutzungen und der Nachbarschaft vermieden werden.“ Die gutachterlichen Empfehlungen zu der Geräuschkontingentierung werden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die Begründung wird ergänzt. Änderung der Planung
101.10	LK PM-Straßen	Fachdienst Kreisstraßenbetrieb Das Vorhaben betrifft keine Kreisstraße. Aus Sicht des FD Kreisstraßenbetrieb ergeben sich deshalb keine Hinweise bzw. Einwendungen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich aus Sicht Kreisstraßenbetriebs keine Einwendungen ergeben. Keine Abwägung erforderlich
101.11	LK PM-Denkmal	Untere Denkmalschutzbehörde Belange des Baudenkmalschutzes sind nicht betroffen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale gem. § 1 und 2 Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG- GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff. bekannt. Unabhängig davon können jederzeit bei mit Erdingriffen verbundenen Baumaßnahmen, wie sie auch im Untersuchungsraum geplant sind, Bodendenkmale z.B. in Form von Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Knochen, Stein- oder Metallgegenstände entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und 12 BbgDSchG). Öffentliches Recht Die textliche Festsetzung 1b ist unvollständig und zu ergänzen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bodendenkmale bekannt sind. Die Hinweise betreffen die Bauausführung und werden in die Begründung übernommen. Die ehemalige textliche Festsetzung Nr. 1 b) zum eingeschränkten Gewerbegebiet, welches im Vorentwurf im Südwesten des Plangebietes vorgesehen war, war in der Tat nicht vollständig. Das eingeschränkte Gewerbegebiet wurde jedoch im Entwurf des Bebauungsplanes durch eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ ersetzt, um die derzeitige Nutzung hier zu sichern. Zudem würden bei einer möglichen gewerblichen Nutzung dieser Fläche erhebliche Lärm-Auswirkungen zur nahegelegenen Wohnbebauung entstehen. Änderung der Planung
102	Regionalplanung	Im Rahmen der Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung von Gewerbeflächen geschaffen werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 ist noch

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		<p>Im nördlichen und östlichen Bereich liegt eine Überschneidung des Gewerbegebietes mit einem im Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 festgelegten Vorranggebiet Landwirtschaft vor. In den Vorranggebieten für die Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Bodennutzung im Sinne der guten fachlichen Praxis (§ 17 Bundes-Bodenschutzgesetz) Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungen (siehe Z 2.4).</p> <p>Darüber hinaus liegt im südlichen Bereich eine Überschneidung des geplanten Gewerbegebietes mit einem im Regionalplanentwurf Havelland-Fläming 3.0 festgelegten Vorbehaltsgebiet Siedlung vor. In den Vorbehaltsgebieten Siedlung kommt der Entwicklung von Wohnbauflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht zu (siehe G 1.1).</p> <p>Das genannte Vorranggebiet Landwirtschaft und das Vorbehaltsgebiet Siedlung sind gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.</p>	<p>nicht rechtswirksam. Ob es sich bei den Überschneidungen mit Bauflächen um die Erweiterungsflächen der Änderung des Bebauungsplanes oder um rechtskräftige Bauflächen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Wollin“ von 1992 handelt, ist nicht ersichtlich. Rechtskräftige Bauflächen stünden dem Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 entgegen. Der Planungsansatz der neu ausgewiesenen Flächen verfolgt das öffentliche Interesse der planungsrechtlichen Schaffung von großflächigem, gewerblichen Bauland, welches in der Region erforderlich ist, um die wirtschaftliche Entwicklung der Region und ganz Brandenburg zu stärken. Die IHK Potsdam führt in ihrer Stellungnahme vom 31.01.2024 hierzu aus:</p> <p>„(...) Wie in der IHK Potsdam-Studie Wirtschaftsprofil und Gewerbeflächengutachten 2025 Potsdam-Mittelmark ausgeführt, verfügt der Landkreis über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit einem dichten Autobahnnetz jedoch über eine dementsprechenden unterdurchschnittliche Unternehmensstruktur. Insbesondere in den berlinferneren Regionen existieren noch große Potenziale, die zu mobilisieren sind. Dazu gehört auch das direkt an der Autobahnauf- und abfahrt Nr. 77 gelegene Gewerbegebiet in Wollin. Hier existiert eine hervorragende Anbindung für den gewerblichen Verkehr. (...) Im Vorentwurf soll die Fläche des bisherigen B-Plans um 17,1 ha von 55,8 ha auf 72,9 ha vergrößert werden. Die Erweiterung wird von der IHK Potsdam sehr begrüßt. Sehr positiv wird die Ausweisung von 36,6 ha Industriefläche eingeschätzt, da bei dieser Flächenkategorie deutschlandweit ein Mangel existiert. Die Nachfrage nach großen, zusammenhängenden Industrieflächen ist auch in Brandenburg hoch und kann in vielen Regionen nicht bedient werden. Um</p>

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			<p>die Ansiedlung von großen, modernen Industrieunternehmen am Standort zu ermöglichen, sollten weitere Industrieflächen ausgewiesen werden. Die Nachfrage nach zusammenhängenden Industrieflächen ab 20 ha ist besonders hoch. (...)</p> <p>Die südliche Überschneidung mit dem Vorbehaltsgebiet Siedlung entspricht insofern den Planungszielen des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0, als dass hier nun ein Mischgebiet festgesetzt wird und so die Bereitstellung von Mitarbeiter- sowie auch anteilig von dringend benötigten Pflegewohnungen planungsrechtlich ermöglicht wird.</p> <p>Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Änderung der Planung (Mischgebiet)</p>
201	Landesplanung	<p>Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht: Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen</p> <p>Zielmitteilung/Erläuterung:</p> <p>Mit dem vorliegenden Verfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben mit entsprechenden Nebenanlagen und Gewerbe- bzw. Industriegebieten, - Errichtung eines Feuerwehrgebäudes mit entsprechenden Nebenanlagen auf einer Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“, - Einen Einzelhandelsmarkt der Nahversorgung bis 8002 Verkaufsfläche in einem sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel“ und - Photovoltaik-Freiflächenanlagen in einem sonstigen Sondergebiet „PV-Anlage“ <p>geschaffen werden.</p> <p>Die Mitteilung der Ziele der Raumordnung haben Sie mit unserer Stellungnahme vom 14.08.2023 erhalten. Die für die Bewertung der vorliegenden Planung relevanten Ziele sind seither unverändert, so dass diese Stellungnahme insoweit weiterhin Gültigkeit behält, jedoch wie folgt präzisiert wird:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Z 2.6 – Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen (GEH) an zentralen 	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Ziele der Raumordnung der Planung nicht entgegenstehen.</p> <p>Die Hinweise werden in die Begründung übernommen.</p> <p>Da die Verkaufsfläche im Sonstigen Sondergebiet von 800 qm im Vorentwurf auf nun 1.000 qm zusätzlich Backshop aus marktwirtschaftlichen Gründen erhöht wurde, wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass keine Beeinträchtigungen umliegender Zentren erfolgt und die Ziele der Raumordnung weiterhin eingehalten werden. Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Änderung der Planung</p>

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		<p>Orten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Z 2.12 – Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte - Z 2.14 – Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche (Agglomerationsverbot). <p>Im sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel“ sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2b Einzelhandelsmärkte für die Nahversorgung mit einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 800 m² hinaus ausgeschlossen. Die benannten Ziele der Raumordnung stehen somit nicht entgegen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Z 5.2 Abs.1 – Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete. Die Erweiterungsflächen, die als GE und GI zur Arrondierung des Gewerbegebietes festgesetzt werden, bilden lediglich eine unwesentliche Erweiterung der Siedlungsfläche des rechtswirksamen Bebauungsplanes und sind somit mit Ziel 5.2 LEP HR vereinbar. <p>Der beabsichtigten Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen sowie der Gestaltung der Grünflächen stehen Belange der Raumordnung nicht entgegen. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bestehen von Seiten der Landesplanung keine Anforderungen.</p> <p>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom: 18.12.2007, (GVBl. I S. 235), - Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin – Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35) - Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 18.11.2021, öffentlich ausgelegt vom 10.03. bis 10.05.2022, im Internet aufrufbar unter https://Havelland-flaeming.de/regionalplan/regionalplan-3-0/ <p>Bindungswirkung</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden. Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu</p>	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.	
205	Verkehr	<p>Gegen die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Einzelhandelsmarkt der Nahversorgung, für eine Feuerwehrfläche, für Photovoltaik-Freiflächenanlagen und für umweltrelevante Maßnahmen geschaffen werden sollen, bestehen aus Sicht der Landesverkehrsplanung keine Einwände. Weiterhin sollen Ergänzungsbereiche hinzugefügt sowie die Art und das Maß der baulichen Nutzungen in den Gewerbe- und Industriegebieten verändert werden.</p> <p>Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, ziviler Luftverkehr und übriger ÖPNV werden durch die Änderungen nicht berührt.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich</p>
206	Landesstraße	<p>Auf der Änderung des Bebauungsplanes ist nicht ersichtlich, ob die Anbauverbotszone und Anbaubeschränkungszone an der Landesstraße eingehalten wurden. Außerorts gilt die Anbauverbotszone (§24 BbgStrG (1) 1) und die Anbaubeschränkungszone (§24 BbgStrG (1) 1). Diese ist einzutragen.</p> <p>Nach § 35 BauGB sind Gewerbegebiete durch die Gemeinde zu erschließen. In der Beschreibung des Bebauungsplanes wird erwähnt, dass ein Erschließungsplan erst im Baugenehmigungsverfahren erstellt werden soll. Dies lehnen wir ab.</p> <p>Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen an Bundes- oder Landesstraßen ist der Immissionsschutz zu beachten. Ein Schallgutachten wird hier empfohlen.</p> <p>Der LS stimmt dem Bebauungsplan nicht zu und muss mit dem ausgearbeitet Erschließungsplan erneut beteiligt werden.</p>	<p>Den Hinweisen wird gefolgt. Es werden die Anbauverbotszonen (20 m) an der Landesstraße durch die zeichnerische Festsetzung „Ausschluss baulicher Anlagen“ sichergestellt.</p> <p>Trotz intensiver Abstimmungsversuche mit dem Landesbetrieb Straßenwesen ist es nicht gelungen, eine Ausnahmeregelung für eine zusätzliche Zufahrt außerhalb geschlossener Ortschaften zum geplanten Einzelhandelsmarkt bzw. zur geplanten Feuerwehr direkt von Landesstraße zu finden. Dementsprechend muss der Bereich zwischen bestehender Zufahrt zum Autohof und Ortseingangsschild bzw. Ortsdurchgangsstein im Bebauungsplan als „Bereiche ohne Zufahrten“ festgesetzt werden. Die Erschließung durch den KfZ-Verkehr dieser Anlagen muss demzufolge „innerliegend“ erfolgen.</p> <p>Es wurde ein Schallgutachten erstellt. Wie gutachterlich empfohlen, wurden Schallkontingente im Bebauungsplan textliche festgesetzt.</p> <p>Es wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Dies kommt im Ergebnis der Berechnung der zu</p>

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			<p>erwartenden Verkehre zu einer geringfügigen Anpassungserfordernis der Abbiegespuren im Bereich der Bestandszufahrt zum Autohof. Da die Einteilung der Verkehrsfläche nicht Gegenstand eines Bebauungsplan-Verfahrens ist, sind diese Anpassungsmaßnahmen getrennt zum Bebauungsplan zu sichern und umzusetzen.</p> <p>Änderung der Planung</p>
206b	Autobahn	<p>Der betreffende Autobahnabschnitt ist sechsstreifig mit Standstreifen ausgebaut und weist einen Regelquerschnitt (RQ) 35,5 auf. Nach aktuellem technischen Regelwerk RAA 2008 (Richtlinien für die Anlage von Autobahnen) wäre ein RQ 36 (Breite des Mittelstreifens 4,00 m statt 3,50 m) Standard. Künftig werden an den durchgehenden Richtungsfahrbahnen der Autobahn bauliche Unterhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen entsprechend den Erfordernissen durchgeführt. Ausbaubeschränkungen, die eine wesentliche zusätzliche Flächeninanspruchnahme und somit ein Planfeststellungsverfahren erfordern, bestehen derzeit nicht.</p> <p>Grundsätzlich gelten für die Bebauung und Nutzung von Flächen in Autobahnnähe die anbaurechtlichen Regelungen des FStrG (Bundesfernstraßengesetz in der jeweils aktuellen Fassung). Gemäß den Festlegungen des § 9 Abs. 1 und 2 FStrG sind</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Errichtung von Hochbauten jeder Art bis 40,0 m neben Bundesautobahnen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, untersagt (Anbauverbotszone) sowie - die Errichtung, Änderung oder veränderte Nutzung von baulichen Anlagen bis jeweils 100,0 m neben Bundesautobahnen zustimmungspflichtig (Anbaubeschränkungszone). <p>Die Darstellung der Anbauverbots – und Anbaubeschränkungszone ist in die Planzeichnung des Bebauungsplanes soweit möglich aufzunehmen.</p> <p>Weiterhin bitten wir darum, den Hinweis, dass konkrete Bauvorhaben in der 100 m breiten Anbaubeschränkungszone in jedem Einzelfall die Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt, Referat S1 – Straßenrecht und Straßenverkehrsrecht, Friedrich-Ebert-Straße 72-78, 04109 Leipzig, erfordern, in den textlichen Teil des Bebauungsplans aufzunehmen.</p> <p>Längs der Autobahn dürfen jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen als solche,</p>	<p>Den Hinweisen wird gefolgt. Es werden die Anbauverbotszonen an der Autobahn durch die zeichnerische Festsetzung „Ausschluss baulicher Anlagen“ sichergestellt.</p> <p>In der Anbauverbotszone zur Autobahn (40 m Streifen) sind zwar nach Wunsch des Bundesgesetzgebers Solaranlagen zulässig, defacto ist in einem Streifen von etwa 25 m neben der Fahrbahn aber keine Bautätigkeit möglich (Fernmeldeleitungen, Wildzäune...). In Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen wird im Bebauungsplan innerhalb der Anbauverbotszone mit einem Abstand von etwa 25 m zum Fahrbahnrand eine Fläche zur Zulässigkeit von Solaranlagen festgesetzt. Auch ebenerdige Nebenanlagen können in Abstimmung mit der Autobahn GmbH hier zugelassen werden.</p> <p>Die Anforderungen an die hier zulässigen Solarmodule sowie die sonstigen Hinweise zur Gefahrenabwehr sind in der nachfolgenden Planung zu beachten.</p> <p>Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Änderung der Planung</p>

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		<p>auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der 40 m Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht errichtet werden.</p> <p>Im Bebauungsplanentwurf ist durch die Eintragung „Solar möglich“ die straßenrechtlich festgelegte Anbauverbotszone von 40 m überplant. Außerdem ist dieser Bereich als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Dem wird in der vorliegenden Form nicht zugestimmt.</p> <p>Für Photovoltaikanlagen gilt seit dem 29.12.2023 der § 9 Abs. 2c FStrG. Demnach ist das Fernstraßen-Bundesamt im Genehmigungsverfahren für eine Photovoltaikanlage zu beteiligen, wenn diese Anlage längs einer Bundesautobahn in einer Entfernung bis zu 100 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden soll. Bei der Genehmigung, der Errichtung und dem Betrieb einer solchen Photovoltaikanlage sind gemäß § 9 Abs. 2c S. 4 FStrG einerseits straßenrechtliche Belange wie die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, etwaige Ausbauabsichten und Maßnahmen der Straßenbaugestaltung zu berücksichtigen. Andererseits sind auch die in § 2 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes genannten Belange zu beachten.</p> <p>Grundsatz der Straßenplanung ist u. a. die Vermeidung von Gefahrenstellen neben der Autobahn. Das bedeutet, dass ein abkommendes Fahrzeug ausreichend Raum für ein gefahrloses Anhalten neben der Straße haben muss. Im betreffenden Abschnitt der A 2 sind teilweise Fahrzeugrückhaltesysteme (FRS) am nördlichen Fahrbahnrand vorhanden. Dieser Ausstattung entsprechend ist der Mindestabstand zwischen Photovoltaik-Freiflächenanlage und äußerer Fahrbahnkante der Autobahn gemäß RPS 2009 (Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen an Straßen) ausreichend groß zu wählen, so dass grundsätzlich keine FRS (Schutzplanken) an der A 2 erforderlich werden.</p> <p>Somit bedarf es bereits im Bauleitplanverfahren einer Prüfung, ob der Aufprallschutz für von der Autobahn abkommende Fahrzeuge gemäß RPS 2009 gewährleistet ist. Dies macht unter Berücksichtigung der Höhenunterschiede des Vorhabens zum äußeren befestigten Fahrbahnrand der Bundesautobahn die Festlegung eines Mindestabstandes baulicher Anlagen zum Fahrbahnrand zwingend erforderlich. Für Photovoltaikanlagen, mithin für die Module, gilt der kritische Abstand AE. Zaunanlagen unterfallen dem kritischen Abstand A. Der Nachweis der Beachtung der Vorgaben der RPS 2009 ist spätestens im Baugenehmigungsverfahren darzulegen. Aus technischen und betrieblichen Gründen ist daher grundsätzlich ein Abstand von 25 m oder mehr zwischen Solarmodulen und der Autobahnfahrbahn einzuhalten.</p>	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		<p>Weiterhin muss der Abstand hinter dem Wildschutzzaun so groß sein, dass bei Notlagen auf der Autobahn Verkehrsteilnehmer durch die vorhandenen Wildschutzzauntüren, in einen sicheren Bereich gehen bzw. gebracht werden können.</p> <p>Zur Brandvermeidung und Brandbekämpfung im Falle eines Brandes an der Photovoltaikanlage sind schlüssige Ausführungen, ohne gesteigerte Risiken für die straßenrechtlichen Belange (insb. zur Zuwegung zu der Anlage über das nachgeordnete Netz), möglichst bereits in der Begründung zum Bebauungsplan vorzutragen. Anhand klarer Ausführungen ist nachzuweisen, dass Störungen der Anlage einschließlich Bränden effektiv und ohne Inanspruchnahme und gesteigerte Risiken für die A 2 bekämpft werden können. Z. B. bleibt ein kontrolliertes Abbrennen gegebenenfalls geplanter Stromspeicher in unmittelbarer Autobahnnähe nicht ohne Auswirkungen auf den Autobahnverkehr und wird daher abgelehnt.</p> <p>Die geplanten Solarmodule müssen so aufgebaut und durch geeignete Maßnahmen abgeschirmt werden, dass jegliche durch sie hervorgerufene Ablenkung, insbesondere Blendwirkung, für den Autobahnverkehr ausgeschlossen ist. Zur Überprüfung der Vermeidung von Blendgefahren für den Autobahnverkehr ist die Erstellung eines entsprechenden Fachgutachtens unerlässlich. Dies sollte bereits im Zuge der Bauleitplanung erfolgen und gilt ebenso für die beiden für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen ausgewiesenen Sondergebietsbauflächen an der Landesstraße und im Nordosten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.</p> <p>Generell müssen Solarmodule so aufgebaut und durch geeignete Maßnahmen abgeschirmt werden, dass jegliche durch sie hervorgerufene Ablenkung, insbesondere Blendwirkung, für den Autobahnverkehr ausgeschlossen ist. Zur Überprüfung der Vermeidung von Blendgefahren für den Autobahnverkehr ist die Erstellung eines entsprechenden Fachgutachtens unerlässlich. Dies sollte bereits im Zuge der Bauleitplanung erfolgen. Spätestens im Baugenehmigungsverfahren muss ein entsprechendes Blendgutachten vorliegen. Sollten negative Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit (Unfallhäufung)</p> <p>durch das Gutachten prognostiziert werden oder später tatsächlich eintreten, so müssen geeignete Maßnahmen zur vollständigen Beseitigung von Blendungen für Autobahnbenutzer vom Betreiber des Solarparks ergriffen bzw. realisiert werden. Diese Maßnahmen dürfen jedoch keine zusätzlichen Gefahrenquellen darstellen. So zeigt sich, dass verwendete, winddurchlässige Blendschutzzäune durch Witterung und Alterung Schäden annehmen und diese mangels unzureichender Haltbarkeit und Befestigung auf die Fahrbahn gelangen können. Bei Erfordernis sind andere Techniken</p>	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		<p>zu verwenden.</p> <p>Das Baugebiet befindet sich sehr nah an der Autobahn. Eine Bebauung dieser autobahnnahe Bereiche ist trotz der dem Stand der Technik entsprechenden Sicherheitsausstattung der A 2 nicht gefahrlos. Außerdem ist bei jeglichen Autobahnbaumaßnahmen mit der Anwendung von Bautechnologien, die unter Einhaltung der Grenzwerte der DIN 4551 Vibrationen in den Boden eintragen, zu rechnen. Daher dürfen zu keinem Zeitpunkt Ansprüche für Schäden, die durch von der Autobahn abirrende Gegenstände, abkommende Fahrzeuge oder Autobahnbaumaßnahmen entstehen, gegenüber der Bundesstraßenverwaltung geltend gemacht werden.</p> <p>Sollten die genannten Anforderungen (Anprallschutz, Brand, Blendung, Haftungsausschluss) bei Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage nicht umzusetzen sein, muss das Vorhaben so weit entfernt vom äußeren befestigten Fahrbahnrand geplant werden, dass Gefahren ausgeschlossen werden können.</p> <p>Für sämtliche anderen hochbaulichen Anlagen einschließlich baulicher Nebenanlagen gilt § 9 Abs. 1 FStrG und somit die Freihaltung der 40 m – Anbauverbotszone.</p> <p>Die Bundesrepublik Deutschland hat für den Betrieb und die Erhaltung der Bundesautobahnen ein Bundesautobahn-Telekommunikationsnetz errichtet. Dieses Telekommunikationsnetz ist der „Kritischen Infrastruktur“ nach der Ersten Verordnung zur Änderung der BSI-Kritisverordnung gem. Anhang 7, zuzuordnen.</p> <p>Parallel zu den Autobahnen, im Bereich der Straßengebietsgrenzen, verlaufen Streckenfernmeldekabel. Diese Autobahn-Telekommunikationskabelanlagen (ATK) sind Bestandteil eines bundesweiten Kommunikationsnetzes und dienen der flächendeckenden Versorgung der IT-Infrastruktur, der Autobahn-Notrufsäulen, verkehrstechnischer Einrichtungen, Betriebsfunksystemen und weiteren nachrichtentechnischen Diensten. Die ATK dürfen weder überbaut noch in Ihrer Funktion beeinträchtigt werden.</p> <p>Die vorhandenen ATK sind in einer mittleren Tiefe von 1 m verlegt. Bei der Planung von Energieversorgungs- und -anschlussleitungen für mögliche Gewerbebetriebe und Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Autobahnnähe sind Start- und Zielgruben grundsätzlich mit einem Mindestabstand von 2 m zur ATK anzulegen und Parallelverlegungen zur Autobahn zu vermeiden. Mittel- bzw. Hochspannungskabel von und zur Photovoltaikanlage sind mit größtem Abstand zur ATK zu planen. Bei unvermeidlichen Näherungen sind Beeinflussungsberechnungen nach den aktuellen technischen Empfehlungen Nr. 1 und Nr. 3 der Schiedsstelle für Beeinflussungsfragen durchzuführen.</p>	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		<p>Weitere Forderungen bleiben dem jeweiligen Genehmigungsverfahren vorbehalten.</p> <p>Während des Baus und dem künftigen Betrieb von Gewerbebetrieben und Solaranlagen dürfen Anlagen der Außenwerbung jeder Art, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf § 33 StVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt in jedem Einzelfall der straßenrechtlichen Zustimmung oder der straßenverkehrsrechtlichen Genehmigung durch das Fernstraßen-Bundesamt.</p> <p>Überdies muss für die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen künftigen Bauflächen sichergestellt werden, dass von künftigen Betrieben und technischen Einrichtungen keine Emissionen ausgehen dürfen, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der A 2 gefährden.</p> <p>Unabhängig davon weisen wir ebenso auf die Problematik des Immissionsschutzes hin. Die von der Autobahn ausgehenden Belastungen sind zu berücksichtigen und die erforderlichen Maßnahmen insbesondere zum Lärmschutz vorzusehen. Ansprüche nach Immissionsschutzmaßnahmen können gegenüber der Bundesstraßenverwaltung zu keinem Zeitpunkt geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall der Verkehrszunahme auf der Autobahn.</p> <p>Darüber hinaus dürfen Schmutz- und Abwässer - auch in geklärtem Zustand – sowie sonstige gesammelte Wässer aller Art dem Straßengelände oder den Entwässerungsanlagen der A 2 weder mittel- noch unmittelbar zugeleitet werden. Auf eine ordnungsgemäße Entwässerung ist bereits im Rahmen der Bebauungsplanung zu achten.</p> <p>Im Übrigen ist bereits aufgrund des Bauplanungsrechts bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten, dass die neu geplante und an die A 2 heranrückende Bebauung nach dem sogenannten „Veranlasserprinzip“ eine bereits bestehende Bebauung (Autobahn) zu berücksichtigen hat. Die durch verschiedene Bauflächen planungsrechtliche zulässigen Bauvorhaben würden als heranrückende Bebauung erstmals Konflikte auslösen. Für daraus resultierende Folgen muss die Bauleitplanung planerische Vorkehrungen im Sinne des Gebotes der planerischen Konfliktvermeidung treffen. Sollte die bestehende Bebauung durch die heranrückende Bebauung belastet werden, hat die heranrückende Bebauung so weit abzurücken, dass die drohenden Konflikte vermieden werden. Andernfalls ergäbe sich eine massive Schlechterstellung der Autobahnverwaltung, die von vornherein vermeidbar wäre.</p>	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		<p>Im weiteren Planungsverlauf sind entsprechende planungsrechtlich zulässige Bauanträge zur Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage im Verfahrensverlauf dem Fernstraßen-Bundesamt, Referat S1 – Straßenrecht und Straßenverkehrsrecht, Friedrich-Ebert-Straße 72-78, 04109 Leipzig, zur Prüfung vorzulegen.</p> <p>Der modifizierte Bebauungsplan ist mit der NL Nordost der Autobahn GmbH des Bundes, An der Autobahn 111, 16540 Hohen Neuendorf abzustimmen und erneut zur Prüfung vorzulegen.</p>	
208	Geologie	Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Betroffenheit besteht.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich</p>
209	Immissionsschutz	<p>Das Änderungsverfahren erfolgt im Regelverfahren nach § 8 BauGB. Ziel der Aufstellung ist die Ansiedlung von Gewerbe im Plangebiet. Zu diesem Zweck wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO, Sonderbauflächen mit den Zweckbestimmungen Einzelhandel sowie Photovoltaik, eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr, Versorgungsflächen, private Grünflächen sowie öffentliche Verkehrsflächen. Ein FNP existiert derzeit für die Gemeinde nicht.</p> <p><u>Rechtsgrundlage</u></p> <p>Gemäß § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (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 Lärm, Staub, Gerüche, Luftschadstoffe, elektromagnetische Felder, Licht etc. darstellen. Hinsichtlich des Lärms maßgeblich sind die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005, Teil 1, bei einwirkendem Anlagenlärm die Richtwerte der Nr. 6.1 der TA Lärm. Bei der Errichtung baulicher Anlagen entstehender Lärm ist entsprechend der Vorgaben der AVV Baulärm zu beurteilen, die Bewertung von Staubbeeinträchtigungen, Gerüchen und einwirkenden Luftschadstoffen erfolgt anhand der TA Luft. Mögliche Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen werden anhand der Lichtleitlinie ermittelt, mögliche Beeinträchtigungen durch Erschütterungen mittels der Erschütterungsleitlinie. Hinsichtlich der elektromagnetischen Felder und deren Störwirkung liegt die Zuständigkeit beim Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit (LAVG).</p>	<p>Dem Hinweisen wird gefolgt. Es wurde unter Beachtung der genannten gesetzlichen Anforderungen eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese kam zu folgendem Ergebnis:</p> <p>„Gemäß den §§ 8, 9, und 11 BauNVO werden drei Gewerbegebiete ohne Einschränkungen der zulässigen Nutzungen sowie ein Industriegebiet, ein Mischgebiet und drei Sondergebiete festgesetzt. Gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG sollen schädliche Umwelteinwirkungen durch Schallimmissionen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft ausgeschlossen werden.</p> <p>Im vorliegenden Fall erfolgte eine Geräuschkontingentierung entsprechend der DIN 45691 für den Planbereich des B-Plan 1a mit 3 Sondergebieten und 5 Teilgebieten. Hier war sicherzustellen, dass die geplanten Industrie- und Gewerbeflächen sowie Sondergebiete unter Beurteilung der Gesamtbelastung der Geräuschimmissionen nach TA-Lärm in der sensiblen Nachbarschaft zu keinen Überschreitungen führen. Somit wurde sichergestellt, dass im Zuge der Änderung des B-Plan 1a Konflikte durch Schallimmissionen zwischen den</p>

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		<p><u>Planumfeld</u></p> <p>Das Plangebiet liegt nördlich der Ortslage Wollin, in Teilen sind die Flächen bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen und zu einem geringen Teil (Burger King, Photovoltaikanlage) bereits bebaut. Der überwiegende Teil der Flächen wird jedoch derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Planumfeld lässt sich wie folgt charakterisieren: im Nordosten und Osten Flächen für die Landwirtschaft, im Süden die Bebauung der Ortslage Wollin, bestehend aus gewerblichen Nutzungen und Wohnbebauung, im Westen begrenzt die L94 (Wenzlower Straße) das Plangebiet, daran anschließend Flächen für die Landwirtschaft und Waldflächen, im Nordwesten begrenzt die BAB2 das Plangebiet, daran anschließend Flächen für die Landwirtschaft. Der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG wird formal erfüllt.</p> <p><u>Schutzanspruch</u></p> <p>Das Gewerbegebiet besitzt gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 einen Schutzanspruch von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) nachts bzw. 55 dB(A) für Verkehrslärm in der Nacht, das Industriegebiet einen Schutzanspruch von 70 dB(A) tags und nachts. Sowohl der Gemeinbedarfsfläche als auch den Sondergebieten wird in v. g. Beiblatt 1 kein konkreter Orientierungswert zugeordnet, vielmehr ist anhand der konkret geplanten Nutzung unter Berücksichtigung des Planumfelds innerhalb eines vorgegebenen Rahmens ein Orientierungswert zu bestimmen. Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik entfällt ein Schutzanspruch, da üblicherweise in solchen Gebieten kein Immissionsort im Sinne des BImSchG errichtet wird. Für die Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel sowie die Gemeinbedarfsfläche halte ich auf Grund des Planumfelds die Orientierungswerte von 65 dB(A) tags und nachts für angemessen. Der identische Nachtwert ergibt sich dabei aus der tags und nachts identischen Nutzung ohne erhöhten Schutzanspruch in der Nachtzeit.</p> <p><u>Immissionssituation</u></p> <p>Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung Emissionen aus, die geeignet sind, in angrenzenden schutzwürdigen Gebieten zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen. Auf das Plangebiet wirken im Wesentlichen Geräuschimmissionen durch den Fahrverkehr auf den angrenzenden Straßen sowie durch die bereits außerhalb des Plangebiets bestehenden gewerblichen Nutzungen ein. Die südlich an das Sondergebiet „Einzelhandel“ angrenzende Fläche soll dabei als eingeschränktes Gewerbegebiet entwickelt werden. Auf Grund der Flächengröße des Plangebiets und der deutlichen Nähe zu Wohnnutzung halte ich hier, wie bereits von Seiten der Planer angedacht, eine Kontingentierung der Flächen im Plangebiet für zwingend</p>	<p>geplanten Nutzungen und der Nachbarschaft vermieden werden.“</p> <p>Die gutachterlichen Empfehlungen zu der Geräuschkontingentierung werden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Änderung der Planung</p>

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		<p>erforderlich. Darauf hinweisen möchte ich, dass es sich auf Grund der konkreten örtlichen Gegebenheiten empfiehlt, bei der Kontingentierung mit Richtungssektoren zu arbeiten, um eine bestmögliche Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Lärmkontingente zu erreichen.</p> <p><u>Umweltbericht</u></p> <p>Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes maßgeblich sind die Schutzgüter Mensch / menschliche Gesundheit, Klima sowie Luft. Den diesbezüglich getroffenen Annahmen bzw. Ausführungen zur geplanten Vorgehensweise kann zugestimmt werden.</p> <p><u>Fazit</u></p> <p>Eine abschließende Bewertung des Vorhabens kann erst nach Vorlage der Lärmprognose/Kontingentierung erfolgen.</p>	
401	Stromversorgung	<p>Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Versorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Betroffenheit besteht.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich</p>
402	Stromversorgung	<p>Wir teilen Ihnen mit, dass unter Beachtung folgender Anmerkungen gegen die Planung Bedenken bestehen.</p> <p>Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens.</p> <p>Aktuelle Planauskünfte können Sie jederzeit kostenfrei online im Planauskunftsportal der E.DIS Netz GmbH anfordern. Dieses erreichen Sie unter https://www.e-dis-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html. Eventuell notwendige Änderungen an unseren Anlagen bitten wir rechtzeitig mit uns abzustimmen.</p> <p>Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass wir zum heutigen Zeitpunkt das Vorhaben als Information betrachten, ohne dass von uns Erschließungsmaßnahmen geplant werden. Für die elektrotechnische Erschließung der neuentstehenden / erweiterten Bebauung ist der Ausbau unseres Versorgungsnetzes auf Grundlage von Netzananschluss- / Erschließungsverträgen mit dem Anschlussnehmer/Erschließungsträger notwendig. Um Verzögerungen zu vermeiden, sollten diese so schnell wie möglich abgeschlossen werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anforderungen in Bezug an den Netzausbau und dem Schutz vorhandener und künftiger Leitungen werden in der nachfolgenden Planung berücksichtigt.</p> <p>Aus einer Leitungsabfrage des Vorhabenträgers im Rahmen der Grundstückskäufe bzw. Vermessung ist ersichtlich, dass im Plangebiet mit Ausnahme von Leitungen am bestehenden Autohof und einzelner Grundstücksanschlüsse von der Landesstraße kommend, keine Leitungen der edis vorhanden sind. Die vorhandenen Leitungen werden durch die planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. durch die vorhandene Planungsabsichten nicht beeinträchtigt.</p>

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		<p>Um die elektrotechnische Versorgung der gesamten für den Bereich geplanten Bebauung zu gewährleisten, ist in Abhängigkeit der beantragten Bezugsleistungen die Errichtung von Ortsnetztrafostationen durch die E.DIS Netz GmbH notwendig. Hier ist im Besonderen die Bearbeitung in unserem Hause und Bestellung der Trafostation entsprechend in der Bauplanung und Realisierung zu berücksichtigen.</p> <p>Zudem muss das vorgelagerte Mittelspannungsnetz geprüft und je nach beantragten Leistungen ggf. ausgebaut werden. Dieses kann mehrere Jahre in Anspruch nehmen. Daher ist es dringend notwendig, rechtzeitig Anträge zu geplanten Netzanschlussvorhaben in diesem Gebiet bei der E.DIS Netz GmbH zu stellen. Beim Ausbau unserer Nieder- und Mittelspannungsnetze werden grundsätzlich Kabel verlegt. Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungstrassen genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft.</p> <p>Für neu zu errichtende Transformatorstationen werden vorzugsweise Grundstücke, die sich im Eigentum der Stadt/Gemeinde befinden genutzt. Für Standorte auf fiskalischen oder privaten Flächen ist eine Dienstbarkeit im Grundbuch erforderlich. Der Stellplatz muss mit Kran und Tieflader erreichbar sein und bleiben. Die Zugänglichkeit ist dauerhaft und ohne fremde Hilfsmittel sicher zu stellen, damit eine Störungsbehebung sowie der instandhaltungsbedingte Wechsel von Anlagen möglich sind.</p> <p>(...) Eine verbindliche Reservierung von Netzkapazität für das Vorhaben ist aus Gründen der Gleichbehandlung aller Antragsteller aus diesem Schreiben nicht abzuleiten.</p> <p>Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen möchten:</p> <p>Netzbetrieb</p> <p>Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achten wir darauf, unsere Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Wir halten es daher für erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit uns durchzuführen. Dazu benötigen wir dann einen Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind. Bitte beachten Sie auch das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (FGSV 939).</p> <p>Kabel</p> <p>Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände</p>	<p>Keine Änderung der Planung</p>

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindestüberdeckung sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich. (...)	
403	Gas	Bitte beachten Sie, dass die Bearbeitung aller Anfragen an die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG zum Leitungsbestand, zur Zustimmung zu Bauvorhaben und bei Beteiligung als Träger öffentlicher Belange ausschließlich über Leico – Leitungs-check-online der infrest - Infrastruktur eStrasse GmbH erfolgt.	<p>Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gilt: „[Träger öffentlicher Belange] haben auch Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Entwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Verfügen sie über Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, haben sie diese Informationen der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.“</p> <p>Da Informationen über künftige Planungen der Leitungsträger i.d.R. nicht im Leitungsauskunftsportaal vorhanden sind und zudem das Portal keine Zustimmung oder Ablehnung zur gemeindlichen Planungsabsicht erteilen kann, ist eine eigene Antwort der Leitungsträger stets erforderlich, sofern diese betroffen sind.</p> <p>Die Gemeinde Wollin betrachtet die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG nun als unterrichtet an.</p> <p>Aus einer Leitungsabfrage des Vorhabenträgers im Rahmen der Grundstückskäufe bzw. Vermessung ist ersichtlich, dass im Plangebiet eine Gashochdruckleitung der ONTRAS liegt. Die genaue Lage der Leitung wurde gegenüber der Darstellung im Ursprungsbebauungsplan von 1992 entsprechend korrigiert. Die zeichnerische Festsetzung zur Freihaltung der Gastrasse wurde in Anlehnung an die Festsetzung im Ursprungsplan übernommen. Diese Festsetzung ist jedoch in</p>

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			dieser Form schon im Vorentwurf zur Änderung des Bebauungsplans enthalten gewesen. Keine Änderung der Planung
404	Gasversorgung	Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WIN-GAS GmbH sowie NEL Gastransport GmbH. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein. Für Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls mit entsprechenden Planunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen. Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend. Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Betroffenheit besteht. Keine Abwägung erforderlich
405	Stromversorgung	In dem angefragten Bereich betreiben wir keine Versorgungsleitungen oder -anlagen. Die EWE NETZ GmbH ist daher nicht betroffen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Betroffenheit besteht. Keine Abwägung erforderlich
407	APM	Anforderungen an die Gewährleistung der Abfallentsorgung vor der Haustür Mit der Abfallentsorgung im Landkreis Potsdam-Mittelmark wurde die kreiseigene APM Abfallwirtschaft Potsdam-Mittelmark GmbH mit Sitz in Niemegk beauftragt. (...) Im Zuge von Neubaumaßnahmen oder Umbauten von Straßen kommt es immer wieder im Landkreis zu Problemen bei der Abfallentsorgung. Fehlende oder verbaute Wendemöglichkeiten sowie nicht ausreichend dimensionierte Straßen machen die Abfallentsorgung mit den gängigen Müllsammelfahrzeugen, unter Berücksichtigung einschlägiger Rechtsnormen, unmöglich. (...) Eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung wird dadurch gewährleistet, dass bei der Ausgestaltung der Verkehrsflächen folgende Voraussetzungen für den Einsatz der dreiachsigen Müllfahrzeuge berücksichtigt werden. Rechtliche Grundlagen - unabhängig von baurechtlichen Normen: - Abfallentsorgungssatzung (AbfES) des Landkreises Potsdam Mittelmark in der jeweils gültigen Fassung (Link zur Satzung);	Die ausführlichen Hinweise zur notwendigen Ausgestaltung von Straßen zur Abfallentsorgung werden zur Kenntnis genommen und werden in der späteren Erschließungsplanung beachtet. Keine Änderung der Planung

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		<p>- BGV C27 Berufsgenossenschaft Vorschriften, § 16 der UW Unfallverhütungsvorschriften "Müllbeseitigung" sowie die DGUV Information 214-003 Nr. 5 und DGUV-Regeln 114-601;</p> <p>- Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, RASSt 06 mit Korrektur, 15.12.2008.</p> <p>Fahrzeugtechnik des Landkreises Potsdam- Mittelmark zur Abfallentsorgung: Da die verschiedenen Abfallfraktionen mit unterschiedlicher Fahrzeugtechnik entsorgt werden, sollte beachtet werden, dass die Maße für die größten eingesetzten Fahrzeuge sich wie folgt darstellen: Länge: 11,10 m; Breite: 2,55 m; Überhang vorn: 1,00 m; Überhang hinten: 2,60 m ohne Radradius; Radradius: 0,54 m</p> <p><u>Kriterien für die Errichtung von Erschließungsstraßen</u></p> <p>Nach den gesetzlichen Vorgaben dürfen Fahrzeuge nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen. Konkret bedeutet dies, dass die Straße:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die höchstzulässige Fahrzeugbreite gem. StVZO zuzüglich Sicherheitsabstand zu beiden Seiten des Fahrzeuges berücksichtigt. Gemäß § 32 Abs. 1 Nr. 1 StVZO ist die höchstzulässige Breite für Kraftfahrzeuge und Anhänger mit 2,55 m bestimmt. Für ein gefahrloses Vorbeifahren an seitlichen Hindernissen wird zusätzlicher Freiraum benötigt. In der Praxis geht die Rechtsprechung hier von 50 cm auf jeder Seite aus. Damit ergibt sich eine durchgängige Mindestdurchfahrtsbreite von 3,55 m, die für das Müllsammelfahrzeug ausreichend tragfähig sein muss (bis 30 t), - so gestaltet sein muss, dass in den Kurvenbereichen die Schleppkurven der eingesetzten Müllfahrzeuge berücksichtigt werden, - so bemessen sein muss, dass an den Ein- und Ausfahrten mind. die Schleppkurve der Müllfahrzeuge berücksichtigt sind. Dies gilt auch für Pflanzinseln, Bäumen und ausgewiesenen Parkplätzen, - so gestaltet sein muss, dass eventuelle Bodenschwellen von Müllfahrzeugen problemlos überfahren werden können und dass eventuelle Steigungen und Gefälle von Müllfahrzeugen gefahrlos befahren werden können, - eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand aufweisen muss. Insbesondere Äste und Straßenlaternen dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen. <p>Zusätzlich ist zu beachten, dass die Straße und ggf. der Gehweg so angelegt werden, dass durch die Bereitstellung der Abfallbehälter sowohl für den Straßenverkehr als</p>	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		<p>auch für den Fußgängerverkehr keine Gefahren oder Behinderungen zu befürchten sind.</p> <p><u>Stichstraßen</u> Gemäß § 16 UW "Müllbeseitigung" ist dem Fahrpersonal ein Rückwärtsfahren ohne Einweiser untersagt. Da Sammelfahrzeuge im Landkreis überwiegend mit Seitenladetechnik in Einmannbesatzung entsorgen, ist diese Vorschrift vom Fahrpersonal zwingend einzuhalten. Daher ist am Ende von Stichstraßen eine geeignete Wendeanlage in Form eines Wendekreises, einer Wendeschleife bzw. eines Wendehammers vorzusehen. In einem Wendehammer muss das Wenden mit einem höchstens zweimaligem Zurückstoßen möglich sein (gilt nicht als Rückwärtsfahren). Wendekreisdurchmesser lt. Hersteller für dreiachsige Entsorgungsfahrzeuge: 23,60 m. Die Praxis zeigt jedoch, dass ein Wendekreis kleiner als 25 m nicht geeignet ist. Um die Befahrung sicherzustellen, sind Wendeanlagen an den Abfuhrtagen von parkenden Fahrzeugen freizuhalten. Hier können ggf. verkehrsregelnde Maßnahmen erforderlich sein.</p> <p><u>Privatstraßen</u> Sollte die Entsorgung der Abfälle an den Grundstücken nur durch die Befahrung einer Privatstraße möglich sein, wird darauf verwiesen, dass die dazu notwendige Dienstbarkeit in den Grundbüchern der/des Eigentümer/s einzutragen ist. Ohne diesen Nachweis erfolgt eine Befahrung von Privatstraßen nicht.</p> <p><u>Errichtung von Sammelplätzen</u> Bei Straßen und Wohnwegen, die von Müllfahrzeugen nicht befahren werden dürfen (z. B. fehlende oder nicht ausreichende Wendeanlagen oder zu geringe Fahrbahnbreite), müssen für die Müllbehälter und Wertstoffsäcke der Anlieger entsprechend dimensionierte Sammelplätze im Bereich der Einmündung in die nächste für das Müllfahrzeug befahrbare Straße angelegt werden. Bei der Einrichtung dieser Sammelplätze sollten folgende Vorgaben berücksichtigt werden: Um spätere Interessenskonflikte mit künftigen Anliegern zu vermeiden, sind die Sammelplätze in den Bebauungsplan aufzunehmen und entsprechend zu erläutern. (...)</p> <p><i>Anmerkung: Weitere Hinweise in dieser Stellungnahme sind für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant und werden daher in der Auswertung nicht wiedergegeben.</i></p>	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
408	Telekom	<p>Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom, die aus den beigefügten Plänen ersichtlich sind. Die beigefügten Bestandspläne der Telekom entsprechen nur dem derzeitigen Stand. Änderungen oder Errichtungen von TK-Linien sind bis zum Beginn der Arbeiten möglich. Wir bitten daher, diese Pläne nicht zur Bauausführung zu verwenden.</p> <p>Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer TK-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kabeleinweisung via Internet (Flyer Trassenauskunft Kabel), • Nutzung des Leitungsauskunftsportals der infrest GmbH (www.infrest.de) oder • E-Mail: Planauskunft_brandenburg@telekom.de <p>in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Telekom Deutschland GmbH bei Arbeiten Anderer (Kabelschutzanweisung)“ – siehe Anlage – beachten, um Schäden am Eigentum der Telekom Deutschland GmbH zu vermeiden.</p> <p>Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer TK-Linien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes erforderlich.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, 01059 Dresden (Postanschrift) so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der TK-Linien der Telekom nicht behindert werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anforderungen in Bezug auf den Netzausbau und den Schutz vorhandener und künftiger Leitungen werden in der nachfolgenden Planung berücksichtigt.</p> <p>Aus den beigefügten Bestandsplänen ist ersichtlich, dass im Plangebiet mit Ausnahme von Leitungen am bestehenden Autohof und einzelner Grundstücksanschlüssen von der Landesstraße kommend, keine Leitungen der Telekom vorhanden sind. Die vorhandenen Leitungen werden durch die planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. durch die vorhandene Planungsabsichten nicht beeinträchtigt.</p> <p>Keine Änderung der Planung</p>
501	Industrie und Handelskammer Potsdam	<p>Große Teile des räumlichen Geltungsbereiches umfassen den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1a "Gewerbegebiet Wollin" aus dem Jahr 1992. Grund für die Änderung sind die geplanten Ansiedlungen von Betrieben für Produktion und Logistik sowie Vorhaben, die nicht mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1a vereinbar sind. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen zudem Ergänzungsgebiete hinzugefügt sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen</p>	<p>Die Befürwortung der Planung wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.</p> <p>Eine Ansiedlungsstrategie für nachhaltige und zukunftsorientierte Unternehmen erfolgt in</p>

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		<p>Einzelhandelsmarkt der Nahversorgung, für eine Feuerwehrfläche, für Photovoltaik-Freiflächenanlagen und für umweltrelevante Maßnahmen geschaffen werden. Das Plangebiet ist mit Ausnahme eines Gewerbehofes (Tankstelle, E-Ladestation, Fast-Food Restaurant), einer kleinen Freiflächenphotovoltaikanlage und einer Lagerfläche un bebaut und wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.</p> <p>Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden zwei Gewerbegebiete (GE), ein eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) sowie ein Industriegebiet (GI) festgesetzt. Des weiteren werden ein Sonstiges Sondergebiet "Einzelhandel" sowie ein Sonstiges Sondergebiet "PV-Anlagen", eine Fläche für den Gemeinbedarf "Feuerwehr" und eine Versorgungsfläche für Abwasser festgesetzt.</p> <p>Die IHK Potsdam unterstützt das Vorhaben und die Erweiterung des Areals um 17,1 ha. Wie in der IHK Potsdam-Studie Wirtschaftsprofil und Gewerbeflächengutachten 2025 Potsdam- Mittelmark ausgeführt, verfügt der Landkreis über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit einem dichten Autobahnnetz jedoch über eine dementsprechenden unterdurchschnittliche Unternehmensstruktur. Insbesondere in den berlinferneren Regionen existieren noch große Potenziale, die zu mobilisieren sind. Dazu gehört auch das direkt an der Autobahnauf- und abfahrt Nr. 77 gelegene Gewerbegebiet in Wollin. Hier existiert eine hervorragende Anbindung für den gewerblichen Verkehr. Im Radius von 60 Fahrtminuten sind nicht nur die Bundeshauptstadt sowie die Landeshauptstädte Potsdam und Magdeburg problemlos zu erreichen, es leben auch rund 1,9 Mio. Menschen in dieser Region.</p> <p>Im Vorentwurf soll die Fläche des bisherigen B-Plans um 17,1 ha von 55,8 ha auf 72,9 ha vergrößert werden. Die Erweiterung wird von der IHK Potsdam sehr begrüßt. Sehr positiv wird die Ausweisung von 36,6 ha Industriefläche eingeschätzt, da bei dieser Flächenkategorie deutschlandweit ein Mangel existiert. Die Nachfrage nach großen, zusammenhängenden Industrieflächen ist auch in Brandenburg hoch und kann in vielen Regionen nicht bedient werden. Um die Ansiedlung von großen, modernen Industrieunternehmen am Standort zu ermöglichen, sollten weitere Industrieflächen ausgewiesen werden. Die Nachfrage nach zusammenhängenden Industrieflächen ab 20 ha ist besonders hoch.</p> <p>Nach Einschätzung der IHK Potsdam zeichnen sich zeitgemäße, moderne Industrie- und Gewerbegebiete durch eine flächeneffiziente Gestaltung aus. Nachhaltiges Bauen, optimierte Energiekonzepte und innovative Maßnahmen zur Abfall- und Kreislaufwirtschaft tragen zur Energie- und Ressourceneffizienz eines Standortes bei und sollten Berücksichtigung finden. Innovative Logistik- und Mobilitätskonzepte sowie</p>	<p>Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger und der Gemeinde Wollin.</p> <p>Ein Breitbandanschluss liegt bereits vor.</p> <p>Aufgrund der Anregung sowie der Tatsache, dass die Verkaufsfläche im Sonstigen Sondergebiet von 800 qm im Vorentwurf auf nun 1.000 qm zusätzlich Backshop aus marktwirtschaftlichen Gründen erhöht wurde, wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass keine Beeinträchtigungen umliegender Zentren erfolgt und die Ziele der Raumordnung weiterhin eingehalten werden. Die Sortimentsstruktur wird entsprechend der landesplanerischen Anforderungen in der textlichen Festsetzung Nr. 2 b) angepasst.</p> <p>Änderung der Planung</p>

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		<p>eine gute Breitbandausstattung sollten für moderne Gewerbegebiete Standard sein. Aufgrund der geplanten Größe des Gebietes in Wollin ist eine Ansiedlungsstrategie sinnvoll, um einen nachhaltigen, standortgerechten Branchenmix zu etablieren. Die Auswahl der Unternehmen sollte in diesem Kontext nicht nur nach der Anzahl der Arbeitsplätze, sondern auch nach der Wertschöpfung und des zu erwartenden Steueraufkommens getroffen werden.</p> <p>Die Ausweisung des B-Planes für einen Feuerwehrstandort, einer Fläche für die Abwasserentsorgung sowie PV-Freiflächen werden positiv bewertet.</p> <p>Im vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes Einzelhandel vorgesehen, um Baurecht für einen Lebensmittelmarkt zu schaffen. In Bezug auf die geplante Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes Einzelhandel ist zunächst festzuhalten, dass der Gemeinde Wollin keine zentralörtliche Funktion zukommt und somit großflächiger Einzelhandel zunächst nur zulässig ist, wenn das Vorhaben innerhalb eines abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereiches liegt und überwiegend der Nahversorgung dient. Da die festgesetzte Verkaufsfläche unterhalb der Großflächigkeit liegt, kommen die oben genannten Kriterien nicht zum Tragen, so dass nach Auffassung der IHK Potsdam zunächst kein Widerspruch zu den Zielstellungen der Landesplanung vorliegt. Die IHK Potsdam hält zur Wahrung des angestrebten Charakters eines Nahversorgers die Festsetzung der Sortimentsanteile der nah- bzw. zentrenrelevanten Sortimente für erforderlich. Zweifellos stellt das Vorhaben eine Verbesserung der Nahversorgungssituation für die Bevölkerung in Wollin und dem angrenzenden Wenzlow dar. Vor dem Hintergrund der geringen Einwohnerzahl im Kerneinzugsgebiet und der damit begrenzten einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, welche in Wollin und Umland zudem noch ca. 10% unter dem Bundesdurchschnitt liegt, stellt sich für die IHK Potsdam die Frage der Wirtschaftlichkeit des Vorhabens. Zwar ist durch die zu erwartenden Gewerbeansiedlungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der verkehrsgünstigen Lage von einer Erhöhung des Umsatzpotentials auszugehen, jedoch erscheint es ohne zusätzliche Ausweisung von Wohnbauflächen fragwürdig. Die IHK regt ein Gutachten zur Betrachtung der Umsatzpotentiale und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Vorhabens an, um damit auch bereits auf m gliche Betreiberfirmen zugehen zu können. Die IHK Potsdam stellt der Kommune dazu gerne die Rohdaten aus der landesweiten Einzelhandelserfassung aus dem Jahr 2022 zur Verfügung.</p> <p>Um eine weitere Einbeziehung wird gebeten. Vielen Dank. Hinweis in eigener Sache: Bitte benutzen Sie bei Verfahren zur Beteiligung der IHK Potsdam als Träger öffentlicher Belange für Ihren Schriftverkehr per E-Mail stets das Funktionspostfach</p>	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		<p>bauleitplanung@ihk-potsdam.de. Dadurch ermöglichen Sie eine personenunabhängige Bearbeitung und erleichtern uns die hausinternen Prozesse. Vielen Dank im Voraus</p>	
502	Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V.	<p>Rein vorsorglich wurde am 26.01.2024 das Angebot zu Rückfragen gegenüber dem Bauamt im Amt Ziesar genutzt.</p> <p>Ziel der Bebauungsplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben, Feuerwehrgebäude mit Nebenanlagen, eine PV-Freiflächenanlage sowie 800 qm für einen Einzelhandelsnahversorger zu schaffen. Für letztgenannte Ansiedlung soll ein sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ ausgewiesen werden. Beschränkt auf den fachlichen und sachlichen Aufgabenbereich des HBB sind zur Beurteilung der B-Planung sowohl landesplanerische Grundlagen wie der LEP HR als auch Regionalpläne in Bezug auf Grundfunktionale Schwerpunkte und der Flächennutzungsplan zu berücksichtigen.</p> <p>Darüber hinaus dienen die Einzelhandelsflächenerfassung Land Brandenburg 2021/2022, die Entwicklung der Gemeinde Wollin mit ausgewiesener Einwohnerentwicklung (Stand 2022 mit 840 Einwohnern), die Entwicklung der Kaufkraft, derzeitige Versorgungsangebote für die fußläufige Nahversorgung/ Daseinsvorsorge und der Immobilienleerstand in der Gemeinde Wollin eine Beurteilungsgrundlage für den Handelsverband Berlin-Brandenburg.</p> <p>Der HBB möchte in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass die Gemeinde Wollin kein zentraler Ort ist. Darüber hinaus ist die Gemeinde kein Grundfunktionaler Schwerpunkt. Aufgrund des vorhandenen Leerstandes in der Hauptstraße 2, die als städtebaulich integrierte Lage in der Flächenerfassung Land Brandenburg 2021/2022 ausgewiesen wird, möchten wir folgende Hinweise zur Branche „Handel“ sowie Empfehlungen gegenüber den Entscheidungsträgern geben und um Prüfung bitten:</p> <p>Der Handel befindet sich insbesondere seit 2020 aufgrund politischer Entscheidungen zum Umgang mit Krisen wie Corona-, Energie- und Kriegskrise in einem tiefgreifenden Veränderungs- und Anpassungsprozess. Diese permanenten Anpassungsprozesse fordern die Unternehmen vor dem Hintergrund bürokratischer Aufwendungen, so dass positive als auch negative Entscheidungen durch die Politik die Folge sein können.</p> <p>Davon sind insbesondere die Vielfalt des stationären Handels vor Ort, Unternehmensnachfolge und Standortbedingungen sowie das unmittelbar folgende Kaufverhalten der Bürgerinnen und Bürger betroffen.</p>	<p>Aufgrund der Anregung sowie der Tatsache, dass die Verkaufsfläche im Sonstigen Sondergebiet von 800 qm im Vorentwurf auf nun 1.000 qm zusätzlich Backshop aus marktwirtschaftlichen Gründen erhöht wurde, wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass keine Beeinträchtigungen umliegender Zentren erfolgt und die Ziele der Raumordnung weiterhin eingehalten werden. Die Sortimentsstruktur wird entsprechend der landesplanerischen Anforderungen in der textlichen Festsetzung Nr. 2 b) angepasst.</p> <p>Der Leerstand in der Hauptstraße 2 entspricht leider nicht den Anforderungen zur Betreuung eines (modernen) Einzelhandelsmarktes.</p> <p>Änderung der Planung</p>

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		<p>Wir befürworten daher:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Ausrichtung des Planungsziels als Gewerbebestandort für Produktion und Logistik. Die unmittelbare Nähe zur BAB A 2 spricht dafür 2. die Verbesserung der Bedingungen für die Feuerwehr mit Nebenanlagen. Die Feuerwehren haben maßgeblichen Anteil an der Bekämpfung von Schadensfällen aller Betroffenen 3. eine Freiflächenphotovoltaikanlage (PV) zur Stromversorgung der Gemeinde, um unmittelbar Vorteile für die Gemeinde und ihre Einwohner gleichermaßen zu nutzen. Wir verweisen auf den aktuellen Beschluss des Landes Brandenburg (zum Solar-Euro) auf der Grundlage des Photovoltaik-Freiflächenanlagen-Abgabegesetz – BbPVAbgG vom 25.01.2024 lt.- DS 7/8540. <p>Aufgrund des Immobilienleerstandes von 150 qm Verkaufsfläche in der Hauptstraße 2, der Gemeinde Wollin, bitten wir um Beachtung folgender weiterer Nutzungsmöglichkeiten für den Einzelhandel im ländlichen Raum mit zentraler Lage im Gemeindezentrum.</p> <p>Lt. Aktueller Studien zu autonomen kleinteiligen Handelsformaten gibt es bundesweit derzeit zwischen 60-80 Store-Konzepte als Kleinflächen - Systeme ab 40 qm Verkaufsfläche mit unterschiedlichsten Bezeichnungen/ Ausrichtungen.</p> <p>Link-Hinweis: https://www.stores-shops.de/technology/smart-store/autonome-supermaerkte-hightech-rund-um-die-uhr/</p> <p>Der HBB unterstützt diese Flächenkonzept, da es insbesondere für den ländlichen Raum auf kleiner Fläche eine Chance sein kann, leerstehende ehemalige Läden wieder nutzbar zu machen, moderne stationäre Versorgungsalternativen zu etablieren, fußläufige Wege vor Ort zu fördern und neue Identitäten im ländlichen Raum mit Zukunftsaussichten auch für regionale Produkte zu schaffen.</p> <p>Aktuelle Handel relevante Kennzahlen können jederzeit über unsere Verbandsstruktur online abgerufen werden.</p> <p>Link-Hinweise:</p> <p>Zahlenspiegel: https://einzelhandel.de/publikationen-hde/zahlenspiegel</p> <p>Wie kaufen junge Menschen ein: https://einzelhandel.de/standort-monitor</p> <p>Wie entwickelt sich die Verbraucherstimmung:</p>	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		<p>https://einzelhandel.de/konsumbarometer Wir bitten Sie, den HBB über das Ergebnis der Beteiligung in Kenntnis zu setzen.</p>	
601.1	Wenzlow	<p>Ich denke von Seiten der Gemeinde Wenzlow bestehen derzeit keine Bedenken. Was die Flächen auf dem Gebiet der Gemeinde Wenzlow angeht, denke ich, werden wir einen Beschluss fassen, so dass diese mit überplant werden können.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen. Keine Abwägung erforderlich</p>
602	Stadt Brandenburg an der Havel	<p>Die Gemeinde Wollin beabsichtigt mit der Änderung des Bebauungsplanes einige Festsetzungen zu ändern, um Ansiedlungen von Betrieben für Produktion und Logistik sowie andere Bauvorhaben zu ermöglichen. Gleichzeitig werden räumliche Ergänzungsbereiche nördlich und südlich des ursprünglichen Geltungsbereiches hinzugefügt.</p> <p>Weiterhin ist geplant, die Voraussetzungen für Einzelhandelsansiedlungen zu ermöglichen, einerseits im extra dafür ausgewiesenen Sondergebiet (max. vkf 800 m²) und andererseits durch Nichtbeschränkung von Einzelhandel im Gewerbegebiet.</p> <p>Da hier bisher noch keine weiteren Untersuchungen bzw. Gutachten in den Planunterlagen vorliegen, möchte ich darauf hinweisen, dass insbesondere bei Ansiedlungsvorhaben großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten die Übereinstimmung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung nachgewiesen werden muss und dafür dann entsprechende Verträglichkeitsgutachten zu erarbeiten sind, in denen die Auswirkungen derartiger Ansiedlungen auf die benachbarten Gemeinden und zentralen Versorgungsbereiche zu prüfen und zu bewerten sind.</p> <p>Seitens der Unteren Naturschutzbehörde gibt es folgende Hinweise:</p> <p>Im weiteren Verfahren sind - soweit nicht bereits im Landschaftsplan umgesetzt - die schutzgutbezogenen Ziele des Landschaftsprogramms als öffentlicher Belang zu prüfen und umzusetzen.</p> <p>Für das Plangebiet sind folgende Belange des Biotopverbundes im Landschaftsprogramm dargestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vögel: Verbindungsflächen: Sicherung der Flugkorridore zwischen den Brutgebieten der Großtrappe - Arten der Feuchtgrünländer und Niedermoore: Verbindungsfläche Grün- und Ackerland in großen glazialen Senken und Grünland max. 1 km von 	<p>Aufgrund der Anregung sowie der Tatsache, dass die Verkaufsfläche im Sonstigen Sondergebiet von 800 qm im Vorentwurf auf nun 1.000 qm zuzüglich Backshop aus marktwirtschaftlichen Gründen erhöht wurde, wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass keine Beeinträchtigungen umliegender Zentren erfolgt und die Ziele der Raumordnung weiterhin eingehalten werden. Die Sortimentsstruktur wird entsprechend der landesplanerischen Anforderungen in der textlichen Festsetzung Nr. 2 b) angepasst.</p> <p>Die umweltbezogenen Hinweise wurden im Umweltbericht berücksichtigt.</p> <p>Änderung der Planung</p>

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		<p>Kernflächenkomplexen</p> <p>Es handelt sich hierbei um Biotopverbundfunktionen, die auch bedeutsame Flächen im Gebiet der Stadt Brandenburg an der Havel mit Flächen außerhalb des Stadtgebietes verbinden.</p> <p><i>(Landschaftsprogramm Land Brandenburg, Teilplan 3.7. Landesweiter Biotopverbund, Stand Dez. 2015)</i></p> <p>Weitere Hinweise und Anmerkungen zur vorgenannten Planung gibt es derzeit nicht.</p>	
605		<p>Die Belange der Stadt Bad Belzig werden nicht berührt. Es werden somit keine Hinweise oder Anmerkungen gegeben.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Betroffenheit besteht.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich</p>