

**Stellungnahmen im Rahmen
 der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
 der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch die öffentliche Planauslegung, Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
 der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

Beteiligung der Behörden, Mailausgang der Information zum Planvorhaben: 29.04.2024
 Öffentliche Planauslegung: 08.07.2024 bis 09.08.2024

- Abkürzungen unter Vermerk:
 B = Begründung ändern oder ergänzen
 H = Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks
 K = Keine Abwägung erforderlich
 L = Legende ändern oder ergänzen
 N = Nicht übernehmen, da andere Belange überwiegen
 P = Änderung oder Ergänzung der Planzeichnung
 T = Textliche Festsetzung/Hinweise ändern
 U = Umweltbericht ändern oder ergänzen
 V = Vorschlag bereits im Plan berücksichtigt
 Z = Zurückweisung einer Argumentation

Anlage zum Beschluss Nr. der Sitzung der Gemeindevertretung
 vom __.__.2025

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
1	Amt Friesack Stellungnahme vom 13.05.2024			
	zum Bebauungsplan Nr.23 "Lagerung Historischer Bauelemente" im Ortsteil Karwensee der Gemeinde Fehrbellin liegen keine Anmerkungen und Bedenken vor, unmittelbare Auswirkungen der Planung sind nicht erkennbar.	Belange Nachbar-gemeinde	Keine Anmerkungen und Bedenken. Kenntnisnahme	K
2	Amt Temnitz			
	Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.		Kenntnisnahme	K

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
3	Gemeinde Wusterhausen/Dosse			
	Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.		Kenntnisnahme	K
4	Fontanestadt Neuruppin			
	Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.		Kenntnisnahme	K
5	Stadt Kremmen			
	Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.		Kenntnisnahme	K
6	Stadt Nauen			
	Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.		Kenntnisnahme	K
7	Landkreis Ostprignitz-Ruppin Team Kreisentwicklung u. Mobilität Stellungnahme vom 31.05.2024			
	<p>in die Erarbeitung der Stellungnahme wurden gemäß TöB-Erlass des MIL vom 20.10.2020 die Ämter und Behörden unseres Hauses einbezogen, deren Aufgabengebiete durch die Planung berührt werden. Im Ergebnis der Beteiligung liegen Fachstellungen des</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bau- u. Umweltamtes, untere Bauaufsichtsbehörde, v. 29.05.2024, • Bau- u. Umweltamtes, untere Bodenschutzbehörde, v. 28.05.2024, • Gesundheitsamtes, SG Hygiene u. Umweltmedizin, v. 24.05.2024, • Bau- u. Umweltamtes, untere Denkmalschutzbehörde, v. 16.05.2024, • Bau- u. Umweltamtes, untere Wasserbehörde, v. 08.05.2024, • Bau- u. Umweltamtes, SB Kreisstraßen, v. 06.05.2024 sowie des • Bau- u. Umweltamtes, untere Abfallwirtschaftsbehörde, v. 02.05.2024 <p>vor.</p>	Fachstellungen	Kenntnisnahme	K

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Aus der Stellungnahme der unteren Bauaufsichtsbehörde sowie der unteren Abfallwirtschaftsbehörde geht hervor, dass gegen den eingereichten Planstand keine Einwände bestehen.</p> <p>Auch die Stellungnahme des Sachbereiches Kreisstraßen enthält grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>Es wird jedoch angemerkt, dass bei möglichen Änderungen (bau- und verkehrlich) an der ersten Zufahrt aus Richtung Dechtow kommend, die Genehmigung des Landkreises OPR, als Straßenbaulastträger, eingeholt werden muss, da sich diese außerhalb der OL Karwee befindet.</p> <p>Für die beiden anderen Zufahrten, innerhalb der OL, ist die Zustimmung der Gemeinde Fehrbellin erforderlich. Hier wird auf das Brandenburgische Straßengesetz §§ 18 und 22 verwiesen.</p> <p>Die übrigen Stellungnahmen enthalten Hinweise und Anregungen. Sie sind diesem Schreiben beigelegt und im Zuge der Abwägung gesondert zu berücksichtigen.</p> <p>Seitens der ebenfalls im Verfahren beteiligten unteren Naturschutzbehörde wurde mitgeteilt, dass die Bearbeitung der Planunterlagen bis vsl. nach den Sommerferien d. J. beansprucht wird. Die ausstehende Fachstellungnahme wird Ihnen die Fachbehörde direkt zuarbeiten.</p>	<p>u. Bauaufsichts- und Abfallwirtschaftsbehörde</p> <p>SB Kreisstraßen</p> <p>Hinweise Zufahrten</p> <p>keine fristgerechte Abgabe uNB</p>	<p>Keine Einwände. Kenntnisnahme</p> <p>Grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>Die Hinweise werden in die Planung übernommen.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Stellungnahme der uNB vom 04.12.2024 liegt vor.</p>	<p>K</p> <p>K</p> <p>B</p> <p>K</p>
	<p>Aus kreis bzw. bauleitplanerischer Sicht ergehen nachstehende Hinweise/Anregungen: Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass sich aufgrund des Nichtvorhandenseins eines wirksamen Flä-</p>	<p>Genehmigungspflicht</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Planung wird nach dem Satzungsbeschluss dem Landkreis zur Genehmigung vorgelegt.</p>	<p>H</p>

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Zeile 15: nach oben genannter Ergänzung, weitere Ergänzung durch folgenden Passus: „Zur Unterbindung von Boden- und Grundwasserkontaminationen durch auslaufende Schmier- und Kraftstoffe sind ausschließlich gewartete Baumaschinen nach derzeitigem Stand der Technik einzusetzen. Schmier- und Kraftstoffe sind nur auf befestigten und gegenüber dem Oberboden abgedichteten Flächen in den dafür zulässigen Behältern zu lagern. Die Reinigung von Baumaschinen auf unbefestigten Flächen ist unzulässig. Nicht vom Standort des Vorhabens stammendes Bodenmaterial, welches z.B. zur Geländeprofilierung genutzt werden soll, muss die Vorsorgewerte nach Anlage 1 Tabelle 1 und 2 der BBodSchV oder die Materialwerte für die Klasse BM-0/BG-0 der Ersatzbaustoffverordnung, Anlage 1, Tabelle 3 für die vor Ort anstehende Hauptbodenart einhalten. Der beabsichtigte Einbau ist der unteren Bodenschutzbehörde mindestens 14 Tage vorher anzuzeigen“.</p> <p>Im Altlastenkataster des Landkreises Ostprignitz-Ruppin sind keine Altlasten oder Verdachtsflächen gemäß § 2 Absatz 3 bis 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) im vom Bebauungsplan betroffenen Bereich registriert. Das bedeutet, dass aus bodenschutzrechtlicher Sicht kein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige vom Grundstück ausgehende Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Dennoch kann das Vorhandensein von Vergrabungen oder umweltgefährdenden Stoffen nicht (gänzlich) ausgeschlossen werden.“</p> <p>Im Dokument „Legende Planzeichnung“ ist im Text zur Signatur „Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur</p>	<p>keine Altlasten</p> <p>Tippfehler</p>	<p>Der Hinweis wird ergänzt.</p> <p>Die Legende wird korrigiert.</p>	<p>B</p> <p>L</p>

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (§ 9 (1) 25 BauGB) das Wort „Ernaltung“ durch „Erhaltung“ zu ersetzen.</p>			
<p>7.2</p>	<p>Bau- und Umweltamt Gesundheitsamt Stellungnahme vom 24.05.2024</p>			
	<p>zu den eingereichten Unterlagen der Gemeinde Fehrbellin nimmt das Gesundheitsamt auf der Grundlage des § 4 des Gesetzes über den Öffentlichen Gesundheitsdienst im Land Brandenburg, als Träger öffentlicher Belange, hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung im Landkreis OPR, Stellung.</p> <p>Aus den Unterlagen ist ersichtlich, dass größtenteils bereits vorhandene Gebäude und versiegelte Flächen (ehemalige Schweinemastanlage) erhalten und als Lager- und Werkstattflächen für historische Bauelemente weitergenutzt werden sollen. Gegen die in der Textlichen Festsetzung getroffenen Festlegungen bestehen keine Bedenken.</p> <p>Allerdings sollte im Vorfeld geprüft werden, ob als Stall genutzte Gebäude, aufgrund der durch die frühere Tierhaltung verursachten Emissionen/Beeinträchtigungen der Bausubstanz, für die beabsichtigte Wohnnutzung geeignet sind.</p>	<p>Belange Gesundheitsamt</p> <p>Wohnnutzung</p>	<p>Keine Bedenken. Kenntnisnahme</p> <p>Die Gebäudebereiche, die für eine Wohnnutzung vorgesehen sind, wurden früher nicht als Stall genutzt. Der Vermesserplan, der als Plangrundlage für die Planzeichnung dient, stellt die frühere Gebäudenutzung nicht exakt dar. Im südöstlichen ehem. Stallgebäude diente der für eine Wohnung angedachte Mitteltrakt zum Aufenthalt der Mitarbeiter des früheren landwirtschaftlichen Betriebs. Das südöstliche Gebäude diente wahrscheinlich als Lager für Futtermittel u.ä., das kleinere Gebäude nördlich der Lagerhalle diente wahrscheinlich als Garage, Werkstatt und war möglicherweise auch schon damals mit einer Betriebswohnung ausgestattet.</p> <p>Aufgrund der angenommenen früheren Nutzungen wird mit keinen durch frühere Tierhaltung verursachten Beeinträchtigungen gerechnet.</p>	<p>K</p> <p>Z</p>

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
7.3	unteren Denkmalschutzbehörde – Bodendenkmalschutz und praktischer Denkmalschutz Stellungnahme vom 16.05.2024			
	<p>Durch das Vorhaben werden Belange des Denkmalschutzes nicht berührt.</p> <p>Das Vorhaben befindet sich außerhalb derzeit bekannter Bodendenkmale.</p> <p>Einzeldenkmäler befinden sich nicht im Plangebiet. Die geschützte Umgebung von Denkmälern wird nicht berührt.</p> <p>Eine denkmalrechtliche Erlaubnis ist nicht erforderlich.</p>	Belange Denkmalschutz	Keine Belange berührt, keine denkmalrechtliche Erlaubnis benötigt. Kenntnisnahme	K
	Eine detaillierte denkmalpflegerische Stellungnahme erfolgt durch das als TöB zuständige Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum.	Stellungnahme BLDAM	Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum wurde beteiligt, hat jedoch keine Stellungnahme abgegeben.	K
	<p>Hinweise:</p> <p>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.</p>	Hinweise	Der Hinweis ist bereits in der Begründung enthalten.	V
7.4	Bau- und Umweltamt, Abfall, Boden und Wasser Untere Wasserbehörde Stellungnahme vom 08.05.2024			
	<p>zum oben genannten Vorhaben schicke ich Ihnen die Stellungnahme der unteren Wasserbehörde und bitte darum, folgende Hinweise für die weitere Planung zu berücksichtigen:</p> <p>Hinweise</p>			

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p><u>Abwasserentsorgung</u></p> <p>1. Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) schadlos über die belebte Bodenzone zu versickern.</p> <p>Die Einleitung von gesammelt abgeleitetem Niederschlagswasser in ein Gewässer (Oberflächen- oder Grundwasser) bedarf gemäß den §§ 8 u. 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde.</p> <p>2. Niederschlags- und Schmutzwasser sind getrennt abzuführen. Die Schmutzwasserentsorgung hat über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation zu erfolgen.</p> <p>3. Die Pläne zur Erstellung oder wesentliche Veränderung sowie der Betrieb von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung oder die private Abwasserbeseitigung von befestigten gewerblichen Flächen, die größer als drei Hektar sind und die unmittelbar in ein Gewässer einmünden, bedürfen nach § 71 Abs. 1 BbgWG der Anzeige bei der Wasserbehörde.</p>	<p>Hinweise Abwasserbeseitigung</p>	<p>Die Hinweise sind bereits in der Begründung enthalten, insofern sie die Planung betreffen.</p>	<p>V</p>
	<p><u>Brunnennutzung</u></p> <p>4. Auf dem Flurstück 204, Flur 104, der Gemarkung Karwesee befindet sich ein Brunnen. Standortkoordinaten des Brunnens: O: 350980 N: 5847691</p> <p>Die Nutzung des Brunnens wurde der Agrargenossenschaft „Ländchen Bellin“ eG mit dem Genehmigungsbescheid AZ: 01180/2009/FEH/04 vom 10.11.2009 mit der Reg.-Nr.: WV-R-Kd-0 vom 11.09.2009 bestätigt.</p>	<p>Brunnen</p>	<p>Die Existenz des Brunnens ist bekannt und dieser soll auch weitergenutzt werden. Die Fläche, auf der der Brunnen steht, wird als private Grünfläche festgesetzt und soll als Freifläche dienen, auf der beispielsweise Veranstaltungen stattfinden können. Eine Lagernutzung ist dort nicht zulässig. Ein Hinweis auf den Brunnen wird in die Begründung übernommen.</p>	<p>B</p>

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Das geförderte Grundwasser wurde für die Tränkwasserversorgung verwendet. Ein Nutzerwechsel ist der unteren Wasserbehörde nicht angezeigt worden.</p> <p>Der unteren Wasserbehörde ist mitzuteilen, was mit dem Brunnen erfolgen wird.</p> <p>Erfolgt eine weitere Nutzung darf der Brunnen weder überbaut werden noch darf eine Lagerung von Bauelementen auf diesem erfolgen.</p>			
	<p><u>Anlagenbezogener Gewässerschutz</u></p> <p>5. Auf dem Plangebiet wurde vor vielen Jahren eine Schweineanlage betrieben. Für diese Anlage wurden Anlagen zum Sammeln und Lagern von Stoffen im Sinne von § 62 Abs. 1 Satz 2 WHG (JGS-Anlagen) benötigt und betrieben.</p> <p>Im Jahre 2009 wurde der Agrargenossenschaft „Ländchen Bellin“ eG die Nutzung der ehemaligen Schweineanlage zur anderweitigen landwirtschaftlichen Nutzung (Schafe-, Ziegen-, Pferde- und Geflügelzucht) durch die untere Bauaufsichtsbehörde zugelassen.</p> <p>Die erwähnten JGS-Anlagen wurden weiterhin genutzt. Da hier aber weder ein Betreiberwechsel, noch eine Anlagenstilllegung dieser Anlagen angezeigt wurde, kann zum Nutzungszeitraum und zum Anlagenzustand keine Aussage gemacht werden.</p> <p>In der Überwachungsdatei der Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind der Stall 3 – 5 als Festmistlager, eine überdachte Dunglagerstätte und ein Rundbehälter V = 115 m³ unter der Reg.-Nr.: L-R-Kd-1/09 registriert.</p>	JGS-Anlagen	Der Vorhabenträger wird darauf hingewiesen, dass er spätestens im Zuge des Bauantrags die geforderten Nachweise beizubringen hat. Ein entsprechender Hinweis wird auch in die Begründung aufgenommen.	H, B

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	Eine Löschung dieser Anlagen kann nur erfolgen, wenn der unteren Wasserbehörde die Belege der Restentleerung der Anlagen, die Belege über die erfolgten Reinigungsarbeiten und die Nachweise, dass die Anlagen nicht mehr benutzt werden können, übergeben werden.			
	<p><u>Allgemeine Hinweise</u></p> <p>6. Sollten Wasserhaltungsmaßnahmen für Baumaßnahmen erforderlich sein, sind diese gemäß den §§ 8 u. 9 WHG erlaubnispflichtig. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist 4 Wochen vor Beginn der Maßnahme bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen (Dauer, geschätzte Entnahmemenge, Ort der Wiedereinleitung).</p> <p>7. Erdaufschlüsse bei denen mittelbar oder unmittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt werden kann, sind gemäß § 49 WHG einen Monat vor Beginn der Maßnahme vom Unternehmer bei der Wasserbehörde anzuzeigen.</p>	Allgemeine Hinweise	Kenntnisnahme. Baumaßnahmen, die Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich machen oder auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers einwirken, sind nicht beabsichtigt. Der geplante Bau eines Gastronomiegebäudes soll ebenerdig erfolgen.	K
7.6	Bau- und Umweltamt SG Natur und Straßen, untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 04.12.2024			
	<p>die untere Naturschutzbehörde äußert sich im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zu dem oben bezeichnetem Planvorhaben. Sie ist nach § 1 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 NatSchZustV in diesem Verfahren für alle naturschutz- einschließlich der artenschutzrechtlichen Entscheidungen und Maßnahmen zuständig.</p> <p>1. Einwendungen Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung,</p>	Zuständigkeit	Kenntnisnahme	K

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Befreiung o.Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können.</p> <p>a) Einwendung b) Rechtsgrundlage c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p>			
	<p>Besonderer Artenschutz, Bewertung der Betroffenheit</p> <p>a) Die Betroffenheit der Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Reptilien und Amphibien kann aus Sicht der Behörde nicht ausgeschlossen werden. Nähere Ausführungen dazu siehe unten.</p> <p>b) Der besondere Artenschutz des § 44 BNatSchG ist eine wesentliche Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulässigkeit von Bauleitplänen. Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungs-, Störungs-, Beschädigungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten bzw. von Standorten geschützter Pflanzenarten) gelten entsprechend Abs. 5 bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des BauGB zulässig sind, für europäische Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie (Anlage 1). Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln.</p> <p>Ob Planvorhaben naturschutzrechtlichen Verboten entgegenstehen, setzt eine ausreichende Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich und dessen Wirkungsbereich vorhandenen geschützten Arten voraus. Zur Festlegung des konkreten Untersuchungsrahmens ist zunächst das Arteninventar zu ermitteln.</p>	<p>Besonderer Artenschutz</p> <p>Rechtliche Rahmenbedingungen Artenschutz</p>	<p>Der Vorhabenträger hat das Fachgutachterbüro Büro für Freilandkartierung und Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. Daniel Meisel, Neuruppin mit der Erarbeitung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags als Potentialeinschätzung beauftragt. Der Bericht liegt mit Stand 06/2025 vor; die Ergebnisse daraus werden in den Umweltbericht aufgenommen und in der weiteren Planung berücksichtigt.</p> <p>Die rechtlichen Rahmenbedingungen liegen der Erstellung des AFB MEISEL 06/2025 zu Grunde. Kenntnisnahme</p>	<p>H, U</p> <p>K</p>

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Es ist festzustellen, welche europarechtlich geschützten Arten planungsrelevant sind.</p> <p>Grundsätzlich sollte ein Untersuchungskonzept die Abstufung des Untersuchungsumfangs der Artengruppen nachvollziehbar beschreiben. Das Konzept sollte ebenfalls Angaben zur vorgesehenen Untersuchungstiefe (Methodenwahl) und zur Abgrenzung des Untersuchungsraums enthalten. Es wird empfohlen die methodische Vorgehensweise des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages an die „Hinweise zur Erstellung des Artenschutzfachbeitrages bei Straßenbauvorhaben im Land Brandenburg“ (Landesbetrieb Straßenwesen, 2021) anzulehnen.</p> <p>Bei der artenschutzrechtlichen Prüfung ist nach dem Abschichtungsprinzip vorzugehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Vorprüfung</u> (Artenspektrum, Wirkfaktoren des Vorhabens) - Sofern Konflikte erkennbar sind, ist eine <u>vertiefende Prüfung</u> der Verbotstatbestände (Betrachtung einzelner Arten) durchzuführen. - Art- bzw. gildenbezogenes Abprüfen des Lebensstättenschutzes (§ 44 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG), des Tötungsrisikos (§ 44 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG), des Störungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) - Wenn trotz Vermeidungsmaßnahmen Verbotstatbestände bestehen bleiben, sind die <u>Ausnahmevoraussetzungen</u> zu prüfen. <p>Lediglich in begründeten Ausnahmefällen ist bei Eingriffen besonders geringer Auswirkung ein Abweichen von dieser Form akzeptabel („Bagatellfälle“). Auch in diesen Fällen muss die mögliche Betroffenheit geschützter Arten plausibel dargelegt werden. Die plane-</p>			

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>rische Auseinandersetzung mit den Verboten ist Voraussetzung der inhaltlichen Prüfung der Unterlagen zum Vorhaben durch die zuständige Naturschutzbehörde.</p>			
	<p>Zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG sind mit § 44 Abs. 5 BNatSchG hinsichtlich des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbote begünstigt (Legalausnahmen).</p> <p>§ 44 Abs. 5 BNatSchG eröffnet die Möglichkeit, zur Wahrung der ökologischen Funktion betroffener Lebensstätten, vorgezogene Ersatzmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang als CEF-Maßnahmen (cef: continuous ecological functionality-measures) festzulegen. Bei vorgezogenen Maßnahmen handelt es sich um vorbeugende funktionserhaltende Maßnahmen, die auf eine Minimierung/Beseitigung der negativen Auswirkungen des Vorhabens abzielen.</p> <p>Soll über vorgezogene Maßnahmen das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden, so müssen diese Maßnahmen folgende artenschutzfachliche Bedingungen erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sie müssen unmittelbar dem betroffenen Bestand dienen und mit ihm räumlich und funktional verbunden sein. Sie müssen dazu beitragen, die Funktion der betroffenen Lebensstätte/n in qualitativer und quantitativer Hinsicht zu erhalten. - Sie sind zeitlich so durchzuführen, dass deren Funktionsfähigkeit vor dem geplanten Eingriff sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist. <p>Eine Bestätigung der Eignung von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen durch die zuständige Behörde ist für die Rechtssicherheit des Vorhabens erforderlich. Maßnahmen, mit deren Hilfe das Eintreten der Verbotstatbestände wirksam ausgeschlossen werden können,</p>			

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>müssen in geeigneter Weise gesichert werden. Die Sicherung und der Erfolg der Maßnahme sind gegenüber der unteren Naturschutzbehörde aktenkundig nachzuweisen.</p>			
	<p>c) <u>Fledermauskundliche Potentialeinschätzung</u> Fledermäuse zählen zu den besonders und streng geschützten Säugetierarten (Besonders geschützte Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13, streng geschützte Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG). Artenschutzrechtlich von besonderer Relevanz sind das Verletzungs-, Tötungs- sowie das Störungsverbot. Weiterhin das Verbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten dieser Tierarten zu stören.</p> <p>Deshalb ist vor Beginn der Abrissmaßnahme, dem Umbau oder der Sanierung von Gebäuden durch eine fachkundige Person zu prüfen, ob sich am oder im Gebäude Lebensstätten wildlebender Tiere der besonders geschützten Arten befinden. Eine Person ist fachkundig, wenn sie einschlägige Kenntnisse zu vorkommenden Arten und deren Lebensstätten, Wertigkeit und Schutzstatus besitzt bzw. nachweisen kann. Sollte vor Beginn und während der Abrissmaßnahme, dem Umbau oder der Sanierung eine der o.g. Arten festgestellt werden, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen und eine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG zu beantragen. Dieser Antrag ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin einzureichen.</p>	<p>Hinweise zur Betrachtung der Fledermäuse</p>	<p>Die Gebäude wurden durch eine fachkundige Person begutachtet. Der AFB MEISEL 06/2025 kommt zu folgendem Ergebnis für das Vorhabengebiet:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Keine direkten Sichtungen von Tieren der Artengruppe 2. Kellerräume oder weitere für eine Überwinterung geeigneten Räume sind nicht vorhanden. Die Gebäude unterliegen einer Nutzung, es wurde auf einen vollständigen Verschluss nach außen hin geachtet. Die Winterquartiernutzung kann ausgeschlossen werden. 3. Nach- oder Hinweise, die auf eine Nutzung als Sommer- oder Zwischenquartier hindeuten, konnten ebenfalls nicht festgestellt werden. So gelangen in den Gebäuden keine Nachweise von Kotspuren o.ä. Im Bereich sämtlicher Dachböden wurde Marderkot festgestellt. 4. Die Bauweise der Stallanlagen / Gebäude mit verputzter Fassade bietet nur sehr wenige mögliche Strukturen an. Lediglich ein Gebäude zeigte unverputzte Fassaden. Jedoch gelangen auch hier keine Nach- oder Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse. <p>Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden für die Artengruppe aufgrund fehlender Habitateignung nicht gesehen. Mögliche geeignete Strukturen im Randbereich wie z.B. Altbäume oder Jagdflächen bleiben grundsätzlich erhalten.</p> <p>Die Planung geht daher davon aus, dass eine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG nicht zu beantragen ist.</p>	<p>U, T</p>

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Die Arbeiten dürfen ohne die erforderliche Ausnahmegenehmigung/ Befreiung durch die untere Naturschutzbehörde weder begonnen noch fortgesetzt werden!</p> <p>Das Gutachten muss der Behörde nach Fertigstellung übermittelt werden. Es muss zudem auch Bestandteil der zukünftigen Planunterlagen sein und die Kernaussagen sind im Umweltbericht und in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen. Als Kartierungsgrundlage wird das „Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in NRW“ empfohlen (Abrufbar unter: Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen - Downloads (nrw.de)).</p>		<p>Der AFB liegt den Bebauungsplanunterlagen als Anlage bei und die Kernaussagen werden in den Umweltbericht übernommen. Der Behörde wird das Gutachten im Rahmen der formellen Beteiligung vorgelegt.</p>	U, H
	<p><u>Avifauna</u> Vgl. mit der Fledermauskundlichen Potentialeinschätzung, ist auch bei der Avifauna eine Potentialeinschätzung durch einen Fachgutachter vorzunehmen. Dabei gilt es besonders auf die Gruppe der Gebäudebrüter zu achten (Haussperling, Schleiereule, Mehlschwalbe etc.), da diese direkt von den Baumaßnahmen betroffen wären. Besonders attraktiv könnte der Lebensraum für die Familiengruppe der Schwalben sein, da sich südöstlich vom Gelände landwirtschaftliche Stallungen befinden, die sich in Nutzung befinden. Hinzu kommt ausgiebiges Grünland welches als Jagdhabitat für die Schwalben dient. Vor dem Um- und Ausbau der Gebäude oder die Fällung von Bäumen, müssen diese auf mögliche Vogelbrutstätten durch eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) untersucht werden, um mögliche Verbotsbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.</p>	Hinweise zur Betrachtung der Artengruppe Avifauna	<p>Die Hinweise werden beachtet. Die Strukturen des Plangebietes wurden durch eine fachkundige Person begutachtet. Der AFB MEISEL 06/2025 kommt zu folgendem Ergebnis für die Artengruppe der europäischen Brutvögel: In drei Gebäuden gelangen Nach- und Hinweise zu Brutplätzen von Vogelarten (Haussperling, Hausrotschwanz und Rauchschwalbe). Bei Gebäudeumbauten oder Verschluss können die dauerhaft geschützten Niststätten der o.g. Arten beeinträchtigt werden. Der § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG (Tötung, Störung von Tieren, Beeinträchtigung Niststätte) ist in diesem Fall einschlägig und entsprechende sog. CEF-Maßnahmen müssen vor den baulichen Veränderungen durchgeführt werden. Für Baum- und Gebüschbrüter kann der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ausgeschlossen werden, da die Habitatstrukturen grundsätzlich erhalten bleiben. Geeignete Habitatbedingungen für Freiflächen- und Bodenbrüter sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden</p>	H, U
	<u>Zauneidechse</u>		Die Hinweise werden beachtet. Die Strukturen des Plangebietes wurden durch eine fachkundige Person begutachtet. Der	U, H

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Wie schon bei den beiden vorherig genannten Artengruppen, ist auch für die Zauneidechse eine Potentialanalyse durchzuführen, um mögliche Verbotsbestände durch den § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können. Die Gehölze am Rande des Geländes sind als potentieller Lebensraum für die Zauneidechse anzusehen. Gerade in Kombination mit den thermisch vorteilhaft ausfallenden Flächen auf dem Gelände und dem Feldweg, der das Gelände teilweise umgibt. Zudem nutzen Zauneidechsen auch Sekundärhabitats wie Laubhaufen oder sonstige lockere Böden zur Eiablage. Vom Menschen überprägte Lebensräume wie Gewerbe- und (landwirtschaftliche) Industriebrachen gehören regelmäßig zum Lebensraumspektrum der Zauneidechse.</p>	Hinweise zur Betrachtung der Zauneidechse	<p>AFB MEISEL 06/2025 kommt zu folgendem Ergebnis für die Art:</p> <p>Der überwiegende Teil der Frei- sowie Lagerflächen ist als Lebensraum für die Zauneidechse nicht geeignet. Lediglich eine Teilfläche des Außenlagers zeigte im südlichen Teil eine Habitatsignung. Zauneidechsen konnten bei Begehung nicht festgestellt werden, jedoch besteht ein geringes Potential für ein Ganzjahreshabitat. Um auf vertiefende, weitere Untersuchungen verzichten zu können, soll für das Vorhaben für diese Teilfläche im Sinne einer Worts-Case-Annahme von einem Vorkommen ausgegangen werden.</p> <p>Um eine Beeinträchtigung der Art nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG auszuschließen, soll die betroffene Fläche bau-, anlagen- und betriebsbedingt unverändert bleiben.</p>	
	<p><u>Amphibien</u> Auch für die Gruppe der Amphibien ist eine Potentialanalyse durchzuführen. Das technische Becken im Südosten des Geländes könnte als Trittsteinhabitat für Amphibien dienen, die in den Söllen östlich der Fläche siedeln könnten.</p>	Amphibien	Der Hinweis wird beachtet. Der AFB MEISEL 06/2025 kommt zu dem Ergebnis, dass geeignete Habitatstrukturen für Amphibien im Plangebiet nicht vorhanden sind.	H, B
	<p>2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung</p> <p>Wie schon unter Punkt 1 erläutert, müssen die Ergebnisse der Potentialanalysen der Behörde nach Fertigstellung übermittelt werden. Es muss zudem auch Bestandteil der zukünftigen Planunterlagen sein und die Kernaussagen sind im Umweltbericht und in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen.</p>	Untersuchungsumfang	Die Hinweise werden beachtet. Der Vorhabenträger hat das Fachgutachterbüro Büro für Freilandkartierung und Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. Daniel Meisel, Neuruppin mit der Erarbeitung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags als Potentialeinschätzung beauftragt. Der Bericht liegt mit Stand 06/2025 vor; die Ergebnisse daraus werden in den Umweltbericht aufgenommen und erforderliche Maßnahmen festgesetzt bzw. als Hinweise in Teil B aufgenommen.	H, B, T

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Schutzgut Biotope: Fehlende Biotoptypenkarte und Biotope</p> <p>Um Lage und Größe der Biotoptypen verständlich nachvollziehen zu können, muss eine Biotoptypenkarte angefertigt werden.</p> <p>Darauf muss auch das technische Becken als Biotop abgebildet sein, ebenso ist das Becken in die Biotoptypenliste des Umweltberichts mit aufzunehmen.</p> <p>An den Fotos zur Anlage 1 des Umweltberichts, sollte der jeweilige Biotoptyp zum jeweiligen Bild hinzugefügt werden.</p>	Biotoptypenkarte	Das Plangebiet wurde als Landwirtschaftsbrache (Biotoptyp 12430) kartiert. Der Biotoptyp umfasst den ursprünglichen Gebäudebestand, die befestigten Flächen, die Scheerrasenflächen, den vorhandenen Gehölzbestand und das technische Wasserbecken/Güllebehälter. Die beschreibende Darstellung des Biotoptyps wird im Umweltbericht ergänzt und die Fotos ausführlicher beschriftet. Auf die Erstellung eines gesonderten Biotopbestandsplanes wird aufgrund der geringen Anzahl der Biotoptypen und der auskömmlichen textlichen Beschreibung verzichtet.	U
	<p>3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen</p> <p>a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen</p> <p>b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme</p> <p>Gemäß § 4c BauGB muss die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten, überwachen. Durch die Überwachung soll sichergestellt werden, dass nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt und entsprechende Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3. Das heißt, wo aufgrund der bestehenden Überwachungssysteme der Fachbehörden Erkenntnisse erwartet werden dürfen, sollten diese als eine Grundlage des Monitorings Berücksichtigung finden.</p>	Überwachung	Die Hinweise werden beachtet und das Kapitel, wie bereits im Vorentwurf angekündigt, im Entwurf des Umweltberichts ergänzt. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine bestandsorientierte Planung handelt, werden notwendige Überwachungsmaßnahmen auf ein Minimum beschränkt.	U

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Die Überwachung bedarf einer den Erfordernissen des Bebauungsplans genügenden Konzeption, die im Umweltbericht darzulegen ist. Grundlegend für die Planung der Überwachung ist die Beantwortung der Fragen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - was im Einzelfall zu überwachen ist (Gegenstand der Überwachung), - wer überwacht (die Behörden im Rahmen ihrer fachlichen Zuständigkeiten oder die Gemeinden durch spezifische Überwachungsmaßnahmen bzw. auf einen Vorhabenträger übertragene Maßnahmen), - wie (Indikatoren bzw. Anhaltspunkte) und - wann (zeitliche Dimension unter Berücksichtigung von Entwicklungszeiten) überwacht werden soll. <p>Beispielhafte Monitoringpunkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Gemeinde überprüft die Einhaltung ihrer Satzung, z.B. die Erfüllung der Zielsetzung für Anpflanzgebote. - Die Dokumentation von Pflanzmaßnahmen ist i.d.R. vom Vorhabenträger zu erledigen und der Gemeinde gegenüber nachzuweisen (Abnahme); Regelung über städtebaulichen Vertrag. - In der Regel übernimmt der Vorhabenträger die umweltfachliche Bauüberwachung, wie Sicherstellung der ökologische Baubegleitung oder Baufreigabe durch eine fachkundige Person im Fall eines Baubeginns innerhalb der Brutzeit. 			
	<p>4. Weitergehende Hinweise Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Eingriffsregelung</p>			

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>in die textlichen Festsetzungen übernommen werden. Bisher wurden nur Inhalte zum Thema Versiegelung in die Festsetzung mit übernommen.</p> <p>Der Bebauungsplan regelt bodenrechtliche Sachverhalte. Die Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient in den meisten Fällen der Sicherung von Flächen für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen. Maßnahmen, die dem Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe dienen, haben ebenfalls § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zur Grundlage, sofern es sich nicht um Bepflanzungs- oder Grünerhaltungsbindungen handelt, die vorrangig auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festzusetzen sind. Durch den Bezug auf die Ausgleichsverpflichtung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist hier der erforderliche bodenrechtliche Bezug landschaftsplanerischer Maßnahmen hergestellt.</p> <p>Maßnahmen, denen der bodenrechtliche Bezug fehlt, können nicht im Bebauungsplan geregelt werden. Es sei denn, es liegt ein Grünordnungsplan vor. In diesen Fällen können grünordnerische Regelungen auch ohne bodenrechtlichen Bezug als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden; Rechtsgrundlage ist hier § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 2 BbgNatSchAG. (Arbeitshilfe Bauleitplanung, MIL 2020, B 20.1)</p> <p>Liegt also wie in diesem Planverfahren kein Grünordnungsplan vor, ist bei der Festsetzung von Schutz-, Pflege und Entwicklungsmaßnahmen im Einzelfall zu prüfen, ob ein bodenrechtlicher Bezug besteht und somit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Rechtsgrundlage herangezogen werden kann. Bei der Festsetzung von Pflegemaßnahmen, zeitlichen Beschränkungen oder betriebliche Bindungen ist dies in der Regel nicht möglich. (MIL 2020, B 29.2)</p>	<p>Rechtliche Rahmenbedingungen für Festsetzungen</p>	<p>Die Hinweise werden bei der weiteren Bearbeitung der Festsetzungsinhalte beachtet.</p>	<p>U, T</p>

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Aus Sicht der Behörde sind die Festzungen bzw. darin formulierter Regelungsinhalt auf den bodenrechtlichen Bezug hin zu prüfen. Fehlt dieser, so kann dies vertraglich, z.B. im städtebaulichen Vertrag vereinbart und ggf. entsprechend im Grundbuch oder als Baulast eingetragen werden (rechtliche Sicherung).</p> <p>Die Satzung sollte Hinweise zum Bestehen dieser Regelungen sowie auf deren rechtliche Sicherung aufnehmen.</p> <p>Grundsätzlich sind Festsetzungen (und andere Regelungen) so zu formulieren, dass diese den Ermittlungsgrundsatz zur Kompensation beinhalten als auch den Eingriffen konkret zugeordnet sind. Nur so ist sichergestellt, dass die nachfolgenden Baugenehmigungen sämtliche Kompensationsaufgaben substantiell als Nebenbestimmungen aufnehmen können.</p>			
	<p>Förderung der Artenvielfalt Losgelöst von der unter Punkt 1. behandelten artenschutzfachlichen Betrachtung, bietet das Gelände großes Potential für die Artenvielfalt der Gebäude- und Höhlenbrüter. Durch die Anbringung von Nisthilfen würde der Lebensraum für diese Artengruppe deutlich aufgewertet werden.</p>	Nisthilfen	Im Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Prüfung sind zwei Nisthilfen als CEF Maßnahme zu installieren. Ein Hinweis, dass die Anbringung weiterer Nisthilfen sinnvoll ist, wird aufgenommen.	T
	<p>Redaktionelle Hinweise Auf S. 10 des Umweltberichts wird erläutert, dass bei einer Bodenkontamination „der LK Oberhavel zu informieren“ ist. Hier gilt es die untere Bodenschutzbehörde des LK Ostprignitz-Ruppin zu informieren.</p>	redaktioneller Hinweis	Der Passus wird korrigiert.	U
	Um das Abwägungsprotokoll zu dieser Stellungnahme wird gebeten.	Abwägungsprotokoll	Die uNB wird noch einmal im formellen Beteiligungsverfahren beteiligt. Den Beteiligungsunterlagen wird das Zwischenabwägungsprotokoll beiliegen.	H

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
8	Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel			
			Die Regionale Planungsgemeinschaft hat keine Stellungnahme abgegeben. Auf Nachfrage durch die Gemeinde Fehrbellin wurde mitgeteilt, dass keine Belange berührt werden. Von einer gesonderten Stellungnahme wurde abgesehen.	K
9	Wasser- und Bodenverband Rhin-/Havelluch Stellungnahme vom 08.05.2025			
	von dem Vorhaben sind keine Gewässer II. Ordnung betroffen.	Belange WBV	Keine Betroffenheit des WBV. Kenntnisnahme	K
10	Zweckverband Wasser/Abwasser Fehrbellin - Temnitz Stellungnahme vom 29.05.2024			
	von Seiten des Zweckverbandes Wasser/ Abwasser Fehrbellin-Temnitz gibt es nachfolgenden Hinweis zum o. g. Bebauungsplan. Auf dem Flurstück selbst verläuft die Trinkwasserleitung AZ 150 von Betzin nach Dechtow und darf nicht überbaut werden.	Trinkwasserleitung	Die Trinkwasserleitung befindet sich am südlichen Rand des Plangebietes. Die Planung sah ursprünglich vor, einen Bereich der Leitung mit einer Stellplatzanlage zu überbauen. In Absprache mit dem Zweckverband ist eine Überbauung der Leitung mit Stellplätzen für Pkw/Zufahrten zulässig, wenn die Befestigung lediglich durch Schotter oder eine Pflasterung erfolgt. Die aktuelle Planung sieht für den betroffenen Bereich abgesehen von dem bereits bestehenden Parkplatz und den vorhandenen Zufahrten keine Überbauung vor. Die Lage der Trinkwasserleitung und die Hinweise zur Überbauung werden in der Begründung ergänzt.	B
	Ein Hydrant, des öffentlichen Trinkwassernetzes, in der Hauptstraße 1 kann für die Löschwasserversorgung genutzt werden. Über diesen Hydranten kann bei störungsfreier Trinkwasserversorgung eine Menge von 48 m³/h zur Verfügung gestellt werden.	Löschwasserversorgung	Der Hinweis wird in die Begründung übernommen.	B
11	E.DIS Netz GmbH Stellungnahme vom 30.04.2024			
	Hiermit erhalten Sie unsere grundsätzliche Zustimmung zu Ihrer auf dem Übersichtsplan dargestellten	Belange e.dis	Grundsätzliche Zustimmung. Kenntnisnahme	K

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	Maßnahme im Versorgungsgebiet der E.DIS Netz GmbH.			
	Im von Ihnen geplanten Bereich befinden sich Anlagen im Eigentum der E.DIS Netz GmbH. Hierbei handelt es sich um die Niederspannungshausanschlusssäule für das von Ihnen benannte Flurstück 204 an der Grenze zu den Flurstücken 159 und 148.	Anlagen im Plangebiet	Dieser Hinweis wird in die Begründung übernommen.	B
	<p>Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100, DIN VDE 0101 und DIN VDE 0105 einzuhalten.</p> <p>Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel und Anlagen dürfen weder freigelegt noch über- oder unterbaut werden. In den Schutzstreifen unserer Anlagen ist Handschachtung erforderlich (Strom NS 2m).</p> <p>Für die Ansicht unserer Anlagen steht unsere neue Online-Planauskunft mit modernen und innovativen Tools auf unserer Homepage unter: www.e-dis-netz.de unter Energie-Service - Kundenservice- Planauskunftsportal zur Verfügung.</p> <p>Wichtige Informationen zur Registrierung und zur Anwendung des Planauskunftsportals sind in der "Klickanleitung" ersichtlich.</p>	Hinweise	Kenntnisnahme	K
	Entgegen Ihrer Aussage in der Begründung, Seite 10, Punkt 5.3.4 Energieversorgung, gehen Sie bitte nicht davon aus, dass das geplante Cafe, sowie eventuelle andere Gebäude problemlos an das bestehende Versorgungsnetz angeschlossen werden können.	Keine Anschlussgarantie	Die Aussage wird entsprechend dem Hinweis geändert.	B
	Wir weisen vorsorglich auf die rechtzeitige Anmeldung des sämtlichen elektrischen Leistungsbedarfes in unserem Hause hin.	Weitere Hinweise	Kenntnisnahme. Die Hinweise betreffen die Ebene der Baugenehmigung und Bauausführung und nicht die Ebene der Bauleitplanung und werden deshalb nicht übernommen.	N

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Für Erschließungsmaßnahmen werden durch E.DIS Netz GmbH auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen Baukostenzuschüsse und die entsprechenden Anschlusskosten erhoben.</p> <p>Dazu sind weitere Einzelheiten unter Vorlage konkreter Baupläne einzureichen und die Vorhaben rechtzeitig, spätestens jedoch ein Jahr vor Baubeginn, in unserem Hause anzumelden.</p> <p>Sollten sich bei Ihren Planungen Änderungen ergeben, sind diese bei der E.DIS Netz GmbH erneut einzureichen.</p> <p>Baumaßnahmen für den von Ihnen benannten Bereich sind zurzeit nicht in Planung oder im Bau befindlich.</p>	<p>Änderung der Planung</p> <p>Keine Baumaßnahmen der E.DIS</p>	<p>Kenntnisnahme. Im Fall einer Änderung der Planung, die Belange der E.DIS betreffen könnten, erfolgt eine weitere Beteiligung.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>K</p> <p>K</p>
12	NBB Stellungnahme vom 29.05.2024			
	<p>die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftsersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Verantwortung auch namens und im Auftrag der GASAG AG, der GASAG Solution Plus GmbH (GSP), der EMB Energie Brandenburg GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf Gas mbH & Co.KG, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH, der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG, der Stadtwerke Forst GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH und der Gasversorgung Zehdenick GmbH.</p>	Anlagenbetreiber	Kenntnisnahme	K
	<p>Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss</p>	Allgemeine Hinweise	Kenntnisnahme	K

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.</p> <p>Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.</p> <p>Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.</p> <p>Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Dar-</p>			

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>über hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.</p>			
	<p>Anlagen: Plan (Maßstab 1:10000 / Plangröße DIN A4) Plan (Maßstab 1:500 / Plangröße DIN A1) Leitungsschutzanweisung Legende</p>	Anlagen	Kenntnisnahme	K
13	Deutsche Telekom Stellungnahme vom 24.05.2024			
	<p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind.</p>	TK-Linien im Planungsbereich	Die Begründung wird um den Hinweis ergänzt. Im Bereich der Leitung ist keine Überbauung vorgesehen.	B
	Der beigefügte Bestandsplan der Telekom entspricht nur dem derzeitigen Stand. Änderungen oder Errichtungen von TK-Linien sind bis zum Beginn der Arbeiten möglich. Wir bitten daher, diesen Plan nicht zur Bauausführung zu verwenden.	Allgemeine Hinweise	Kenntnisnahme	K

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<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 Leitungsauskuftsportal 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>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Die einzelnen Hausanschlüsse können vom Grundstückseigentümer über den Bauherrens-service beauftragt werden, der unter der kostenfreien Rufnummer 0800 33 01903 zu erreichen ist. Eine Kontaktaufnahme über das Internet: www.telekom.de/hilfe/bauherren ist ebenfalls möglich.</p>			
	<p>Anlagen 1 Lageplan M 1:500 (Ausdruck DIN A4) Telekom Deutschland GmbH 1 Kabelschutzanweisung 1 Flyer Trassenauskunft</p>	Anlagen	Kenntnisnahme	K

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
14	Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg Stellungnahme vom 28.05.2024			
	Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen	Belange RO	Kenntnisnahme	K
	<p>Der Vorhabenträger beabsichtigt vorhandene Stallgebäude zu Lagergebäuden für historische Bauelemente verschiedener Art und Antiquitäten auszubauen. Außerdem sollen Werkwohnungen sowie ein Café auf dem Gelände errichtet werden.</p> <p>In unserer Stellungnahme vom 02.01.2023 haben wir mitgeteilt, dass kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen ist. Die Festsetzungen bzw. die beabsichtigten Nutzungen wurden nun konkretisiert. Die Inhalte der Stellungnahme vom 02.01.2023 gelten weiterhin.</p>	Planungsinhalt	Kenntnisnahme	K
	<p>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht 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)</p>	Rechtliche Grundlagen	Kenntnisnahme	K
	<p>Bindungswirkung Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen 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 o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.</p>	Bindungswirkung	Kenntnisnahme	K
	<p>Hinweise <input type="checkbox"/> Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht</p>	Allgemeine Hinweise	Kenntnisnahme	K

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.</p> <p><input type="checkbox"/> Wir bitten, Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung zu Bauleitplänen, Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 (4) BauGB oder die Einstellung von Verfahren nur in digitaler Form durchzuführen (E-Mail oder Download-Link) und dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de.</p> <p><input type="checkbox"/> Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: https://gl.berlin-brandenburg.de/wp-content/uploads/Info-personenbezogene-Daten-GL-5.pdf.</p>			
15	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum			
	Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.		Kenntnisnahme	K
16	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Stellungnahme vom 13.05.2024			
	<p>A Allgemeine Angaben im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für bergbauliche und geologische Belange äußert sich das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zu o. g. Planung wie folgt:</p>			
	<p>B Stellungnahme 1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:</p> <p>Keine.</p>	Belange LBGR	Keine Einwendungen, keine beabsichtigten eigenen Planungen und Maßnahmen. Kenntnisnahme	K

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands:</p> <p>Keine.</p>			
	<p>3. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan:</p> <p>Geologie: Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden.</p> <p>Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§ 8 ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)).</p>	Hinweise Geologie	Kenntnisnahme	K
17	Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurordnung Stellungnahme vom 02.05.2024			
	<p>das Planungsgebiet ist weder von punktuellen Bodenordnungsmaßnahmen nach § 64 LwAnpG noch von großflächigen Bodenordnungsverfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz betroffen.</p> <p>Es liegen auch keine entsprechenden Anträge vor.</p>	Belange LELF	Keine Betroffenheit. Kenntnisnahme	K
18	Landesamt für Umwelt Stellungnahme vom 30.05.2024			

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>---</p> <p><i>b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung:</i></p> <p>---</p> <p>3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen</p> <p><i>a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen</i></p> <p>---</p> <p><i>b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme:</i></p> <p>---</p> <p>4. Weitergehende Hinweise</p> <p><i>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens</i></p> <p>---</p> <p><i>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</i></p> <p>1. Sachstand</p> <p>Gegenstand der Stellungnahme ist der Vorentwurf (Stand 06.03.2024) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 „Lagerung Historische Bauelemente“ mit Umweltbericht im Ortsteil Karwesee im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB¹.</p> <p>Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung</p>	<p>Überwachungsmaßnahmen</p> <p>Keine Planungen, Maßnahmen</p> <p>Sachstand</p>	<p>Keine Hinweise. Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>K</p> <p>K</p> <p>K</p>

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>des Geländes der ehemaligen Schweinemastanlage als Lager- und Verkaufsfläche für historische Bauelemente und Antiquitäten, die Umnutzung vorhandener Gebäude zu Betriebswohnungen sowie der Errichtung eines Gastronomiepavillons und eines Kunden- und Besucherparkplatzes mit 18 Stellplätzen. Zu diesem Zweck wird ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO², Baugrenzen und Grünflächen festgesetzt.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB ohne Flächennutzungsplan aufgestellt.</p> <p><u>Plangebiet/Planumfeld</u> Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich östlich der Ortslage Karwesee. Westlich, nördlich, östlich umgeben landwirtschaftliche Nutzflächen das Plangebiet und südlich grenzt die Kreisstraße K 6801 (Hauptstraße) an. Südlich der Hauptstraße, gegenüber dem Plangebiet, befinden sich die rückwärtigen Grundstücke der dörflichen Wohnbebauung an der Dorfstraße. Das Planumfeld zeichnet sich durch großflächige landwirtschaftliche Nutzung aus. Südöstlich des Plangebietes befindet sich eine Rinderanlage (Gemarkung Dechtow). Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich in der Gemarkung Karwesee, Flur 104, Flurstück 204 und umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha.</p>			
	<p><u>2. Stellungnahme</u> Der vorliegende Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 BImSchG³ i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauGB geprüft. Danach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend</p>			

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden.</p> <p>Für gewachsene Gemengelagen gilt ein Verbesserungsgebot bzw. Verschlechterungsverbot sowie das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Bei Neuplanungen sind Gemengelagen auszuschließen. Hier ist der o. g. Vorsorgegrundsatz zu beachten.</p> <p>Schutzanspruch Plangebiet Das Vorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Die geplante Nutzung im als sonstiges Sondergebiet festgesetzten Plangebiet entspricht im Wesentlichen einer gewerblichen Nutzung. Insofern müssten hier die Immissionsrichtwerte der TA Lärm⁴ für Gewerbegebiete von 65 db(A) tags und 50 dB(A) nachts in Ansatz gebracht werden. Dies ist insbesondere bei der geplanten Umnutzung von Lagergebäuden zu 3 Betriebswohnungen zu berücksichtigen, da hier höhere Anforderungen an die Bauschalldämmung zu stellen sind, um die gesunden Wohnverhältnisse zu wahren.</p>	<p>Verbesserungsgebot bzw. Verschlechterungsverbot</p> <p>Schutzanspruch Plangebiet</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Mit erheblich störenden Immissionen ist aufgrund der Planung außerhalb der Bautätigkeit nicht zu rechnen. Die Lagerhaltung wird die den Standort dominierende Nutzung sein. Im täglichen Betrieb ist stellenweise mit Lärmentwicklungen zu rechnen, die aus Anlieferungsfahrten (durchschnittlich 1 Anlieferung/Tag), Bewegungen mit Gabelstaplern/Radladern auf dem Gelände und Aufbereitungen der historischen Bauelemente herrühren. Der Besucherverkehr wird ebenfalls unwesentlich sein. Die geplante Nutzung im Plangebiet entspricht im Wesentlichen der TA Lärm für Dorf- und Mischgebiete und ist etwa mit landwirtschaftlichen Betriebshöfen zu vergleichen.</p> <p>Grundsätzlich werden für die geplanten Betriebswohnungen keine negativen Einwirkungen gesehen. Zwar sind die Wohnungen aufgrund ihres Standortes auf dem Betriebsgelände deutlich dichter an möglichen Emissionsquellen gelegen, jedoch sind die Betriebswohnungen ausschließlich für Mitarbeiter vorgesehen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass diese zu den Betriebszeiten meistens auch dort tätig sind. Da in den Nachtzeiten der Betrieb geschlossen ist, ist mit keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu rechnen. Zudem werden die hauptsächlichen Tätigkeiten im Bereich der Lagerung, Sortierung und dem Verkauf liegen, weshalb von keinen dauerhaften, bzw. länger anhaltenden Emissionen auszugehen ist. Ein Ausschluss von Betriebswoh-</p>	<p>K</p> <p>Z, B</p>

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Schutzanspruch Planumfeld Für den Ortsteil Karweseeliegt eine rechtskräftige Innenbereichssatzung vor. Einen Flächennutzungsplan gibt es nicht. Die Bebauung der Ortslage Karweseeliegt im Wesentlichen einer Nutzung als Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) sowie dem dörflichen Wohngebiet (§ 5a BauNVO). Daraus folgend wären hier Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts einzuhalten (DIN 18005, Beiblatt 1⁵). Die nächstgelegene schutzwürdige Wohnbebauung befindet sich in etwa 100 m Entfernung zur geplanten Nutzung des Stellplatzes und dem Gastronomiebereich. Mögliche Geruchsimmissionen durch die südöstlich des Plangebiets gelegene Rinderanlage sind unerheblich, da sich bereits mindestens ebenso schutzwürdige Bebauung deutlich näher an v. g. Rinderanlage befindet.</p>	<p>Schutzanspruch Planumfeld</p>	<p>nungen ergibt sich deshalb nicht. Welche genauen Anforderungen an die Bauschalldämmung notwendig sind, muss im Rahmen der Baugenehmigung festgelegt werden.</p> <p>Laut der Aussage des Vorhabenträgers soll das Gelände durchschnittlich 1x täglich mit einem Lkw befahren werden zur Lieferung oder Abholung von Ware. Weitere Lieferfahrten sollen mit Transportern erfolgen. Eine tägliche Belieferung des geplanten Cafés insbesondere per Lkw wird nicht erwartet. Mehrfache tägliche Lkw-Fahrten sind somit nicht zu erwarten. Im Plangebiet sind Bewegungen mit einem Gabelstapler innerhalb des täglichen Betriebsablaufs zu erwarten. Diese betriebsbedingten Bewegungen sowie auch die Be- und Entladung von Lkw werden überwiegend im rückwärtigen Bereich des Plangebiets stattfinden, letztere besonders dort, wo das Außenlager angesiedelt werden soll. Diese Fläche wie auch die Bereiche, in denen die betriebsbedingten Abläufe stattfinden, werden zu den schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung durch die bestehenden Gebäude größtenteils abgeschirmt.</p> <p>Bei den zum Verkauf angebotenen Baustoffen handelt es sich überwiegend um Materialien und Gegenstände, die schon einmal verbaut waren und meist bei Sanierungen oder Abrissen geborgen werden. Die Bauelemente werden in der Regel nur grob gereinigt oder aufbereitet und in diesem "Rohzustand" weiterverkauft. Die grobe Aufbereitung soll ebenfalls im rückwärtigen Bereich oder innerhalb der Gebäude geschehen, so dass hier von keinen erheblichen Störungen, die über den Immissionsrichtwert von 60 dB(A) tags hinaus gehen, auszugehen ist. In den Nachtzeiten findet auf dem Gelände kein Betrieb statt, weshalb es hier zu keinen Emissionen kommt.</p> <p>Das Café soll auch über einen Freisitz verfügen. Da das Café aber hauptsächlich als Nebenangebot zum Verkauf der Bauele-</p>	<p>B</p>

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Umweltprüfung Die Aussagen zum Schutzgut Mensch (Punkt 7.4.2.2, S. 16) sollten hinsichtlich Betrachtung und Bewertung der vom Plangebiet ausgehenden Emissionen (z. B. An- und Abfahrten von Lieferfahrzeugen, erwarteter Besucherverkehr, Betriebszeiten Gastronomie [Freisitz geplant?]) ergänzt werden. Den Ausführungen zum Schutzgut Klima/Luft wird gefolgt. In einem relevanten Abstand zum Plangebiet befinden sich keine mir bekannten Anlagen, welche der 12. BImSchV⁶ unterliegen. Weitergehende Angaben zum Thema Störfall erübrigen sich somit.</p>	Umweltprüfung	<p>mente dient und sich mit seinem Angebot vor allem an die Kunden der Firma richtet und sich die Lage nördlich eines dichten Gehölz- und Baumstreifens befindet, wird auch hier keine übermäßige Störung erwartet. Insgesamt wird somit davon ausgegangen, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden und es zu keinen erheblichen Störungen der umliegenden Wohnnutzung kommt. In der Begründung wird das Kapitel 'Immissionsschutz' ergänzt. Das Kapitel zum Schutzgut Mensch wird überarbeitet.</p>	U
	<p><u>3. Fazit</u> Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte können beim derzeitigen Planungsstand nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Eine abschließende Bewertung kann erst nach Ergänzung der Ausführungen zu den vom Plangebiet ausgehenden Emissionen und deren Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung abgegeben werden. Vermutlich würden dann der Realisierung des Vorhabens keine der hier zu vertretenden immissionsschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.</p>	Fazit	Kein gänzlicher Ausschluss von immissionsschutzrechtlichen Konflikten. Kenntnisnahme	K
	Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kom-	Abwägungsergebnis	Kenntnisnahme. Das LfU wird in der formellen Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt. Den Beteiligungsunterlagen wird die Zwischenabwägung aus der frühzeitigen Beteiligung beiliegen.	H

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>mune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen. Weiterhin wird um eine Anzeige zum Inkrafttreten des Planes bzw. die Erteilung der Genehmigung gebeten.</p>			
	<p>¹ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist ² Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist ³ Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist ⁴ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) ⁵ DIN 18005 Beiblatt1 Schallschutz im Städtebau – Beiblatt 1: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Stand Juli 2023 (ICS 91.120.20) ⁶ Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 107 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)</p>	Rechtsgrundlagen	Kenntnisnahme	K
19	Landesamt für Bauen und Verkehr Stellungnahme vom 22.05.2024			
	den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß „Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planverfahren“ Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17.06.2015 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27 vom 15.07.2015) geprüft.	Belange LBV	Keine Bedenken, keine Anforderungen. Kenntnisnahme	K

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Gegen die vorliegende Planung bestehen im Hinblick auf die zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt und übriger ÖPNV keine Bedenken.</p> <p>Anlagen der Eisenbahn sowie schiffbare Landesgewässer werden nicht berührt.</p> <p>Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden von Seiten der Landesverkehrsplanung keine Anforderungen erhoben, auch liegen keine planungs- und umweltrelevanten Informationen vor, die zur Verfügung gestellt werden können.</p> <p>Für die Verkehrsbereiche übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen mir Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor.</p>			
	<p>Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.</p>	Hinweis	Kenntnisnahme	K
20	<p>Zentraldienst Polizei Brandenburg Kampfmittelbeseitigungsdienst Stellungnahme vom 06.05.2024</p>			
	<p>zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom</p>	<p>Belange Kampfmittel</p> <p>Kampfmittelfreiheitsbescheinigung</p>	<p>Keine grundsätzlichen Einwände. Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>K</p> <p>K</p>

Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.			
	<p>Neuerungen bei der Verlegung von Medienträgern Für die Verlegung von Medienträgern und die damit verbundenen erforderlichen Bodeneingriffe in Bestandsstrassen in Kampfmittelverdachtsgebieten ist eine Freistellung von Anträgen auf Grundstücküberprüfung möglich. Weitere Hinweise hierzu finden Sie unter nachfolgendem Link: https://polizei.brandenburg.de/fm/32/Merkblatt%20Freistellung.pdf Die Datenschutzerklärung finden Sie unter dem folgenden Link: https://polizei.brandenburg.de/seite/datenschutzerklaerung-fuerkampfmittelfr/1295899</p>	Allgemeiner Hinweis	Kenntnisnahme	K
21	Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände			
	Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.		Kenntnisnahme	K
Stellungnahmen der Öffentlichkeit				

Während der öffentlichen Planauslegung in der Zeit vom 08.07.2024 – 09.08.2024 wurden von der Öffentlichkeit weder schriftliche Stellungnahmen noch Stellungnahmen zu Protokoll abgegeben.

Der planaustellenden Kommune sind keine weiteren Belange bekannt, die von den Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange nicht vorgebracht wurden und dennoch für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind.

Fazit der Zwischenabwägung:

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen und durch Anpassungen der Projektierung durch den Vorhabenträger ergeben sich für die Entwurfsplanung mehrere Änderungen und Anpassungen. Die Sondergebiets- und die Grünflächen werden an einigen Stellen angepasst, im Südwesten wird die Grünfläche deutlich ausgedehnt, da hier keine Stellplätze mehr vorgesehen sind. Auch die Baugrenzen der beiden südlichen Bestandsgebäude werden angepasst. Die Grundfläche GR wird auf 4.000 m² herabgesetzt. Innerhalb der Grünfläche GF 1 werden die darin enthaltenen Betonflächen als Entsiegelungsmaßnahme zur Kompensation für Neuversiegelungen durch Hauptanlagen festgesetzt. Ein bestehendes kleines Nebengebäude (Garage) im Südosten wird mit einer CEF-Maßnahme belegt. Hier ist ein Nistausgleich für im Gebäude 2 festgestellte Rauchschnalben zu schaffen.

In die Begründung wird das Unterkapitel "Immissionsschutz" aufgenommen. Es wurde ausgehend von der Stellungnahme der uNB eine Potentialeinschätzung erstellt, deren Ergebnis und daraus resultierende Anforderungen in den Umweltbericht übernommen werden. Es erfolgt eine Aufnahme von Hinweisen zu Überwachungsmaßnahmen und die Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung wird überarbeitet. Ansonsten erfolgen Konkretisierungen und die Aufnahme von Hinweisen sowie redaktionelle Anpassungen in der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht.

Zusammenstellung und Bearbeitung der Berücksichtigung der im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen im Auftrag und in Abstimmung mit der Gemeinde Fehrbellin durch Plankontor Stadt und Land GmbH, Karl-Marx-Straße 90/91, 16816 Neuruppin, Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / Sean Bellenbaum, M.A. / Dipl.-Ing. Katrin Manke

Diese Beschlussvorlage wurde in dieser Fassung in der Sitzung der Gemeindevertretung am __.__.2026 beschlossen.

M. Perschall
Der Bürgermeister