

Bebauungsplan Nr. 88 „Gewerbegebiet Orion – Erweiterung Ost“, OT Kremmen

Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Gewerbegebiet Orion – Erweiterung Ost“ erfolgt im zweistufigen Regelverfahren gemäß § 3 und § 4 BauGB.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dienen insbesondere der vollständigen Ermittlung und zutreffenden Bewertung der von der Planung berührten Belange und der Information der Öffentlichkeit. Die Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 kann gleichzeitig mit der Unterrichtung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB** erfolgte durch Veröffentlichung der Vorentwurfsfassung der Planunterlagen vom Juni 2023 auf der Internetseite der Stadt Kremmen und auf dem zentralen „Portal zu Umweltverträglichkeitsprüfungen und der Bauleitplanung im Land Brandenburg“ im Zeitraum vom 24. Oktober 2023 bis einschließlich 24. November 2023. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im Rathaus der Stadt Kremmen, Am Markt 1 (Eingang Mühlenstraße 1), 16766 Kremmen, Bauamt (Zimmer 305) zur Einsicht bereitgehalten.

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 06.10.2023 zur Vorentwurfsfassung der Planunterlagen vom Juni 2023. Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung erfolgte zugleich die **Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB**.

Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

22 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, das Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände, der Landesjagdverband Brandenburg sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 06.10.2023 zur Stellungnahme zu den geplanten Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 88 „Gewerbegebiet Orion – Erweiterung Ost“ aufgefordert, mit Beteiligungsfrist bis zum 08.11.2023.

Folgende Träger bzw. Nachbargemeinden äußerten sich nicht:

Nr. 6.1 Landesbetrieb Straßenwesen

Nr. 8.2 Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege, Dezernat Baudenkmalpflege

Nr. 18 OVG – Oberhavel Verkehrsgesellschaft

Nr. 41 Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände

Anlage zum Beschluss Nr. vom.....

- Nr. 43 Landesjagdverband Brandenburg e.V.
- Nr. 50 Fontanestadt Neuruppin
- Nr. 51 Stadt Oranienburg
- Nr. 54 Gemeinde Oberkrämer
- Nr. 55 Gemeinde Löwenberger Land

Folgende Träger gaben Hinweise oder Anregungen zur Planung wie folgt:

- Nr. 1 Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL)
- Nr. 2 Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel (RPG)
- Nr. 3 Landkreis Oberhavel
- Nr. 4 Landesamt für Umwelt (LfU)
- Nr. 5 Landesamt für Bauen und Verkehr
- Nr. 7 Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung
- Nr. 8.1 Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege, Dezernat Bodendenkmalpflege (BLDAM)
- Nr. 9 Kampfmittelbeseitigungsdienst
- Nr. 10 Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR)
- Nr. 11 Landesbetrieb Forst Brandenburg (LFB)
- Nr. 19 Deutsche Telekom Technik GmbH
- Nr. 20 E.dis Netz GmbH
- Nr. 21 NBB Netzgesellschaft
- Nr. 22 GDMcom
- Nr. 23 OWA GmbH
- Nr. 24 Zweckverband Kremmen
- Nr. 25 Wasser- und Bodenverband „Rhin-Havelluch“
- Nr. 28 IHK
- Nr. 34 50Hertz Transmission GmbH
- Nr. 52 Stadt Nauen
- Nr. 53 Amt Lindow (Mark)
- Nr. 56 Gemeinde Fehrbellin

*Die Zählung bezieht sich auf die im Bauamt der Stadt Kremmen geführte und fortlaufend aktualisierte Gesamtliste der für das Stadtgebiet relevanten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und wird mit der im konkreten Beteiligungsverfahren getroffenen Auswahl nicht verändert.
Die Texte geben die Originalstellungen wieder, wurden aber zur besseren Lesbarkeit und Erfassbarkeit zum Teil neu geordnet und gekürzt. Die Originalstellungen können im Bauamt der Stadt Kremmen eingesehen werden.*

Bebauungsplan Nr. 88 „Gewerbegebiet Orion - Erweiterung Ost“ im OT Kremmen der Stadt Kremmen

Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, zugleich Beteiligung der Nachbargemeinden

Abwägungstabelle

Lfd. Nr. / Behördenbezeichnung / Inhalt der Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsvorschlag
1. Gemeinsame Landesplanungsabteilung, Referat GL - Stellungnahme vom 07.11.2023	
Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht: Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen.	Die positive Beurteilung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung wird zur Kenntnis genommen . Die Begründung wird in Kap. 3.2 entsprechend fortgeschrieben.
Erläuterungen Mit dem Vorhaben sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die die Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben geschaffen werden. Das Vorhaben entspricht den raumordnerischen Zielen Z 5.2 (Anschluss neuer Siedlungsflächen) und Z 5.4 (Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen) des LEP HR. Die Festlegungskarte LEP HR enthält für den Geltungsbereich keine flächenbezogenen Festlegungen. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen, ausgeschlossen. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bestehen von Seiten der Landesplanung keine Anforderungen.	Die Erläuterungen zur positiven Beurteilung der Planungsabsicht werden zur Kenntnis genommen . Die Begründung wird in Kap. 3.2 entsprechend fortgeschrieben.
Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht - Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 - Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019	Die Hinweise auf die rechtlichen Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht werden zur Kenntnis genommen . Entsprechende Ausführungen sind bereits Gegenstand der Begründung.
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 der Raumordnung sind aus den benannten Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen . Eine Auseinandersetzung mit den für die Planung relevanten Grundsätzen der Raumordnung ist bereits Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Lfd. Nr. / Behördenbezeichnung / Inhalt der Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsvorschlag
Die Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen .
2. Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel - Stellungnahme vom 06.11.2023	
Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren auf den folgenden Erfordernissen der Raumordnung: • Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung / Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659) • Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21. November 2018 • Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 (ABl. S. 1321)	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ausführungen zu den Erfordernissen der Raumordnung als Belang der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel sind bereits Gegenstand der Begründung. Die Ausführungen werden zur Entwurfsfassung aktualisiert.
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 88 „Gewerbegebiet Orion – Erweiterung Ost“ (Stand: Juni 2023) ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel <u>vereinbar</u>. Begründung: Der Planungsentwurf sieht die Erweiterung der bereits vorhandenen Gewerbeflächen westlich der Ortslage Kremmen, im Gewerbegebiet Orion auf einer Fläche von ca. 2 ha östlich der Straße Am Elsholz vor. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 88 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung des Plangebiets als Gewerbebestandort geschaffen werden. Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Kremmen stellt den räumlichen Geltungsbereich bereits als Gewerbliche Baufläche dar. Auf der Ebene der Regionalplanung werden für den räumlichen- und sachlichen Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplans keine Festlegungen getroffen. Insofern stehen der Planung keine Erfordernisse der Regionalplanung entgegen.	Die positive Beurteilung der Planungsabsicht durch die Regionale Planungsgemeinschaft wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen in der Begründung werden entsprechend fortgeschrieben.
Von den regionalplanerischen Zielen gehen eine Anpassungspflicht gemäß § 1 Absatz 4 BauGB bzw. eine Beachtungspflicht gemäß § 4 Absatz 1 Satz 1 ROG aus. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind in der Abwägung zu berücksichtigen (ebd.). Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung / Windenergienutzung" wurde mit Bescheid vom 14. Februar 2012 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind die Festlegung des Vorbehaltsgebietes Nr. 65 "Sicherung oberflächennaher Rohstoffe" sowie die Festlegungen zur "Steuerung der Windenergienutzung". Der Regionalplan wurde zum Zwecke der	Die Hinweise der Regionalen Planungsgemeinschaft werden zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen in der Begründung werden zur Entwurfsfassung aktualisiert.

Lfd. Nr. / Behördenbezeichnung / Inhalt der Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsvorschlag
Bekanntmachung entsprechend redaktionell angepasst und trägt nunmehr die Bezeichnung Regionalplan "Rohstoffsicherung". Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" wurde mit Bescheid vom 17. Juli 2019 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind die Festlegungen zur Steuerung der raumbedeutsamen Windenergienutzung. Hiergegen hat die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel Rechtsmittel eingelegt. Die Festlegungen zum Freiraum und zu den Historisch bedeutsamen Kulturlandschaften wurden genehmigt. Die Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg hat noch zu erfolgen.	
Durch die regionalplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens wird um Information über den Planungsfortgang gebeten. Insbesondere wird um Zusendung des Abwägungsergebnisses sowie der genehmigten Satzung gebeten.	Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel wird im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 88 „Gewerbegebiet Orion – Erweiterung Ost“ gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut an der Planung beteiligt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich gemäß ihren Stellungnahmen durch die Planung berührt wird, werden nach Abschluss des Planverfahrens über das Abwägungsergebnis informiert. Die Regionale Planungsgemeinschaft erhält nach Abschluss des Planverfahrens den in Kraft getretenen Bebauungsplan in digitaler Fassung.
3. Landkreis Oberhavel - Stellungnahme vom 07.11.2023 mit Nachtrag vom 09.11.2023	
Zum Vorentwurf Stand 23.08.2023 nimmt der Landkreis, insbesondere im Hinblick auf Äußerungen zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, wie folgt Stellung. Es wird darum gebeten, diese in den Abwägungsprozess einzubeziehen.	Die von Seiten des Landkreises Oberhavel vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt in die Abwägung eingestellt:
3.1 Landkreis Oberhavel - Belange des Bereiches Planung	
Weiterführende Hinweise <u>Hinweise zum Vorentwurf</u> a) Im Begründungstext Pkt. 2.2 „Bebauung und Nutzung, Geländehöhen“ (S. 12) wird ausgeführt:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Das derzeit unmittelbar südlich des Plangebietes ansässige Speditionsunternehmen ist bereits langjährig am Standort ansässig und Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 88 „Gewerbegebiet Orion – Erweiterung Ost“ werden als Abstellflächen für Lastkraftwagen genutzt.

Lfd. Nr. / Behördenbezeichnung / Inhalt der Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsvorschlag
„Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 88 „Gewerbegebiet Orion – Erweiterung Ost“ umfasst im Wesentlichen eine Grünlandfläche und eine (südlich gelegene) Teilfläche des Betriebsgeländes eines ortsansässigen Speditionsunternehmens. Aufgrund seiner Lage zwischen nördlich und ...“ sowie „Das südlich ansässige Speditionsunternehmen nutzt ein rund 0,3 ha umfassendes Areal im südlichen Teil des Plangebietes als Abstell- und Bewegungsfläche für Last- und Personenkraftwagen. Das Betriebsgelände ist aufgrund seiner regelmäßigen Befahrung stark verdichtet und wurde mit einer Schottertragschicht befestigt, sodass es einen vergleichsweise hohen Überbauungs-, bzw. Versiegelungsgrad aufweist.“ Der unter Pkt. 4.1 „Ziele und Zwecke der Planung“ (Begründungstext S. 28) dargelegten planerischen Intention des Festsetzens eines eingeschränkten Gewerbegebietes wird gefolgt. Im weiteren Verfahren sollte jedoch im Hinblick auf das im Bestand vorhandene Speditionsunternehmen § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO beachtet werden. „Danach sind Anlagen und Nutzungen im Einzelfall „auch“ unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind. Diese Vorschrift bildet einen selbstständigen Unzulässigkeitstatbestand, der – über die Einstufung der Anlagen und Nutzungen nach der allgemeinen Zweckbestimmung der Gebietsvorschrift hinausgehend – die Beurteilung der einzelnen Anlage und Nutzung im Hinblick auf die Eigenart, d. h. die besondere Struktur des Baugebietes, ermöglicht“ (Kommentar BauNVO Fickert/Fieseler; § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO, Rn 11). Der Abstand des Speditionsunternehmens beträgt nach Messung Luftbild GIS 2020 zur Wohnbebauung Nauener Straße teilweise nur ca. 34 m.	Nach Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat sich die Stadt Kremmen als Plangeberin zur Vermeidung von immissionsschutzrechtlichen Konflikten zwischen den geplanten (eingeschränkten) Gewerbenutzungen und den schutzbedürftigen Wohnnutzungen innerhalb der Ortslage Orion dazu entschieden, eine schalltechnische Untersuchung anfertigen zu lassen. In dieser wird ermittelt, ob auf Grund der Vorbelastung durch Geräuschemissionen im Plangebiet die Ansiedlung nicht wesentlich störender Betriebe und Anlagen möglich ist und vollzogen werden kann. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung erfolgt für das Gewerbegebiet im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 88 „Gewerbegebiet Orion – Erweiterung Ost“ eine Geräuschkontingentierung. Damit muss die Verträglichkeit der Gewerbenutzungen mit den benachbarten Wohnnutzungen nachgewiesen werden oder durch geeignete Maßnahmen hergestellt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer möglicherweise erforderlichen Errichtung von Lärmschutzeinrichtungen oder einer abschirmenden Gebäudeausrichtung nicht entgegen. Zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans erfolgt eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens (Geräuschkontingentierung). Ergänzung der textlichen Festsetzungen (Geräuschkontingentierung).
b) Unter Pkt. 2.2 „Bebauung und Nutzung, Geländehöhen“ (S. 13) wird erläutert, dass „der Großteil des Plangebietes nach Durchführung der Rodungsmaßnahmen begrünt wurde und sich daher als Grünlandfläche ohne Gehölzaufwuchs darstellt. Im östlichen Teil des Plangebietes wurde eine Geländemodellierung vorgenommen und ein durchschnittlich 2,5 Meter hoher und 10 m breiter, begrünter Erdwall aufgeschüttet. <u>Die Aufschüttung erfolgte aus Gründen der räumlichen Zonierung und Abgrenzung der im Plangebiet (bereits vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzungen gegenüber der östlich gelegenen Wohnbebauung mit rückwärtigen (in Richtung Plangebiet anschließenden) Nutz- und Ziergartenflächen“.</u>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Der in Rede stehende Erdwall wurde ausschließlich zur optischen Abgrenzung und Eingrünung der geplanten Gewerbeflächen gegenüber den privaten Nutz- und Ziergartenflächen im rückwärtigen Bereich der Wohnbebauung entlang der Nauener Straße aufgeschüttet. Eine immissionsschutzrechtliche Funktion bzw. Notwendigkeit für die Errichtung bzw. den Erhalt der Geländemodellierung als Lärmschutzeinrichtung ist nicht gegeben, sodass der Erdwall in der Planzeichnung auch nicht plangraphisch festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert wurde.

Lfd. Nr. / Behördenbezeichnung / Inhalt der Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsvorschlag
Der im Bestand vorhandene Erdwall findet sich im vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes nicht wieder. Welche planerische Intention zu dieser Entscheidung führte, wird nicht dargelegt. Laut Planzeichnung wird parallel begleitend zur östlichen Plangebietsgrenze, unmittelbar westlich der hier plangraphisch festgesetzten 3 m breiten mit „Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche“, eine 6 m breite „Umgrenzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der Bezeichnung „An 1“ (freiwachsende Feldhecke) festgesetzt. Diese Anpflanzfläche dient ausschließlich der Minimierung des Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild (Pkt. 5.4.2 „Anpflanzgebote, Erhaltungsbindungen“, Begründungstext S. 39). Im weiteren Verfahren ist darzulegen, warum auf die funktionelle (offenbar ehemals immissionsschutzrechtlich initiierte) Wirkung des im Bestand vorhandenen und für erforderlich gehaltenen Erdwalls verzichtet werden kann. Zu beachten ist hier auch die Höhenlage des südlich gelegenen Betriebsgeländes des Speditionsunternehmens, welche unter Pkt. 5.1.2 „Maß der baulichen Nutzung“ (Begründungstext S. 33) mit 42,11 m über NHN angegeben wird. Das Geländeniveau fällt im Plangebiet in nördliche Richtung ab (Angabe Höhenlage im Kreuzungsbereich der Straßenverkehrsfläche Zur Waage und Am Elsholz 40,63 m im NHN; Planzeichnung). Die planerische Auseinandersetzung mit dem Sachverhalt ist im Begründungstext darzulegen.	Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde zum Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung angefertigt. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung erfolgt für das Gewerbegebiet im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 88 „Gewerbegebiet Orion – Erweiterung Ost“ eine Geräuschkontingentierung. Damit muss die Verträglichkeit der Gewerbenutzungen mit den benachbarten Wohnnutzungen nachgewiesen werden oder durch geeignete Maßnahmen hergestellt werden. Die – über die bereits vorgenommene Einschränkung des Störpotentials hinausgehende - Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen ist planerisch nicht erforderlich. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer möglicherweise erforderlichen Errichtung von Lärmschutzeinrichtungen oder einer abschirmenden Gebäudeausrichtung nicht entgegen. Zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans erfolgt eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens (Geräuschkontingentierung). Ergänzung der textlichen Festsetzungen (Geräuschkontingentierung)
c) Die plangraphisch festgesetzten „Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ wurden durch Einschrieb in „An 1“ und „An 2“ unterteilt. Der Einschrieb ist in der Planzeichenerklärung im Planzeichensymbol zu ergänzen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Die Planeinschriebe zur Zuordnung der festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ („An 1“ und „An 2“) sind bereits Bestandteil der Planzeichenerklärung. Zur erleichterten Plananwendung wird auch das Planzeichensymbol um einen entsprechenden Einschrieb ergänzt. Redaktionelle Ergänzung der Planzeichnung
3.2 Landkreis Oberhavel - Belange des Fachbereiches (FB) Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz	
Weiterführende Hinweise <u>Hinweise des Bereiches Landwirtschaft</u> Die vom Bereich Landwirtschaft zu vertretenden Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt. Eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen im Plan ist nicht angezeigt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen in der Begründung werden entsprechend ergänzt.

Lfd. Nr. / Behördenbezeichnung / Inhalt der Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsvorschlag
<u>Hinweise der unteren Naturschutzbehörde</u> Das Vorhabengebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten nach §§ 23 bis 28 BNatSchG sowie außerhalb von Natura 2000-Gebieten.	Der Hinweise wird zur Kenntnis genommen: Die Ausführungen in der Begründung und im Umweltbericht enthalten bereits einen entsprechenden Hinweis.
Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände. Die naturschutzfachlichen und -rechtlichen Belange finden zum jetzigen Zeitpunkt hinreichend Berücksichtigung bzw. wurden in der dafür erforderlichen Tiefe geklärt.	Die positive Beurteilung der unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen in der Begründung sowie im Umweltbericht werden zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans unter Einarbeitung der gegebenen Hinweise und Anregungen fortgeschrieben.
Im weiteren Verfahren sind folgende Angaben bzgl. der Eingriffsregelung zu ergänzen: - genaue Angabe der maximal möglichen Neuversiegelung - Ausgleich für die aus dem Bebauungsplan resultierenden Eingriffe, da die geplante östliche Anpflanzungsfläche bereits für andere Eingriffe als Kompensationsmaßnahme dienen soll	Die Hinweise der unteren Naturschutzbehörde werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans erfolgt eine abschließende Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung mit genauer Angabe der auf der Grundlage der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen maximal zulässigen Neuversiegelung. Der Umweltbericht wird zur Entwurfsfassung um die erforderlichen Angaben zum vorgesehenen Ausgleich der, durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Umwelt, Natur und Landschaft ergänzt. Die bereits einem anderen Vorhaben außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als Ausgleichsmaßnahme zugeordneten Gehölzpflanzungen werden entsprechend in der Bilanzierung berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt.
Weiterhin ist ein Konzept zum Umgang mit den dauerhaft geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Plangebiet zu erarbeiten.	Der Hinweis der unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans wird ein Konzept für den Umgang mit den dauerhaft geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Plangebiet erarbeitet und die vorgesehenen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen dargelegt. Der Umweltbericht wird zur Entwurfsfassung um die erforderlichen Angaben zu den vorgesehenen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ergänzt.

Lfd. Nr. / Behördenbezeichnung / Inhalt der Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsvorschlag										
In dem Entwurf der Begründung zum BPL (Stand Juni 2023) wird der Versiegelungsgrad gemäß der HVE bewertet. Demnach beziehen sich die Angaben zur Teilversiegelung (z. B. durch wassergebundene Wegedecken, Rasengittersteine) auf einen effektiven Versiegelungsgrad von maximal 50 % (vgl. S. 37 Begründung, letzter Abschnitt). Aus naturschutzfachlicher Sicht handelt es sich dabei um eine ungünstige pauschale Bewertungsmethode. Deshalb finden für gewöhnlich die von der unteren Naturschutzbehörde erarbeiteten Versiegelungsfaktoren Anwendung: <table border="1" data-bbox="165 501 1303 756"> <thead> <tr> <th>Art der Befestigung</th><th>Versiegelungsgrad</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Asphalt, Beton, Großpflaster, Kleinpflaster, Rechteckpflaster, Mosaikpflaster, Betonplatten, Klinkerpflaster, Altstadt-pflaster, Ökopflaster</td><td>1</td></tr> <tr> <td>Schotter, Rasengitter, Rasenfugenpflaster mit mind. 30 % Fuganteil</td><td>0,8</td></tr> <tr> <td>wassergebundene Wegedecken, Wegeflächen stark verdichtet</td><td>0,7</td></tr> <tr> <td>Rasenflächen stark verdichtet, Rasenschotter (Bankett), in Rasenflächen eingebaute Rigolen, Anlage von Versickerungsmulden</td><td>0,5</td></tr> </tbody> </table>	Art der Befestigung	Versiegelungsgrad	Asphalt, Beton, Großpflaster, Kleinpflaster, Rechteckpflaster, Mosaikpflaster, Betonplatten, Klinkerpflaster, Altstadt-pflaster, Ökopflaster	1	Schotter, Rasengitter, Rasenfugenpflaster mit mind. 30 % Fuganteil	0,8	wassergebundene Wegedecken, Wegeflächen stark verdichtet	0,7	Rasenflächen stark verdichtet, Rasenschotter (Bankett), in Rasenflächen eingebaute Rigolen, Anlage von Versickerungsmulden	0,5	Der Hinweis der unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Für die Erarbeitung der Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung werden die von der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel erarbeiteten Versiegelungsfaktoren angewendet. Die Ausführungen in Kap. 5.4 der Begründung sowie der Umweltbericht werden entsprechend überarbeitet. Redaktionelle Überarbeitung der Begründung
Art der Befestigung	Versiegelungsgrad										
Asphalt, Beton, Großpflaster, Kleinpflaster, Rechteckpflaster, Mosaikpflaster, Betonplatten, Klinkerpflaster, Altstadt-pflaster, Ökopflaster	1										
Schotter, Rasengitter, Rasenfugenpflaster mit mind. 30 % Fuganteil	0,8										
wassergebundene Wegedecken, Wegeflächen stark verdichtet	0,7										
Rasenflächen stark verdichtet, Rasenschotter (Bankett), in Rasenflächen eingebaute Rigolen, Anlage von Versickerungsmulden	0,5										
<u>Hinweise des Jagd- und Fischereiwesens</u> Fischereirechtliche Belange sind durch das Vorhaben nicht betroffen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.										
Sollte das Vorhaben Auswirkungen auf die bejagbaren Flächen haben oder in der Folge zum Wegfall bejagbarer Flächen führen, sind die betroffenen Jagdgenossenschaften und Inhaber der Eigenjagdbezirke zu beteiligen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den betroffenen Flächen um Flächen im Außenbereich handelt, bei denen es nicht ausgeschlossen ist, dass diese Flächen weiterhin vom Wild aufgesucht werden. Es obliegt dem Eigentümer ggf. geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Lage der Flächen innerhalb des Siedlungsgebietes Orion und in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnnutzungen ist mit Umsetzung der Planung nicht von einem Verlust bejagbarer Flächen auszugehen. Der Landesjagdverband wurde im Rahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Von Seiten des Landesjagdverbandes wurde keine Stellungnahme abgegeben. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Belange des Jagdwesens von der Planung nicht berührt sind.										
3.4 Landkreis Oberhavel - Belange des Fachbereiches (FB) Umwelt											
Weiterführender Hinweis <u>Hinweise des Fachdienstes Wasserwirtschaft</u> Der Standort befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.										

Lfd. Nr. / Behördenbezeichnung / Inhalt der Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsvorschlag
	Die Ausführungen in der Begründung sowie im Umweltbericht werden entsprechend fortgeschrieben.
Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 88 „Gewerbegebiet Orion – Erweiterung Ost“ bestehen von Seiten der unteren Wasserbehörde grundsätzlich keine Einwände.	Die positive Beurteilung des Fachdienstes Wasserwirtschaft wird zur Kenntnis genommen . Die Ausführungen in der Begründung sowie im Umweltbericht werden entsprechend fortgeschrieben
Die wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) sind zu beachten und einzuhalten. Benutzungen von Gewässern (z. B. Regenwassereinleitung, Grundwasserabsenkung) bedürfen gemäß § 2 i. V. m. § 3 des Wasserhaushaltsgesetzes der wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Verlegung von Kanalnetzen, auch die der Regenwasserkanalisation, ist nach § 71 des Brandenburgischen Wassergesetzes genehmigungspflichtig. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel einzureichen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen . Die Ausführungen in der Begründung sowie im Umweltbericht werden entsprechend fortgeschrieben
Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand. Ein Überlaufen des Niederschlagswassers auf Nachbargrundstücke ist dauerhaft zu verhindern.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen . Die Ausführungen in der Begründung sowie im Umweltbericht werden entsprechend fortgeschrieben.
Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Die Ausführungen in der Begründung sowie im Umweltbericht werden entsprechend fortgeschrieben.
<u>Hinweise des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers</u> Der Landkreis Oberhavel entsorgt die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle im Rahmen der Gesetze und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Um eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung für dieses Vorhaben zu gewährleisten, ist eine entsprechende Verkehrserschließung sicherzustellen. Dazu weise ich auf die Anforderungen an die straßenmäßige Erschließung wie folgt hin: Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass alle Grundstücke an die Abfallentsorgung angeschlossen werden können. Dazu sind beim Befestigen, Aus- und Neubau von Erschließungsstraßen Fahrbahnbreiten und Fahrkurven	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen . Die Begründung wird entsprechend fortgeschrieben.

Lfd. Nr. / Behördenbezeichnung / Inhalt der Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsvorschlag
für die Benutzung durch 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge auszulegen. Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sind zu beachten. Die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsflächen ist für die Achslast gemäß § 34 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung von 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen sicherzustellen. Bei Sackgassen sind Wendeanlagen (Wendehammer, Wendeschleife, Wendekreis) nach RAST 06 für ein 3-achsiges Entsorgungsfahrzeug zu planen bzw. zu berücksichtigen, da ein Rückwärtsfahrverbot für Entsorgungsfahrzeuge gemäß Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung besteht. Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Randbereiche sind so auszuführen, dass die Voraussetzungen zur satzungsgemäßen Aufstellung der Abfallbehälter vor dem angeschlossenen Grundstück erfüllt werden.	
<u>Hinweise der unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde</u> Das Plangebiet ist Teil einer ehemaligen militärischen Liegenschaft, welche im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel unter den ALKAT-Nummern 033665 0114 (Munitionsfabrik Debyfag-Werk) und 033665 2128 (Rüstungsindustrie, Intensivtierhaltung) als altlastverdächtige Fläche - Altstandort registriert ist. Es handelt sich hierbei um einen ehemaligen Rüstungsproduktionsstandort zur Abfüllung und Lagerung von Munition (bis 1941 Orion-Metallwarenfabrik und bis 1945 Munitionsfabrik Debyfag-Werk). 1945 wurden die oberirdischen Anlagen gesprengt. Zwischen 1952 und 1990 wurde der Standort für die Intensivtierhaltung genutzt (LPG Einheit Kremmen). Es wurden Stallungen für Schweine, Rinder, Hühner und Gänse betrieben. Es liegt folgender Bericht vor: TRION, Bericht zur Aktualisierung des Datenbestandes im ALKAT, ALKAT-Nummern 0336650114 und 0336652128, Berlin, 17.07.2017 Aufgrund der historischen Nutzung können Bodenkontaminationen und Vergrabungen nicht ausgeschlossen werden. Gemäß § 4 (4) Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) ist bei der Erfüllung der boden- und altlastenbezogenen Pflichten nach den Absätzen 1 bis 3 die planungsrechtlich zulässige Nutzung des Grundstücks und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten. Von daher ist eine Wirkungspfadbezogene Altlastenuntersuchung durchzuführen. Das diesbezügliche Untersuchungskonzept ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Der Stadt Kremmen als Plangeberin ist bekannt, dass der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Teil einer ehemals militärisch genutzten Liegenschaft und daher im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als „altlastenverdächtige Fläche – Altstandort“ registriert ist. Entsprechende Ausführungen zu der Entwicklungsgeschichte und den ehemaligen Nutzungen des Standortes sind bereits Bestandteil der Begründung (Kap. 2.6) und des Umweltberichts (Kap. 6.4.3). Von Seiten der Vorhabenträgerin und Grundstückseigentümerin wurde die 2016 von Seiten des Landkreises beauftragte Fachgutachterin im Hinblick auf die geplante Nutzung der Flächen als Gewerbegebiet mit der Erstellung eines Untersuchungskonzeptes zu einer orientierenden Untersuchung entsprechend der Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde beauftragt. Von Seiten der Fachgutachterin erfolgte für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet eine Gefährdungseinschätzung. Gemäß der vorgelegten Gefährdungseinschätzung der Fachgutachterin vom 10.10.2025 ergeben sich weder aus der historischen noch aus der aktuellen Nutzung Verdachtsmomente zu einer Gefährdung von Schutzgütern. Für die Bewertung des Schutzgutes Menschliche Gesundheit über den Pfad Boden-Mensch kann gemäß Gefährdungseinschätzung der Fachgutachterin der Bericht aus dem Jahr 2017 herangezogen werden. Hier wurden auf einer im Nordwesten angrenzenden Fläche Oberflächenmischproben bis 0,35 m Tiefe auf Schwermetalle und Benzo(a)pyren untersucht und Gehalte deutlich unter den Grenzwerten für Kinderspielflächen und Wohngebiete ermittelt. Da

Lfd. Nr. / Behördenbezeichnung / Inhalt der Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsvorschlag
	der Großteil des Plangebiets jahrzehntelang bewaldet war sind hier ebenfalls keine Schadstoffe im Oberboden zu erwarten. Aufgrund der Gefährdungseinschätzung sind aus fachgutachterlicher Sicht keine Boden- und Grundwasseruntersuchungen für die Erschließung der Fläche als Gewerbegebiet erforderlich. Die untere Bodenschutzbehörde wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut an der Planung beteiligt und um Stellungnahme gebeten.
3.4 Landkreis Oberhavel - Belange des Fachbereiches (FB) Baudienstleistungen und Liegenschaften	
Weiterführende Hinweise <u>Hinweise</u> Gegen den Entwurf zum BPL Nr. 88 "Gewerbegebiet Orion-Erweiterung Ost" werden seitens des FD Baudienstleistungen und Liegenschaften keine Einwände geltend gemacht. Kreisstraßen sind von dem geplanten Vorhaben nicht betroffen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend fortgeschrieben.
3.5 Landkreis Oberhavel - Belange des Fachdienstes (FD) Brand-, Bevölkerungsschutz und Rettungsdienst	
Weiterführende Hinweise <u>Hinweise</u> Die Belange des Brand-, Bevölkerungsschutzes und des Rettungsdienstes sind nicht betroffen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend fortgeschrieben.
3.6 Landkreis Oberhavel - Belange der unteren Straßenverkehrsbehörde	
Weiterführende Hinweise <u>Hinweise</u> Zum Vorentwurf werden von der unteren Straßenverkehrsbehörde nachfolgende Hinweise gegeben: Aus den vorliegenden Unterlagen geht hervor, dass das geplante Gewerbegebiet über die nördlich verlaufende Straße zur Waage sowie die westlich verlaufende Straße Am Elsholz erschlossen wird. Über die kommunale Straßenverkehrsfläche Am Elsholz ist das Plangebiet an die südlich der Ortslage Orion verlaufende Landesstraße 162 (Neuruppiner Straße) und somit an das klassifizierte Straßenverkehrsnetz angebunden.	Die Hinweise sowie die positive Beurteilung der unteren Straßenverkehrsbehörde werden zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen in der Begründung werden entsprechend fortgeschrieben.

Lfd. Nr. / Behördenbezeichnung / Inhalt der Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsvorschlag
Diese mündet südöstlich der Ortslage in die Landesstraße 170 (Nauener Straße), welche den südlichen Teil des Stadtgebietes erschließt und gleichzeitig als Zubringer der Anschlussstelle „Kremmen“ der Bundesautobahn 24 fungiert. Es wird davon ausgegangen, dass die Anbindungen grundsätzlich für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs geeignet sind. Weiterhin geht aus den Planungsunterlagen hervor, dass die Straßenverkehrsfläche Am Elsholz auf Höhe des Plangebietes eine rund 7,5 m breite Fahrbahn mit asphaltierter Wegedecke umfasst. Gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen 2006 (RASt 06) Kapitel 5.2.10 sind demnach die Vorgaben für eine Industriestraße mit häufigen Begegnungen von Schwerlastverkehr erfüllt und der Begegnungsfall dürfte gewährleistet sein.	
Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die Anlage von Stellflächen bzw. Parkplätzen entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen 2006 (RASt 06) bzw. der Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) zu erfolgen hat. Die Vorsorge für den ruhenden Verkehr ist ausreichend zu berücksichtigen.	Die Hinweise der unteren Straßenverkehrsbehörde werden zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen in der Begründung werden entsprechend ergänzt.
Aus Sicht der unteren Straßenverkehrsbehörde wird empfohlen das Plangebiet über zwei Zu- und Ausfahrten anzubinden. Eine innere Erschließung mit zwei Anbindepunkten wird befürwortet, um den zusätzlichen Verkehr aus dem Plangebiet besser zu verteilen und einen geregelten Verkehrsfluss gewährleisten.	Die Empfehlung der unteren Straßenverkehrsbehörde zur Anbindung des Plangebietes an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird wie folgt berücksichtigt: Die Erschließungskonzeption zum Bebauungsplans Nr. 88 „Gewerbegebiet Orion – Erweiterung Ost“ sieht mit einer zentralen Zufahrt im östlichen Anschluss an die Straße „Am Elsholz“ und einer zusätzlichen verkehrstechnischen Anbindung aus nördlicher Richtung (Straße Zur Waage) bereits eine Anbindung der künftigen Gewerbeflächen über zwei separate Zu- und Ausfahrten vor. Die Festlegung eines zentralen Ein- und Ausfahrtbereiches an der Straße „Am Elsholz“ dient der Minimierung der Eingriffe in die vorhandene Sichtschutzpflanzung. Die Ausführungen in der Begründung werden entsprechend ergänzt.
Für die nach § 45 Abs. 1 Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) ggf. neu anzuordnenden Verkehrszeichen ist unmittelbar vor Fertigstellung der Verkehrszeichenplan zur Anordnung vorzulegen. Hierbei ist zu beachten, dass die gegenwärtig vorhandenen und neu anzuordnenden Verkehrszeichen gesondert aufgeführt sind. Entsprechend § 45 Abs. 6 StVO muss vor Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, der Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplanes vom Fachbereich Mobilität und Verkehr, Fachdienst Mobilität und Verkehrslenkung Anordnungen nach § 45 Abs. 1 bis 3 StVO darüber einholen,	Die Hinweise der unteren Straßenverkehrsbehörde werden zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen in der Begründung werden entsprechend ergänzt.

Lfd. Nr. / Behördenbezeichnung / Inhalt der Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsvorschlag
wie seine Arbeitsstelle abzusperren und zu kennzeichnen ist (Verkehrszeichenplan), ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ob und wie er Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen hat (Umleitungsplan). Zur fristgemäßen Bearbeitung des Antrages sollte dieser mindestens 14 Tage vor Baubeginn beim Fachdienst Mobilität und Verkehrslenkung eingehen. Durch die Stellungnahme bleibt eine aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Anordnungen, insbesondere auf Grundlage der Straßenverkehrsordnung (StVO), unberührt.	
3.7 Landkreis Oberhavel - Belange des Fachdienstes Liegenschaftskataster	
Weiterführende Hinweise <u>Hinweise</u> Belange des Fachdienstes Liegenschaftskataster sind von der vorgesehenen Planung nicht berührt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen .
3.8 Landkreis Oberhavel - Belange des Fachdienstes Technische Bauaufsicht / vorbeugender Brandschutz	
Weiterführende Hinweise <u>Hinweise</u> Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.	Die positive Beurteilung durch den Fachdienst Technische Bauaufsicht / vorbeugender Brandschutz wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen in der Begründung werden entsprechend ergänzt.
4. LfU - Landesamt für Umwelt Brandenburg - Stellungnahme vom 08.11.2023	
Die übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 und 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahmen der Fachabteilungen Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Die fachliche Zuständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt in die Abwägung eingestellt:

Lfd. Nr. / Behördenbezeichnung / Inhalt der Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsvorschlag
4.1 LfU –Abteilung Technischer Umweltschutz 1 und 2 (Immissionsschutz)	
Keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen .
Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts Empfohlen wird, weitere geeignete Maßnahmen zur Vermeidung eines Nutzungskonfliktes zu ermitteln. Das Umfeld des Geltungsbereiches ist geprägt durch vorhandene emittierende und schutzbedürftige Nutzungen. Weiterhin zu berücksichtigen sind verbindliche Bauleitplanungen (rechtswirksame sowie im Verfahren) zu planungsrechtlich gesicherten Nutzungen. Der Konflikt wurde in den vorliegenden Unterlagen erkannt. Die Festsetzung zur eingeschränkten Art und zum Maß der baulichen Nutzung, für Anlagen und Betriebe die nach ihrem Störgrad in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässig sind, soll den Konflikt vermeiden. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch Geräusche und der unmittelbaren Nähe der Wohnbebauung in der Nauener Straße sollte ermittelt werden inwieweit die als zulässig bestimmten Nutzungen vollzogen werden können. Der Bezug zum Schalltechnischen Gutachten (Pkt. 6.4.8; S. 85) ist nicht ausreichend, da weitere Entwicklungen innerhalb des Geltungsbereiches nicht Teil der Untersuchung waren.	Die Hinweise und Anregungen des Landesamtes für Umwelt (LfU) wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Zur Vermeidung von immissionsschutzrechtlichen Konflikten zwischen den vorhandenen und geplanten Gewerbenutzungen) und den schutzbedürftigen Wohnnutzungen wird zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. In dieser wird ebenfalls ermittelt, ob auf Grund der Vorbelastung durch Geräuschemissionen im Plangebiet die Ansiedlung nicht wesentlich störender Betriebe und Anlagen möglich ist und inwieweit diese vollzogen werden kann. Zusätzlich werden geeignete Maßnahmen zur Minderung bzw. Vermeidung eines Nutzungskonfliktes geprüft und bei Notwendigkeit als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Sofern die anzufertigende schalltechnische Untersuchung zur Umsetzung der Planung eine Notwendigkeit für die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen feststellt, werden die gutachterlich vorgeschlagenen Maßnahmen in die Planung übernommen. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen ist im Osten und Süden des geplanten Gewerbegebietes die Ansiedlung von Betrieben möglich, die das Wohnen nicht wesentlich stören und daher nach ihrem Störgrad in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässig sind. Im Norden und Westen des geplanten Gewerbegebietes ist auch die Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben möglich, die nach ihrem Störgrad auch in einem uneingeschränkten Gewerbegebiet zulässig sind. Gemäß den Empfehlungen des Schallgutachtens erfolgt für das geplante Gewerbegebiet zur Gewährleistung der Verträglichkeit mit den benachbarten Wohnnutzungen eine Geräuschkontingentierung.
Sachverhalt und Planungsziel Ziel der Planung ist, die Voraussetzungen für die Ansiedlung von <u>nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben</u> auf ca. 2 ha zu schaffen.	Planungsziel ist die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören und daher in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Lfd. Nr. / Behördenbezeichnung / Inhalt der Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsvorschlag
Hierfür setzt der vorliegende Entwurf ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Die Einschränkung beinhaltet nach Festsetzung Nr. 1 die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Danach sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad auch in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO (<u>das Wohnen nicht wesentlich stören</u>) zugelassen werden können. Weiterhin wurde für bestimmte Nutzungen die Unzulässigkeit bestimmt. Das Landesamt für Umwelt wurde im Parallelverfahren auf Grundlage von § 4 Abs. 2 BauGB zum Planentwurf BP Nr. 85 u.a. mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes zur Stellungnahme aufgefordert. Teil der Unterlagen ist die Kontingentierung der Geräuschemissionen. Zur Kontingentierung des BP Nr. 85 sollen die Kontingenten für die Teilflächen mit dem festgelegten Planwert von 6 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert an den jeweiligen Immissionsorten festgesetzt werden.	zulässig wären. Zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans werden die nicht zutreffenden Ausführungen entsprechend korrigiert. Die im benachbarten Bebauungsplangebiet Nr. 85 geplanten gewerblichen Nutzungen sowie die im Umfeld des Bebauungsplans Nr. 88 vorhandenen gewerblichen Nutzungen wurden in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 88 als Vorbelastungen bei der Ermittlung der Geräuschkontingente berücksichtigt.
Stellungnahme <u>Rechtsgrundlagen</u> Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen 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 durch die Emissionen ausgehender Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht und ähnliche Erscheinungen hervorgerufen werden. Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der Städtebaulichen Planung gibt die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ (2023). Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Anforderungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen u.a. mit Pflichten der Betreiber von nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen sind in den §§ 3, 22 und § 66 Abs. 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz, in den Verordnungen zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wie der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) und der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) geregelt. Mögliche Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen werden anhand der Lichtleitlinie ermittelt und bewertet. Die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm –Geräuschemissionen (AVV-Baulärm) gilt für den Betrieb von Baumaschinen auf Baustellen und beinhaltet Bestimmungen zur Anordnung von Immissionsrichtwerten zum Schutz der Nachbarschaft. Hinsichtlich der elektromagnetischen Felder und deren Störwirkung liegt die Zuständigkeit beim Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit (LAVG).	Die Hinweise des Landesamtes für Umwelt auf die bestehenden Rechtsgrundlagen zum Immissionsschutz werden zur Kenntnis genommen. Die bestehenden Rechtsgrundlagen zum Immissionsschutz werden im Umweltbericht bereits benannt und finden bei der Umweltprüfung und bei den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplan Berücksichtigung.
<u>Immissionsschutz</u>	

Lfd. Nr. / Behördenbezeichnung / Inhalt der Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsvorschlag
Umfeld Im FNP sind der Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche und angrenzende Flächen als gewerbliche Baufläche, gemischte Baufläche und Wohnbaufläche dargestellt. Westlich befinden sich die Geltungsbereiche der verbindlichen Bauleitpläne: • der BP Nr. 85 „Solarpark und Erweiterung Gewerbegebiet Orion“ • BP Nr. 7 „Gewerbegebiet Orion – Erweiterung“ • BP Nr. 7.1 „Gewerbegebiet Orion- Lagerhalle“ • BP Erweiterung Gewerbegebiet „Am Elsholz“. Östlich befinden sich die Geltungsbereiche der verbindlichen Bauleitpläne: • BP Nr. 62 „Orion –Nauener Straße Nord mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes sowie • der BP Nr. 18 „Solarpark Orion“ - Bereich der Darstellung Wohnbaufläche im FNP für den BP Gartensiedlung Nr. 67 zur Entwicklung eines Wohngebietes. Bisher sind im LfU die Planungsziele des in der Begründung aufgeführten Aufstellungsbeschlusses zum BP Nr. 67 „Gartensiedlung Orion“ nicht bekannt. Nördlich befindet sich innerhalb der dargestellten gewerblichen Baufläche des FNP der vorhandene Standort der nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlage zur Lagerung von Pyrotechnik der Lidl GmbH & Co.KG. Das Umfeld ist geprägt durch vorhandene schutzwürdige Nutzungen (Wohnbebauung) und emittierende gewerbliche Nutzungen sowie durch verbindliche Bauleitpläne (u.a. im Verfahren).	Die Hinweise des Landesamtes für Umwelt zum planungsrelevanten Umfeld des Bebauungsplangebietes werden zur Kenntnis genommen. Eine Übersicht der verbindlichen Bauleitplanungen im städtebaulichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplangebiet ist in Kap. 3.5 der Begründung bereits enthalten.
Immissionssituation Festzustellen ist, dass sich das allgemeine Wohngebiet im Geltungsbereich des BP Nr. 62 im Sinne der TA Lärm in einer Gemengelage befindet. Der Geltungsbereich des BP Nr. 62 stellt sich unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation der gewerblichen Nutzungen (insbesondere nördlich) als heranrückende schutzbedürftige Bebauung dar. Den Erwartungen zum Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne der DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau- kann nicht entsprochen werden. Der Konflikt wurde erkannt. Die Festsetzungen des vorliegenden Planentwurfes beinhalten die eingeschränkte gewerbliche Nutzung. Danach sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die nach dem Störgrad in einem Mischgebiet zulässig sind. Nach § 6 BauNVO sind das Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation der Gemengelage im Bereich der Nauener Straße kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Festsetzung zur eingeschränkten gewerblichen Nutzung ungeeignet ist den Konflikt zwischen den Nutzungen zu vermeiden.	Die Hinweise des Landesamtes für Umwelt zur Immissionssituation im Umfeld des Bebauungsplangebietes werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung sind entsprechende Ausführungen zur Immissionssituation im Umfeld des Bebauungsplangebietes bereits enthalten- Zur Vermeidung von immissionsschutzrechtlichen Konflikten zwischen den vorhandenen emittierenden Gewerbenutzungen und den schutzbedürftigen (Wohn-) Nutzungen der Ortslage Orion wurde zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. In dieser wurde ebenfalls ermittelt, ob auf Grund der Vorbelastung durch Geräuschemissionen im Plangebiet die Ansiedlung nicht wesentlich störender Betriebe und Anlagen möglich ist und inwieweit diese vollzogen werden kann. Zusätzlich werden geeignete Maßnahmen zur Minderung bzw.

Lfd. Nr. / Behördenbezeichnung / Inhalt der Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsvorschlag
	Vermeidung eines Nutzungskonfliktes geprüft und bei Notwendigkeit als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Gemäß den Empfehlungen des Schallgutachtens erfolgt für das geplante Gewerbegebiet zur Gewährleistung der Verträglichkeit mit den benachbarten Wohnnutzungen eine Geräuschkontingentierung.
Umweltbericht - Auswirkungen der Planung Schutzgut Mensch S. 84 ff Begründung Der Bezug zum Schallgutachten zur Umnutzung der Lagerhalle ist zur Bewertung der Auswirkungen der Geräusche nicht ausreichend. Das Gutachten ist nicht Teil der Unterlagen.	Die Hinweise zum Schutzgut Mensch werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Zur Bewertung der Auswirkungen der Geräusche auf das Schutzgut Mensch wurde zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Der Umweltbericht wird zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans um die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung ergänzt. Das Schallgutachten zur Umnutzung der Lagerhalle wird damit nicht mehr zur Bewertung herangezogen.
Fazit: Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht können Bedenken nicht ausgeschlossen werden. Begründung Die Festsetzung der eingeschränkten gewerblichen Nutzung zur Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen mit dem Störgrad in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO steht im Widerspruch zum formulierten Planungsziel der Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (S. 92). Unter Berücksichtigung der Vorbelastung insbesondere durch Geräuschemissionen im Bereich der Naue-ner Straße ergeben sich im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren weitergehende Anforderungen an die Errichtung und den Betrieb gewerblicher Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Die von den Betrieben und Anlagen ausgehenden Geräuschemissionen dürfen nicht relevant zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte (u.a. Festsetzung WA des BP Nr. 62) im Sinne von TA Lärm Nr. 3.2.1 beitragen. Die Festsetzung zur eingeschränkten Nutzung kann nicht geeignet sein, den Konflikt zwischen den Nutzungen Wohnen (festgesetztes WA) und Gewerbe zu vermeiden. Überwindung der Bedenken Im weiteren Verfahren ist eindeutig das Planungsziel darzulegen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Zur Vermeidung von immissionsschutzrechtlichen Konflikten wurde zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Gemäß den Empfehlungen des Schallgutachtens erfolgt für das geplante Gewerbegebiet zur Gewährleistung der Verträglichkeit mit den benachbarten Wohnnutzungen eine Geräuschkontingentierung. Planungsziel ist die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören und daher in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässig wären. Zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans werden die nicht zutreffenden Ausführungen entsprechend korrigiert. Das Landesamt für Umwelt wird im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut an der Planung beteiligt.

Lfd. Nr. / Behördenbezeichnung / Inhalt der Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsvorschlag
Unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation sollte ermittelt werden, ob auf Grund der Vorbelastung durch Geräuschemissionen die Ansiedlung nicht wesentlich störender Betriebe und Anlagen möglich ist und vollzogen werden kann. Empfohlen wird, weitere geeignete Maßnahmen der Minderung zur Vermeidung eines Nutzungskonfliktes zu prüfen (z.B. auf dem Ausbreitungsweg) und ggf. in die Festsetzungen aufzunehmen.	
Mitteilung Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Die Planung berührt immissionsschutzrechtliche Belange. Dem Landesamt für Umwelt ist im weiteren Verfahren Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Landesamt für Umwelt wird im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut an der Planung beteiligt.
4.2 LfU –Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2 (Wasserwirtschaft)	
Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU gemäß BbgWG § 126 Abs. 3, Satz 3 betreffend werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine weiteren Hinweise gegeben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen in der Begründung werden entsprechend ergänzt.
5. Landesamt für Bauen und Verkehr – Stellungnahme vom 19.10.2023	
Gegen die vorliegende Planung bestehen im Hinblick auf die zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn / Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, übriger ÖPNV und Luftfahrt keine Bedenken. Anlagen der Eisenbahn sowie schiffbare Landesgewässer werden nicht berührt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen in der Begründung werden entsprechend ergänzt.
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. Für die Verkehrsbereiche übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen mir Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen im Umweltbericht sowie in der Begründung werden entsprechend ergänzt
Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr. / Behördenbezeichnung / Inhalt der Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsvorschlag
7.1 Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung, Dienstsitz Neuruppin – Stellungnahme vom 19.10.2023	
Das Planungsgebiet ist weder von punktuellen Bodenordnungsmaßnahmen nach § 64 LwAnpG noch von großflächigen Bodenordnungsverfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz betroffen. Es liegen auch keine entsprechenden Anträge vor.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend fortgeschrieben.
8.1. Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege, Dezernat Bodendenkmalpflege – Stellungnahme vom 19.05.2022	
Im Bereich der Planung sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Da bei Erdarbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, wird als brandenburgische Fachbehörde für Bodendenkmale darauf hingewiesen, dass nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) folgende Verpflichtungen bestehen: 1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). 2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Es erfolgt der Hinweis, dass im Land Brandenburg ständig neue Bodendenkmäler entdeckt werden, woraus sich auch im Bereich der Planung zukünftig ggf. Nutzungseinschränkungen ergeben können.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung und der Umweltbericht werden entsprechend fortgeschrieben.
9. Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst – Stellungnahme vom 17.10.2023	
Zur Beplanung des Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung und der Umweltbericht werden entsprechend fortgeschrieben.

Lfd. Nr. / Behördenbezeichnung / Inhalt der Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsvorschlag
Für die Verlegung von Medienträgern und die damit verbundenen Bodeneingriffe in Bestandstrassen in Kampfmittelverdachtsgebieten ist eine Freistellung von Anträgen auf Grundstücksüberprüfung möglich.	
10. Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe – Stellungnahme vom 24.10.2023	
Keine Betroffenheit durch die Planung. Keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen. Keine beabsichtigten eigenen Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können. Hingewiesen wird auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht (§ 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)).	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung und der Umweltbericht werden entsprechend fortgeschrieben.
11. Landesbetrieb Forst Brandenburg - untere Forstbehörde - Stellungnahme vom 02.11.2023	
Der Landesbetrieb Forst Brandenburg, hier vertreten durch die Oberförsterei Neuendorf als untere Forstbehörde (uFB), hat den Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 88 geprüft und nimmt dazu wie folgt Stellung: Laut Bebauungsplan ist bei der Gestaltung des Gewerbegebietes kein Wald im Sinne von § 2 Landeswaldgesetz Brandenburg (LWaldG) betroffen. Aus Sicht der uFB bestehen keine Einwände gegen diesen Vorentwurf. Die im Planungsgebiet stockenden Bäume unterliegen der Baumsatzung der Stadt Kremmen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung und der Umweltbericht werden entsprechend fortgeschrieben.
19. Deutsche Telekom Technik GmbH – Stellungnahme vom 18.10.2023	
Die Telekom Deutschland GmbH als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte 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. Zur vorgelegten Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom, die aus den beige-fügten Plänen ersichtlich sind.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Stadt Kremmen als Plangeberin ist bekannt, dass im Straßenraum der Verkehrsflächen Am Elsholz eine oberirdische Telekommunikationsleitung der Deutschen Telekom verläuft. Die oberirdische Leitung verläuft auf Holzmasten östlich und überwiegend parallel zur Fahrbahn im Bereich der Böschungsoberkante des Straßenseitengrabens und ist Bestandteil des Lageplans (Planunterlage zum Bebauungsplan). Gemäß den, der Stellungnahme beige-fügten Lageplänen sind das südlich des Plangebiets situierte Aufenthaltsgebäude der Spedition, die

Lfd. Nr. / Behördenbezeichnung / Inhalt der Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsvorschlag
Die beigelegten Bestandspläne der Telekom entsprechen nur dem derzeitigen Stand. Änderungen oder Errichtungen von TK-Linien sind bis zum Beginn der Arbeiten möglich. Die Pläne sind nicht zur Bauausführung zu verwenden. Anlagen: 1 Übersichtsplan Telekom Deutschland GmbH 2 Lagepläne M 1:500 (Ausdruck DIN A3) Telekom Deutschland GmbH 1 Kabelschutzanweisung 1 Flyer Trassenauskunft	Transformatorstation westlich des Plangebietes sowie das eingeschossige Gebäude nördlich der kommunalen Straßenverkehrsfläche „Zur Waage“ über Hausanschlussleitungen telekommunikationstechnisch erschlossen. Die Begründung wird entsprechend fortgeschrieben. Die übergebenen Lagepläne und sonstigen Unterlagen werden Bestandteil der Verfahrensakte.
Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe von TK-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher 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)“ beachten, um Schäden am Eigentum der Telekom Deutschland GmbH zu vermeiden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung 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) mindestens 5 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die einzelnen Hausanschlüsse können von den Grundstückseigentümern über den Bauherrens-service beauftragt werden. 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. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der TK-Linien der Telekom nicht behindert werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen die konkrete Umsetzung der Planung und sind von den ausführenden Firmen zu berücksichtigen. Die Begründung wird entsprechend fortgeschrieben.
20. E.dis Netz GmbH – Stellungnahme vom 06.11.2023	
Grundsätzliche Zustimmung zum Bebauungsplan. Da keine direkten Belange der E.DIS betroffen sind, bestehen keine Einwendungen. Im betroffenen Bereich befinden sich keine Leitungen und Anlagen des Unternehmens. Als Anlage übersenden wir Ihnen Planunterlagen mit unserem Anlagenbestand im Nahbereich. Diese Unterlage dient nur als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten. Wir bitten unseren Anlagenbestand bei der weiteren Planung zu Berücksichtigen. Anlage: Lageplan mit Anlagenbestand	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Gemäß den übergebenen Planunterlagen verlaufen im Straßenraum der Straßen „Am Elsholz“ und „Zur Waage“ unterirdische Strom - Mittelspannungsleitungen (Strom – MS). Eine Mittelspannungsleitung endet an einer Transformatorstation auf Höhe des Plangebietes. Ausgehend von der Transformatorstation queren zwei Strom - Mittelspannungsleitungen die Fahrbahn. Ausgehend von der Transformatorstation verlaufen im Straßenraum der Straße „Am Elsholz“ zusätzlich unterirdische Strom-Niederspannungsleitungen (Strom – NS).

Lfd. Nr. / Behördenbezeichnung / Inhalt der Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsvorschlag
	Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist über einen Elektrokasten / Verteiler an das bestehende Strom - Niederspannungsnetz angeschlossen. Die Hinweise zum Anlagen- und Leitungsbestand des Unternehmens werden in die Begründung aufgenommen. Die übergebenen Lagepläne und sonstigen Unterlagen werden Bestandteil der Verfahrensakte.
Für die Erschließung der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes mit Elektroenergie ist möglicherweise ein Ausbau unseres Versorgungsnetzes erforderlich. Art und Umfang des Netzausbaues kann dabei erst nach Vorliegen verbindlicher Leistungsanmeldungen ermittelt werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend fortgeschrieben.
21. NBB Netzgesellschaft – Stellungnahme vom 26.10.2023	
Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist die Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten: Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC -Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss. Anlagen: • Plan mit Leitungsbestand • Übersichtslageplan • Leitungsschutzanweisung • Legende Gas	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Gemäß den übergebenen Planunterlagen verläuft eine unterirdische Gasleitung (in Betrieb) mit einem Betriebsdruck von 0,1 bis 1 bar im Straßenraum der Straße „Zur Waage“ und somit im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Begründung wird entsprechend fortgeschrieben. Die übergebenen Lagepläne und sonstigen Unterlagen werden Bestandteil der Verfahrensakte.
Es wird darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die konkrete Umsetzung der Planung und sind von den ausführenden Firmen zu

Lfd. Nr. / Behördenbezeichnung / Inhalt der Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsvorschlag
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.	berücksichtigen.
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 Maßstabgenauigkeit. 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. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die konkrete Umsetzung der Planung und sind von den ausführenden Firmen zu berücksichtigen.
Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Straße <i>Am Elsholz</i> sowie die Straße <i>Zur Waage</i> werden in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen und nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Verkehrsflächen sind grundsätzlich ausreichend dimensioniert, um die zur Versorgung des Plangebietes erforderlichen Versorgungsleitungen und –anlagen aufzunehmen. Die Erforderlichkeit zur Sicherung darüberhinausgehender Flächen für Versorgungsleitungen und –anlagen im Plangebiet mit einer Festsetzung im Bebauungsplan als Versorgungsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB ist nach derzeitigem Stand nicht erkennbar.
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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
22. GDMcom GmbH – Stellungnahme vom 18.10.2023	
Keine Betroffenheit der von der GDMcom vertretenen Anlagenbetreiber. Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der von der GDMcom vertretenen Anlagenbetreiber. Es bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend fortgeschrieben.

Lfd. Nr. / Behördenbezeichnung / Inhalt der Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsvorschlag
Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen. Anlage: Lageplan	
23. Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH – Stellungnahme vom 14.11.2023	
Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens. Innerhalb des Plangebietes sind keine Trinkwasserleitungen im Eigentum der OWA GmbH vorhanden. Über die im Straßenbereich angrenzenden Leitungen können auf Antrag Anschlüsse hergestellt werden. Die Trinkwassererschließung ist gesichert.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend fortgeschrieben.
25. Wasser- und Bodenverband „Rhin-Havelluch“ – Stellungnahme vom 17.11.2023	
Von dem Vorhaben ist kein Gewässer II. Ordnung betroffen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
28. Industrie- und Handelskammer Potsdam – Stellungnahme vom 08.11.2023	
Seitens der Industrie- und Handelskammer Potsdam bestehen zum jetzigen Planungsstand keine Bedenken. Um eine weitere Einbeziehung wird gebeten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die IHK Potsdam wird im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut an der Planung beteiligt.
34. 50Hertz Transmission GmbH – Stellungnahme vom 06.10.2023	
Im Plangebiet befinden derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) oder sind in nächster Zeit geplant. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußern wir uns als Leitungsbetreiber nicht. Die Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend fortgeschrieben.

Lfd. Nr. / Behördenbezeichnung / Inhalt der Stellungnahme	Erwiderung / Abwägungsvorschlag
52. Stadt Nauen – Stellungnahme vom 19.10.2023	
Im Rahmen der Trägerbeteiligung teile ich Ihnen mit, dass die Belange der Stadt Nauen nicht berührt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen .
53. Amt Lindow (Mark) – Stellungnahme vom 09.10.2023	
Seitens des Amtes Lindow (Mark), als Vertreter der amtsangehörigen Gemeinden Rüthnick, Herzberg, Vielitzsee und der Stadt Lindow einschließlich Ortsteile gibt es keine Anregungen und Hinweise zur Planung. Eigene Planungen werden nicht berührt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen .
56. Gemeinde Fehrbellin – Stellungnahme vom 27.10.2023	
Zur Planung (Stand Juni 2023) gibt es keine Anregungen und Bedenken. Unmittelbare Auswirkungen der Planung auf die Gemeinde Fehrbellin sind nicht erkennbar.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen .

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans Nr. 88 „Gewerbegebiet Orion – Erweiterung Ost“ OT Kremmen (Stand Juni 2023) bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht und der Bestandskarte zum Umweltbericht wurde in der Zeit vom **24. Oktober bis einschließlich 24. November 2023** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB **im Internet veröffentlicht** und auf die folgenden Internetseiten eingestellt bzw. zugänglich gemacht:

- Homepage der Stadt Kremmen (www.kremmen.de → „Stadtplanung“ → „Öffentliche Auslegung“)
- Zentrales „Portal zu Umweltverträglichkeitsprüfungen und der Bauleitplanung im Land Brandenburg“ (www.uvp-verbund.de/bb → „Bauleitplanung“, → „Bauleitplanung: Kremmen, Stadt“ → „Bauleitpläne im Beteiligungsverfahren“).

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im Rathaus der Stadt Kremmen, Am Markt 1 (Eingang Mühlenstraße 1), 16766 Kremmen, Bauamt (Zimmer 301) **öffentlich ausgelegt**.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.
