



# Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Der Landrat



Landkreis Ostprignitz-Ruppin • PF 13 54 • 16802 Neuruppin

Gemeinde Fehrbellin  
Planung und Entwicklung  
Frau Yvonne Simond  
Johann-Sebastian-Bach-Straße 6  
16833 Fehrbellin

DEZERNAT	Bauen, Ordnung, Umwelt
TEAM	Kreisentwicklung
DIENSTSITZ:	Neustädter Straße 14, 16816 Neuruppin
BEARBEITER/IN:	Frau Zetzsche
ZIMMER:	107
E-MAIL*:	<a href="mailto:hanka.zetzsche@opr.de">hanka.zetzsche@opr.de</a>
TELEFON:	03391 688-6020
TELEFAX:	03391 688-6071
AKTENZEICHEN:	01384/2022/FEH/09
DATUM:	23.08.2022

## Planvorhaben: Stellungnahme zum Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Fehrbellin "Gewerbepark 2.0 Ländchen Bellin"

**hier: Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

Sehr geehrte Frau Simond,

ausgelöst durch Ihr Schreiben vom 30.06.2022 erhalten Sie die Stellungnahme des Landkreises Ostprignitz-Ruppin im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange zu o. g. Vorhaben.

In die Erarbeitung der Stellungnahme wurden gemäß TöB- Erlass des MIL vom 20.10.2020 die Ämter und Behörden unseres Hauses einbezogen, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden. Im Ergebnis der Beteiligung liegen Fachstellungen des

- Bau- und Umweltamtes, untere Naturschutzbehörde, v. 22.07.2022,
- Bau- und Umweltamtes, untere Denkmalschutzbehörde, v. 21.07.2022,
- Bau- und Umweltamt, untere Bauaufsicht, v. 20.07.2022,
- Amtes für öffentl. Sicherheit u. Verkehr, SG Allgem. Verkehrsangelegenheiten, v. 14.07.2022 sowie
- Bau- und Umweltamtes, Brandschutzdienststelle, v. 19.07.2022

VOR.

Gemäß den Stellungnahmen des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers, der unteren Abfallwirtschaftsbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken zum

<b>Hausadresse/Nachtbriefkasten:</b>	<b>Kommunikation:</b>	<b>Bankverbindung:</b>	<b>Allgemeine Sprechzeiten:</b>
Landkreis Ostprignitz-Ruppin	Telefon: 03391 688-0	Sparkasse Ostprignitz-Ruppin	Montag: 8:00–12:00 Uhr
Virchowstraße 14-16	Telefax: 03391 3239	IBAN: DE59 1605 0202 1730 0054 50	Dienstag: 8:00–17:00 Uhr
16816 Neuruppin	<a href="http://www.ostprignitz-ruppin.de">www.ostprignitz-ruppin.de</a>	BIC: WELADED1OPR	Donnerstag: 8:00–16:00 Uhr
		GläubigerID: DE75ZZZ00000216190	

\*Die genannte E-Mail-Adresse dient nur dem Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung.

vorliegenden Planstand. Die übrigen Stellungnahmen enthalten Hinweise und Anregungen. Sie sind diesem Schreiben beigelegt und im Zuge der Abwägung gesondert zu berücksichtigen.

Hinweis:

Bitte beachten Sie, dass unsere Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange nicht unsere Zuständigkeit als höhere Verwaltungsbehörde nach § 203 (3) BauGB i. V. m. der Baugesetzbuchzuständigkeitsverordnung vom 15.10.1997 einschließt.

Die aufgeführten Anmerkungen erfolgen beispielhaft und sind demzufolge nicht im Sinne einer abschließenden rechtlichen Prüfung zu werten.

Nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Abwägung zum Bauleitplanentwurf den einwendenden Stellen (Öffentlichkeit+TöB) mitzuteilen.

*Abgabe der wirksam gewordenen Planfassung:*

Auf der Grundlage des § 12 BbgEGovG sind die Bau- und Planungsverwaltungen der Kommunen in der Pflicht, XPlanung-basierte Daten von Bauleitplänen verarbeiten und bereitstellen zu können (Übergangsfrist bis Februar 2023).

Neben der Übersendung der rechtskräftigen Planfassung (Papierexemplar) bitten wir um Übermittlung eines digitalen Datensatzes (möglichst XPlanung-konforme Daten oder im Pdf-Format) zwecks Aktualisierung des Geoportals unseres Landkreises.

Unsere kreisliche Stellungnahme geht Ihnen ausschließlich per Email zu. Sollten Sie darüber hinaus eine analoge Ausfertigung benötigen, kontaktieren Sie uns.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Zetzsche  
Sachbearbeiterin

**Anlage**

5 Fachstellungennahmen

# Hausmitteilung

Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Herrn  
Sebastian Buss  
Neustädter Straße 14  
16816 Neuruppin

<b>Amt:</b>	<b>Bau- und Umweltamt</b>
<b>SG:</b>	SG Abfall, Boden und Wasser
<b>Bearbeiter/in:</b>	Frau Schulz
<b>Telefon:</b>	03391 688-6752
<b>Aktenzeichen</b>	30068/2022/FEH/30
<b>Ort, Datum:</b>	Neuruppin, 12.07.2022

**Hauptaktenzeichen:** 01384-2022/FEH/09

**Eingangsdatum:** 07.07.2022

**Antragsteller:** Gemeinde Fehrbellin  
Planung und Entwicklung  
Frau Yvonne Simond  
Johann-Sebastian-Bach-Straße 6  
16833 Fehrbellin

**Vorhaben:** Fachbehördliche Stellungnahme zum Planvorhaben: Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 16 der Gemeinde Fehrbellin  
"Gewerbepark 2.0 Ländchen Bellin" (Planstand: 06/2022)

**Grundstück:** Fehrbellin, Fehrbellin, ~

**Gemarkung(en):** Tarmow  
**Flur(e):** 3

**Flurstück(e):**

---

Sehr geehrter Herr Buss,

gegen das geplante Vorhaben besteht aus Sicht der **unteren Bodenschutzbehörde** keine Bedenken.

Im Vorentwurf des Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Fehrbellin „Gewerbepark 2.0 Ländchen Bellin“ (Planstand 06/2022) sind die Vorgaben der unteren Bodenschutzbehörde berücksichtigt worden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Schulz  
Sachbearbeiterin

# Hausmitteilung

Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Herrn  
Sebastian Buss  
Neustädter Straße 14  
16816 Neuruppin

<b>Amt:</b>	<b>Bau- und Umweltamt</b>
<b>SG:</b>	Technische Bauaufsicht und Denkmalschutz
<b>Bearbeiter/in:</b>	Frau Rudolph
<b>Telefon:</b>	03391 6886094
<b>Aktenzeichen:</b>	<b>01384/2022/FEH/09</b>
<b>Ort, Datum:</b>	Neuruppin, 19.07.2022

---

## Fachbehördliche Stellungnahme der Brandschutzdienststelle

**Vorhaben:** Stellungnahme zum Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Fehrbellin "Gewerbepark 2.0 Ländchen Bellin"

**Tenor:** Seitens des Brandschutzes bestehen gegen o.g. Vorhaben bei Beachtung und Umsetzung nachstehender Festlegungen keine Bedenken.

### Flächen für die Feuerwehr:

Auf Grund der Ausführungen in Punkt 5.1. „Äußere Verkehrserschließung“ der Begründung – Stand Juni 2022“ ist folgende Ergänzung erforderlich:

Entsprechend der benannten Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr muss die lichte Durchfahrtshöhe für Feuerwehreinsatzfahrzeuge mindestens 3,50 m (hier: Rohrbrücke) betragen. Die lichte Höhe ist senkrecht zur Fahrbahn zu messen.

Bei der Errichtung von zusätzlichen Löschwasserentnahmestellen (hier: Löschwasserbrunnen und unterirdische Löschwasserbehälter) kann sich ein zusätzlicher Bedarf an Bewegungsflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge zur Löschwasserentnahme ergeben.

### Löschwasserversorgung:

Der Löschwasserbedarf aus einem Löschumkreis von 300 m für zwei Stunden wird wie in Punkt 5.3.2. der o.g. Begründung ausgewiesen, bestätigt.

Weitere und konkretere Auflagen und Bedingungen zum vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz folgen dann im Zuge der Baugenehmigungsverfahren.

Rudolph  
SB vorbeugender Brandschutz

# Hausmitteilung

Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Kreisentwicklung  
Herrn Sebastian Buss  
Neustädter Straße 14  
16816 Neuruppin

**Amt:** Bau- und Umweltamt  
**SG:** Technische Bauaufsicht und Denkmalschutz  
**Bearbeiter/in:** Frau Fritsche  
**Telefon:** 03391 688-6051  
**Ort, Datum:** Neuruppin, 20.07.2022

---

**Aktenzeichen:** 01384/2022/FEH/09 **Eingangsdatum:** 30.06.2022

**Antragsteller:** Gemeinde Fehrbellin  
Planung und Entwicklung  
Frau Yvonne Simond  
Johann-Sebastian-Bach-Straße 6  
16833 Fehrbellin

**Vorhaben:** Stellungnahme zum Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Fehrbellin "Gewerbepark 2.0 Ländchen Bellin"

**Grundstück:** Fehrbellin ~

**Gemarkung(en):** Tarmow **Flur(e):** 3 **Flurstück(e):**

---

## Stellungnahme der unteren Bauaufsichtsbehörde gemäß § 4 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrter Herr Buss,

in Beantwortung Ihres Schreibens vom 06.07.2022, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des o. g. B-plans der Gemeinde Fehrbellin, erhalten Sie folgende Stellungnahme.

Anregungen und Hinweise:

1. Auf Seite 11, letzter Absatz der Begründung wurden die Varianten 1 und 2 der inneren Erschließung begründet. 2 Varianten sind m. E. im B-plan nicht möglich.
2. Gem. 4.2.1, 4. Absatz, S. 13 der Begründung sind nur Sportanlagen zu gewerblichen Zwecken und nur innerhalb eines Gebäudes zulässig. Diese Ausnahme ist in der Planzeichnung aufzunehmen. Die Begründung dient nur zur Erläuterung der textl. Festsetzungen des B-plans. Die Aussagen in der Begründung gelten nicht als Festsetzungen.
3. Absatz 2, S. 14 der Begründ. besagt, dass auf dem Wege der Befreiung auch Kioske zugelassen werden können. Auch dies ist m. E. nicht zulässig.  
Erstens gehört dies in die textl. Festsetzung des B-plans und zweitens müsste dies als Ausnahme festgesetzt werden.

§ 31 Abs. 2 BauGB legt die Voraussetzungen fest, unter denen von den Festsetzungen des Bebauungsplans durch Befreiung abgewichen werden kann. Anders als Ausnahmen (§ 31 Abs. 1 BauGB) sind Befreiungen nicht im Bebauungsplan durch Festsetzung vorgesehen, sondern nach § 31 Abs. 2 BauGB kraft Gesetzes nach den dort gesetzlich festgelegten Anwendungsvoraussetzungen möglich (vgl. Kommentar BauGB Ernst, Zinkhahn, Bielenberg).

4. Letzter Absatz. auf S. 14 und erster Absatz S. 15 der Begründung

Der letzte Abs. auf S. 14 bezieht sich auf § 37 Abs. 1 Nr. 2c EEG und im nächsten Absatz auf S. 15 wird weiter mit § 37 Abs. 1 Nr. 2h EEG begründet.

M. E. ist beides nicht möglich, da sich Nr. 2h auf Flurstücke bezieht dessen Fläche nicht-  
unter den Buchstaben a bis g fällt.

5. Auf S. 15, Abs. 4 unter 4.2.2 wurde § 9 Abs.2 Nr. 4 BauNVO angegeben. § 9 Abs. 2 BauNVO hat nur 2 Nr.

6. Gem. 4.3 auf S. 16 werden die Grundflächenzahl und die Geschossigkeit festgesetzt. Die Geschossigkeit ist nicht festgesetzt, widerspricht auch den Ausführungen unter 4.3.2.

7. Gem. der Aussage auf S. 18 unter innere Verkehrserschließung, 1. Abs. handelt es sich um eine öffentliche Verkehrsfläche. Dies sollte bei der Planzeichenerklärung (Straßenverkehrsfläche) mit aufgenommen werden.

8. Der 2. Abs. unter innere Verkehrserschließung auf S. 18 besagt, dass Verkehrsflächen mit 3,5 bis 5 m Breite festgesetzt werden. Die Maße sind im Plan nicht dargestellt.

Mit freundlichen Grüßen

Fritsche  
Sachbearbeiterin

# Hausmitteilung

Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Landkreis OPR  
Bauen, Ordnung, Umwelt  
Kreisentwicklung  
Herrn Buss  
Neustädter Straße 14  
16816 Neuruppin  
**nur per Mail**

**Amt:** Bau- und Umweltamt  
**Sachgebiet:** Technische Bauaufsicht und Denkmalschutz  
**Bearbeiter/in:** Frau Nebel  
**Telefon:** 03391 6886056  
**Aktenzeichen:** 8635 - 2022  
**Ort, Datum:** Neuruppin, 21.07.2022

---

**Antragsteller:** Gemeinde Fehrbellin  
Planung und Entwicklung  
Frau Yvonne Simond  
Johann-Sebastian-Bach-Straße 6  
16833 Fehrbellin

**Vorhaben:** Stellungnahme zum Denkmalschutzstatus  
Haupt-Az.: 01384-2022, Stellungnahme zum Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Fehrbellin  
"Gewerbepark 2.0 Ländchen Bellin"

**Grundstück:** Fehrbellin, Fehrbellin, ~

**Gemarkung(en):** Tarmow      **Flur(e):** 3      **Flurstück(e):**

---

## Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde – Bodendenkmalschutz und praktischer Denkmalschutz

Ihr Schreiben vom 06.07.2022

Sehr geehrter Herr Buss,

durch das Vorhaben werden Belange des Denkmalschutzes nicht berührt.

Das Vorhaben befindet sich außerhalb derzeit bekannter Bodendenkmale.

**Einzeldenkmäler** befinden sich nicht im Plangebiet. Die **geschützte Umgebung von Denkmälern** wird nicht berührt.

Eine denkmalrechtliche Erlaubnis ist nicht erforderlich.

Eine detaillierte denkmalpflegerische Stellungnahme erfolgt durch das als TöB zuständige Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum.

### Hinweise:

Im Falle des Auftretens bisher unbekannter Bodendenkmale im Zuge der Ausführung von Schachtungsarbeiten im Bereich des Vorhabens, gelten die gesetzlichen Schutzbestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG). Insbesondere gelten die Schutzbestimmungen des § 11 i. V. m. § 7 Abs. 3 und § 12 BbgDSchG. Funde sind unverzüglich

der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die Bauausführenden sollen darauf hingewiesen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Nebel  
Untere Denkmalschutzbehörde

# Hausmitteilung

Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Herrn  
Sebastian Buss  
Neustädter Straße 14  
16816 Neuruppin

**Amt:** Bau- und Umweltamt  
**SG:** SG Natur und Straßen  
**Bearbeiter/in:** Frau Timm  
**Telefon:** 03391 688-6723  
**Aktenzeichen** 20212/2022/FEH/30  
**Ort, Datum:** Neuruppin, 22.07.2022

**Hauptaktenzeichen:** 01384-2022/FEH/09

**Eingangsdatum:** 06.07.2022

**Antragsteller:** Gemeinde Fehrbellin  
Planung und Entwicklung  
Frau Yvonne Simond  
Johann-Sebastian-Bach-Straße 6  
16833 Fehrbellin

**Vorhaben:** Vorentwurf des BP Nr. 16 der Gemeinde Fehrbellin "Gewerbepark 2.0 Ländchen Bellin"  
Fachbehördliche Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

**Grundstück:** Fehrbellin, Fehrbellin, ~

**Gemarkung(en):** Tarmow  
**Flur(e):** 2, 3, 4, 103

**Flurstück(e):**

Sehr geehrter Herr Buss,

die untere Naturschutzbehörde äußert sich im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zu oben bezeichnetem Planvorhaben.

Der Bebauungsplan dient der Erweiterung des vorhandenen Gewerbeparks und setzt ein Industriegebiet fest. Damit soll ein Angebot für großflächige Industrieansiedlungen mit einem Flächenbedarf von insgesamt bis zu 21 ha geschaffen werden.

Industriegebiete (GI) dienen gem. § 9 Abs. 1 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, insbesondere solchen, die in anderen Baugebieten nicht zulässig sind. Hierzu gehören insbesondere Betriebe mit Anlagen, die einer Genehmigung i.S.d. 4. BImSchV bedürfen und in der Spalte 1 des Anhangs der 4. BImSchV aufgeführt sind.

Folgende Nutzungen sollen u.a. in den Industriegebietsflächen zulässig sein:

Allgemein zulässig gem. § 9 Abs. 2 BauNVO sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Betriebszugehörige Tankstellen

Gemäß § 1 Abs. 3 Naturschutzzuständigkeitsverordnung (NatSchZustV) ist in diesen Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes die obere Naturschutzbehörde für alle naturschutzrechtlichen einschließlich der artenschutzrechtlichen Entscheidungen und Maßnahmen, die in Bezug auf das Vorhaben zu treffen sind, zuständig.

Der oberen Naturschutzbehörde sende ich eine Kopie dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag  
gez. Timm  
Sachbearbeiterin

# Hausmitteilung

Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Herrn  
Sebastian Buss  
Neustädter Straße 14  
16816 Neuruppin

<b>Amt:</b>	<b>Bau- und Umweltamt</b>
<b>SG:</b>	SG Abfall, Boden und Wasser
<b>Bearbeiter/in:</b>	Frau Behrens
<b>Telefon:</b>	03391 688-6760
<b>Aktenzeichen</b>	25073/2022/FEH/30
<b>Ort, Datum:</b>	Neuruppin, 25.07.2022

**Hauptaktenzeichen:** 01384-2022/FEH/09

**Eingangsdatum:** 07.07.2022

**Antragsteller:** Gemeinde Fehrbellin  
Planung und Entwicklung  
Frau Yvonne Simond  
Johann-Sebastian-Bach-Straße 6  
16833 Fehrbellin

**Vorhaben:** Fachbehördliche Stellungnahme zu Vorentwurf des B-Planes Nr. 16 der Gemeinde Fehrbellin  
„Gewerbepark 2.0 Ländchen Bellin“

**Grundstück:**

**Gemarkung(en):**  
Tarmow

**Flur(e):**  
3

**Flurstück(e):**

Sehr geehrter Herr Buss,

dem Vorhaben kann aus abfallrechtlicher Sicht zugestimmt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Behrens  
Sachbearbeiterin

Landkreis Ostprignitz-Ruppin  
Der Landrat  
Amt für öffentl.Sicherheit u.Verkehr  
Virchowstraße 14/16  
16816 Neuruppin

Ort, Datum  
**Neuruppin, 14.07.2022**

Sachbearbeiter(in) Zimmer-Nr.  
**Herr Büttner 121**

Telefon Telefax  
**03391/6883663 03391/6883664**

E-Mail  
**alva@opr.de \***

Reg.-Nr./AZ (Bitte stets angeben)  
**2022U00072 / 3612-FE-U-16/22**

**Landkreis OPR  
Team Kreisentwicklung, z.Hd. Hrn. Buss**

**Neustädter Str. 14  
16816 Neuruppin**

# Stellungnahme zur Bauvoranfrage

Ort/Straße: **Fehrbellin, , G**  
Ortsteil:

Gemarkung

Flur

Flurstück

Anfragendes Amt: Anfrage am: **06.07.2022**

Aktenzeichen:

Telefon: **03391-6886006**

Fax:

Eingegangen am: **06.07.2022**

Auskunft erteilt: **Hr. Buss**

Zimmer:

E-Mail: **kreisplanung@opr.de**

Name des Antragstellers:

**Gemeinde Fehrbellin über Landkreis OPR, Hr. Buss**

Betreff

**Stellungnahme SG Allgem. Verkehrsangelegenheiten**

Baustelle

**Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 16 der Gemeinde Fehrbellin "Gewerbepark 2.0 Ländchen Bellin"  
(Planstand 06/2022)**

Bemerkungen

**Sehr geehrter Herr Buss,**

**das SG Allgemeine Verkehrsangelegenheiten stimmt dem o.g. Vorhaben zu.**

**Zu Baumaßnahmen im öffentlichen Verkehrsraum:**

**Weiterhin wird auf die rechtzeitige Einreichung der Anträge auf Verkehrsraumeinschränkung nach § 45 Abs. 6 der Straßenverkehrsordnung hingewiesen. Mindestens 4 Wochen vor Baubeginn hat das Bauunternehmen (Ausbau Verkehrsflächen) beim Amt für öffentliche Sicherheit und Verkehr des Landkreises OPR einen Antrag auf Verkehrsraumeinschränkung zu stellen. Vor Beantragung der verkehrsrechtlichen Anordnung ist die Zustimmung des Baulastträgers (Verkehrsbehörde Autobahn; Gemeinde Fehrbellin) einzuholen. Bei Einreichung des Antrages gem. § 45 Abs. 6 StVO sind**

insbesondere die genauen Einschränkungen während der Bauphase darzustellen.

**Festbeschilderung:**

Zur Festbeschilderung ist rechtzeitig vor Inbetriebnahme der neuen Verkehrsflächen ein Verkehrszeichenplan der Verkehrsbehörde vorzulegen (mit allen Verkehrszeichen, auch Haltestellen). Ggf. sind anschließend Vor-Ort-Begehungen dazu erforderlich. Die Endbeschilderung darf erst nach Anordnung aufgestellt werden. Es macht Sinn, die Verkehrsbehörde frühzeitig bei der Planung des Straßennetzes (inkl. Nebenanlagen und Gehwege) mit einzubeziehen.

Mit freundlichem Gruß

i.A.  
Büttner  
SB VS/VL