

Anlage

1. Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 „Verbrauchermarkt Berliner Straße, Heinigswiesen“, OT Kremmen

Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 erfolgte im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Im Zuge der Behördenbeteiligung erfolgte eine Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

Zudem erfolgte eine Beteiligung der ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co.KG als Grundstückseigentümer und ehemaliger Vorhabenträger.

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

9 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 14.09.2020 zur Stellungnahme zu den geplanten Ausweisungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Verbrauchermarkt Berliner Straße, Heinigswiesen“ aufgefordert, mit Beteiligungsfrist bis zum 16.10.2020.

Folgende Träger bzw. Nachbargemeinden äußerten sich nicht:

- Nr. 50 Fontanestadt Neuruppin
- Nr. 51 Stadt Oranienburg
- Nr. 53 Amt Lindow
- Nr. 54 Gemeinde Oberkrämer
- Nr. 55 Gemeinde Löwenberger Land
- Nr. 56 Gemeinde Fehrbellin

Folgende Träger sind gemäß ihrer Stellungnahme in ihren Belangen von der Planung nicht berührt:

- Nr. 7 Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung (LELF)
- Nr. 52 Stadt Nauen

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. 19 Zweckverband Kremmen
- Nr. 28 Industrie- und Handelskammer Potsdam
- Nr. 35 Handelsverband Berlin-Brandenburg
- Nr. 36 Tourismusverband Ruppiner Seenplatte
- Nr. 40 ALDI Immobilienverwaltung

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 Originalstimmungen wieder, wurden aber zur besseren Lesbarkeit und Erfassbarkeit zum Teil neu geordnet und gekürzt. Die Originalstimmungen können in der Bauverwaltung eingesehen werden)

Abwägungsvorschläge zu den vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 „Verbrauchermarkt Berliner Straße, Heinigswiesen“ im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Behörde, Träger öffentl. Belange	Hinweise, Anregungen, Einwendungen	Erwiderung Abwägung/Beschlussempfehlung
1.	Gemeinsame Landesplanungsabteilung 21.10.2020	<p>Die Planungsabsicht ist unter Maßgaben an die Ziele der Raumordnung angepasst:</p> <p>Gemäß Ziel 2.14 LEP HR ist der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot).</p> <p>Da der Standort außerhalb zentraler Versorgungsbereiche liegt, das Sortiment bisher nicht eindeutig bestimmt ist und nach der vorgesehenen textlichen Festsetzung 1.1 Einzelhandelsbetriebe zulässig sein sollen, wird dem Ziel 2.14 LEP HR bisher nur unzureichend entsprochen.</p> <p>Der Agglomeration kann entgegenwirken werden, indem die Zulässigkeit auf einen Einzelhandelsbetrieb begrenzt wird.</p> <p>Wir regen zudem an, das Sortiment eindeutiger zu bestimmen (z.B. durch die textliche Festsetzung „Einzelhandelsbetrieb mit spezialisiertem Warensortiment Imkereibedarf ...“, wie in der Begründung beschrieben).</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind der Abwägung nicht zugänglich.</p> <p>Die Stadt Kremmen stellt derzeit einen Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet auf. Unabhängig von der hier vorliegenden Planung empfehlen wir dringend, die planerische Auseinandersetzung mit dem Thema „zentraler Versorgungsbereich“ in diesem Zusammenhang mit zu betrachten.</p> <p>Der Flächennutzungsplan könnte genutzt werden, um zu einer nachvollziehbaren gesamtgemeindlichen Schwerpunktsetzung zu kommen, die als Grundlage für die Beurteilung von Ansiedlungsvorhaben (insbesondere Einzelhandel) dienen kann.</p>	<p>Die Maßgabe der Gemeinsamen Landesplanung zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Die textliche Festsetzung 1.1 wird dahingehend konkretisiert, dass im festgesetzten Sondergebiet „Einzelhandelsbetrieb mit spezialisiertem Warensortiment und ergänzenden touristisch geprägten Freizeiteinrichtungen“ nur <u>ein Einzelhandelsbetrieb</u> mit einer Verkaufsfläche von bis zu 799 m² zulässig ist.</p> <p>Konkretisierung der textlichen Festsetzung 1.1.</p> <p>Die Ausführungen in Kap. 3.2 und 5.1 der Begründung werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Eine Regelung der zulässigen Einzelhandelsortimente ist unter Berücksichtigung der auf 799 m² begrenzten Verkaufsfläche sowie der Verträglichkeit der bisherigen Nutzung als Lebensmitteldiscounter aus Sicht der Stadt Kremmen als Plangeber städtebaulich nicht erforderlich.</p> <p>Die Ausführungen in der Begründung werden diesbezüglich noch einmal untersetzt.</p> <p>Redaktionelle Ergänzung der Begründung.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Entscheidung über die Anregung zur planerischen Auseinandersetzung mit dem Thema „zentraler Versorgungsbereich“ erfolgt im Rahmen der Flächennutzungsplanung.</p>

Nr.	Behörde, Träger öffentl. Belange	Hinweise, Anregungen, Einwendungen	Erwiderung Abwägung/Beschlussempfehlung
		In diesem Rahmen sollten alle in der Gemeinde faktisch vorhandenen und geplanten Versorgungsbereichsflächen dargestellt werden.	
		Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse 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 relevanten Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung erfolgt in Kapitel 3.2 der Begründung.
2.	Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel 01.10.2020	<p>Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren auf den folgenden Erfordernissen der Raumordnung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung / Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 - Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21. November 2019 <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes vom Mai 2020 ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar.</p> <p>Der Regionalplan trifft für den in Rede stehenden räumlichen und sachlichen Geltungsbereich keine Festlegungen. Insofern stehen der Planung keine Erfordernisse der Regionalplanung entgegen.</p> <p>Hinweise zum Stand der Regionalplanung.</p> <p>Von den regionalplanerischen Zielen gehen eine Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB bzw. eine Beachtungspflicht gemäß § 4 ROG aus. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind in der Abwägung zu berücksichtigen (ebd.).</p> <p>Durch die regionalplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen in Kap. 3.2 der Begründung werden entsprechend ergänzt. Redaktionelle Ergänzung der Begründung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde, Träger öffentl. Belange	Hinweise, Anregungen, Einwendungen	Erwiderung Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.</p> <p>Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens bitten wir um Information über den Planungsforgang. Insbesondere bitten wir um Zusendung des Abwägungsergebnisses sowie der genehmigten Satzung.</p>	<p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich gemäß ihrer Stellungnahme durch die Planung berührt wird, werden nach Abschluss des Planverfahrens über das Abwägungsergebnis informiert.</p> <p>Die Regionale Planungsgemeinschaft erhält nach Abschluss des Planverfahrens die in Kraft getretene Satzung in digitaler Fassung.</p>
3.	Landkreis Oberhavel 15.10.2020	<p>Zum vorliegenden Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 der Stadt Kremmen werden nachfolgende Hinweise abgegeben. Es wird gebeten, diese in den Abwägungsprozess einzubeziehen.</p> <p>Die notwendigen Abstimmungen und Genehmigungen bleiben von dieser Stellungnahme unberührt.</p>	<p>Die Hinweise und Anregungen des Landkreises werden zur Kenntnis genommen und wie folgt in die Abwägung einbezogen:</p>
3.1	FD Planung	<p>Festsetzungen und Begründung</p> <p>Die nach der Textlichen Festsetzung „TF 1.1 neu“ maximal zulässige Geschossfläche von bis zu 1.200 m² schließt die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zwar aus. Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets „Einzelhandelsbetrieb mit spezialisiertem Warensortiment und ergänzenden touristisch geprägten Freizeiteinrichtungen“ ermöglicht die Zulässigkeit mehrerer, unterschiedlicher Nutzungen.</p> <p>In der Begründung finden sich keine Aussagen zu den in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO genannten Auswirkungen der Planung auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Dabei sind nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO insbesondere die Gliederung und Größe der Stadt Kremmen und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.</p> <p>Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Sachverhalt wurde im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung noch einmal überprüft. Die Begründung wird in Kap. 5.1 noch einmal untersetzt.</p> <p>Redaktionelle Änderung der Begründung.</p>

Nr.	Behörde, Träger öffentl. Belange	Hinweise, Anregungen, Einwendungen	Erwiderung Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Sofern mit „im Gebiet ansässigen Unternehmen“ in der TF 1.1 neu „Gewerbebetriebe“ im Sinne der BauNVO gemeint sind, ist die Formulierung aus Gründen der Rechtseindeutigkeit zu überarbeiten.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Die textliche Festsetzung 1.1 wird dahingehend konkretisiert, dass im festgesetzten Sondergebiet „Einzelhandelsbetrieb mit spezialisiertem Warensortiment und ergänzenden touristisch geprägten Freizeiteinrichtungen“ Räume für Verwaltung für die im Gebiet ansässigen <u>Gewerbebetriebe</u> zulässig sind.</p> <p>Konkretisierung der textlichen Festsetzung 1.1.</p>
		<p>Unter 3.1 „Planungsrechtliche Ausgangssituation“ (Begründung, S. 11) wird im Zusammenhang mit der Verkaufsfläche eines Verbrauchermarktes der Einzelhandelserslass zitiert. Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit ist die konkrete Quelle des letztgenannten Dokuments anzugeben.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Die Begründung wird in Kap. 3.1 ergänzt.</p> <p>Redaktionelle Änderung der Begründung.</p>
		<p>Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans entspricht den in Kap. 3.2 „Landes- und Regionalplanung“ (Begründung, S. 13f) angeführten Leitlinien der Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Oberhavel. Die Angabe des zitierten Standes (1. Fortschreibung, Aktualisierung 2012) ist aus Gründen der Nachvollziehbarkeit zu ergänzen.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Die Begründung wird in Kap. 3.2 ergänzt.</p> <p>Redaktionelle Änderung der Begründung.</p>
3.2	Untere Wasserbehörde	<p>Der Standort befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.</p> <p>Die wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) sind zu beachten und einzuhalten.</p> <p>Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand.</p> <p>Der Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen (z. B. Diesel, Altöl usw.) ist nach § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. In Bereichen, in denen mit Wasser gefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind die Rechtsvorschriften für den Umgang</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begründung wird in Kap. 2.3 ergänzt.</p> <p>Redaktionelle Änderung der Begründung.</p>

Nr.	Behörde, Träger öffentl. Belange	Hinweise, Anregungen, Einwendungen	Erwiderung Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>mit Wasser gefährdenden Stoffen, insbesondere § 62 WHG, sowie die Bestimmungen der AwSV einzuhalten.</p> <p>Das Einleiten von Abwasser mit gefährlichen Stoffen in öffentliche Abwasseranlagen (Indirekteinleitung) bedarf gemäß §§ 58 und 59 WHG i. V. m. § 72 Abs.1 BbgWG zuvor der Genehmigung der unteren Wasserbehörde.</p> <p>Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden.</p>	
3.3	Bereich Landwirtschaft	Die vom Bereich Landwirtschaft zu vertretenden Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen .
3.4	Untere Naturschutzbehörde	<p>Artenschutz:</p> <p>Im Kap. 2.4 der Begründung zum Bebauungsplan (Stand Mai 2020) wird angegeben, dass sich keine Hinweise auf wertgebende Arten ergeben. Es ist nicht nachvollziehbar, auf welcher Grundlage diese Aussage beruht. Es sollte mindestens eine Potentialanalyse beruhend auf einer Vor-Ort-Begehung, durch eine fachlich geeignete Person während eines geeigneten Zeitraums, vorangestellt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der Grundlagenerhebung erfolgte eine Vor-Ort-Begehung durch das Umwelt- und Landschaftsplanungsbüro.</p> <p>Im Ergebnis werden in Kap. 2,4 das potentielle Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen benannt und in Kap. 6.4 die Wirkfaktoren für mögliche Beeinträchtigungen behandelt.</p> <p>Die Planzeichnung sowie die Begründung enthalten einen Hinweis auf die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes, die mit Umsetzung der Planung zu beachten sind.</p> <p>Die Zugriffsverbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten unabhängig von der Bauleitplanung und sind von jedermann zu beachten.</p>
3.5	Untere Bodenschutzbehörde	<p>Der Standort wird nicht im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche geführt. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen daher keine Bedenken.</p> <p>Allgemein gilt: Treten bei den Bodenarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, ist die weitere Vorgehensweise umgehend mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in Kap. 2.5 der Begründung aufgenommen.</p> <p>Redaktionelle Änderung der Begründung.</p>
		Es ist sicherzustellen, dass sämtliche Arbeiten derart ausgeführt werden, dass keine	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen .

Nr.	Behörde, Träger öffentl. Belange	Hinweise, Anregungen, Einwendungen	Erwiderung Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>schädlichen Bodenverunreinigungen hervorgerufen werden. Die Sicherstellung ist ggf. durch geeignete Vorsorgemaßnahmen zu gewährleisten</p> <p>Die bei der Maßnahme anfallenden Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel, vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen. Fallen Abfälle an, die gemäß § 48 KrWG i. V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen.</p> <p>Anfallender Bodenaushub ist entsprechend LAGA-TR zu analysieren und entsprechend Schadstoffgehalt ggf. zu entsorgen.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wird in Kap. 2.5 der Begründung aufgenommen.</p> <p>Redaktionelle Änderung der Begründung.</p>
3.6	Öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger	<p>Gegen die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehen aus Sicht des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Sofern bei der Realisierung des Vorhabens Einschränkungen des Straßenverkehrs und insbesondere der ordnungsgemäßen Abfallentsorgung im betroffenen Bereich auftreten, ist durch Sie die AWU Oberhavel GmbH, Breite Straße 47a in 16727 Velten im Vorfeld zu informieren und entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten abzustimmen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in Kap. 2.3 der Begründung aufgenommen.</p> <p>Redaktionelle Änderung der Begründung.</p>
3.7	Vorbeugender Brandschutz	<p>Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in Kap. 2.3 der Begründung aufgenommen.</p> <p>Redaktionelle Änderung der Begründung.</p>
3.8	Bevölkerungsschutz und Ordnungswidrigkeiten	<p>Fischereirechtliche Belange sind durch das Vorhaben nicht betroffen.</p> <p>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.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei den Flächen handelt es sich Siedlungsgebiet.</p>

Nr.	Behörde, Träger öffentl. Belange	Hinweise, Anregungen, Einwendungen	Erwiderung Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der betroffenen Fläche um eine Fläche im Außenbereich handelt, bei der es nicht ausgeschlossen ist, dass diese Fläche weiterhin vom Wild aufgesucht wird. Es obliegt dem Eigentümer ggf. geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.</p>	
3.9	Untere Straßenverkehrsbehörde	<p>Gegen das o. g. Vorhaben bestehen straßenverkehrsbehördlich grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird auf die Teileinziehung der Berliner Straße und der Straße Am Markt von der Stadt Kremmen vom 27.08.1998 verwiesen. Diese Straßen sind entsprechend der Teileinziehung für den LKW-Verkehr gesperrt und der Lieferverkehr nur in Einbahnstraßenregelung festgeschrieben (vom Markt in Fahrtrichtung Bahnhof).</p> <p>Eine Befahrung aus Fahrtrichtung L 170 ist demnach nicht möglich und nur durch Widmungsänderung ausführbar. Nach Rücksprache mit der Stadt Kremmen am 22.09.2020 wurde die Teileinziehung bzw. Widmungsänderung bereits vorgenommen.</p> <p>Dem Fachdienst Verkehr liegt eine aktuelle Widmungsänderung nicht vor, sodass noch von der Teileinziehung von 1998 auszugehen ist.</p> <p>Eine Widmungsänderung wird aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde aufgrund der baulichen Gegebenheiten in der Berliner Straße kritisch gesehen.</p> <p>Gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sieht der Begegnungsverkehr Lkw/Lkw ein Mindestmaß von 5,90 vor. Dieses ist bei der bestehenden Fahrbahnbreite von 5,50 Meter in der Berliner Straße nicht gegeben.</p> <p>Durch hineinragende Baumscheiben in die Fahrbahn kam es in der Vergangenheit verstärkt zu Problemen im Begegnungsverkehr Bus/Bus. Der Abstand zwischen den Baumscheiben reichte für die Aufstellung eines Gelenkbusses nicht aus. Auch bereits stationäre Haltverbote führten zu keiner Verbesserung der Situation. Daher wurde eine neue Linienführung (Bahnhof Kremmen > rechts L 170 Berliner Chaussee > weiter L 170 Nauener Straße > rechts L 19 Schloßdamm > weiter L 19 Ruppiner Straße > weiter L 19 Ruppiner Chaussee > rechts</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die möglichen Widmungsänderungen stehen nicht im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung.</p>

Nr.	Behörde, Träger öffentl. Belange	Hinweise, Anregungen, Einwendungen	Erwiderung Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Straße der Einheit (Schule) > rechts Grabenstraße > links L 19 Ruppiner Straße > weiter L 19 Schloßdamm > dann je nach Linie weiter L 170) vorgenommen.</p> <p>Durch diese Stellungnahme bleibt eine aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Anordnungen, insbesondere auf Grundlage der StVO, unberührt.</p>	
4.	Landesamt für Umwelt Brandenburg 13.10.2020	<p>Die Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft.</p> <p>Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Anregungen und Hinweise der Fachbereiche Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben.</p> <p>Die Belange zum Naturschutz obliegen der unteren Naturschutzbehörde</p>	Die Hinweise und Anregungen der Fachbereiche des Landesamtes für Umwelt werden zur Kenntnis genommen und wie folgt in die Abwägung einbezogen:
	Immissionsschutz	Zum Entwurf bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Ein entsprechender Hinweis wird in Kap. 5.3 und 6.1 der Begründung aufgenommen. Redaktionelle Änderung der Begründung.
		<p>Die Planvorhaben der Gemeinden - insbesondere Darstellungen/Festsetzungen - sind oft von immissionsschutzrechtlichem Belang und daher bei der Erfüllung der Aufgaben des Landesumweltamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz als Genehmigungs-, Vollzugs- und Überwachungsbehörde sowie als beteiligte Behörde gemäß § 4 BauGB für das Plangebiet selbst und für dessen Umgebung von Bedeutung.</p> <p>Wir bitten daher, ein Exemplar des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit der Begründung an das LfU zu schicken.</p>	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich gemäß ihrer Stellungnahme durch die Planung berührt wird, werden nach Abschluss des Planverfahrens über das Abwägungsergebnis informiert. Ergebnis: Das LfU erhält nach Abschluss des Planverfahrens die in Kraft getretene Satzung in digitaler Fassung.
	Wasserwirtschaft	Keine Betroffenheit durch die Planung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen .

Nr.	Behörde, Träger öffentl. Belange	Hinweise, Anregungen, Einwendungen	Erwiderung Abwägung/Beschlussempfehlung
7.	Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung (LELF) 28.09.2020	Keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können. Keine beabsichtigten eigenen Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können. Keine Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen .
19.	Zweckverband Kremmen 13.10.2020	Der Zweckverband stimmt dem Vorhaben zu. Der vorhandene Verbrauchermarkt ist bereits an die zentrale Schmutzwasseranlage des Zweckverbandes angeschlossen. Wir bitten Sie die Errichtung von bis zu acht Wohnmobil-Stellplätzen mit Ver- und Entsorgungsstation im Vorfeld mit dem Zweckverband abzustimmen hinsichtlich der Abrechnung und den Einleitwerten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen . Ein entsprechender Hinweis wird in Kap. 2.3 der Begründung aufgenommen. Redaktionelle Ergänzung der Begründung.
28.	IHK Potsdam 12.10.2020	Aus unserer Sicht sollten die textlichen Festsetzung 1.1 zur Art der baulichen Nutzung spezifiziert werden: Die zulässigen Sortimente sollten nach Art und Umfang beschränkt werden, um mögliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu begrenzen. Mit der derzeit angedachten Formulierung würde keine Einschränkung auf standortgerechte Sortimente erfolgen, was mit nicht intendierten Folgen für die Einzelhandels- und Stadtentwicklung der Stadt Kremmen einhergehen könnte. Wir bitten darum, unsere Argumente zu berücksichtigen, uns von Ihrem Abwägungsergebnis in Kenntnis zu setzen und in den weiteren Prozess einzubeziehen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen . Mit der gewählten Zweckbestimmung des Sondergebietes erfolgt eine Beschränkung auf einen Einzelhandelsbetrieb mit spezialisierten Warensortiment. Das spezialisierte Warensortiment ist gekennzeichnet durch eine hohe Sortimentstiefe bei geringer Sortimentsbreite. Eine Beschränkung der zulässigen Einzelhandelssortimente ist unter Berücksichtigung der begrenzten Verkaufsfläche sowie der Verträglichkeit der bisherigen Nutzung als Lebensmitteldiscounter aus Sicht der Stadt Kremmen als Plangeber städtebaulich nicht erforderlich. Die Ausführungen in der Begründung werden diesbezüglich noch einmal untersetzt. Redaktionelle Ergänzung der Begründung.
35.	Handelsverband Berlin-Brandenburg 28.09.2020	Zunächst möchten wir darauf hinweisen, dass nach Rücksprache mit dem Fachbereich der Stadt Kremmen bestätigt wurde, dass es kein Einzelhandels- und Zentrenkonzept für eine mittelfristige Handelsentwicklung der Stadt gibt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen . Die mit der Änderung des Bebauungsplans zugelassenen Nutzungen sehen eine Kombination aus Einzelhandel, touristisch geprägtem Einzelhandel und Online-Versandhandel vor und sind damit dazu geeignet,

Nr.	Behörde, Träger öffentl. Belange	Hinweise, Anregungen, Einwendungen	Erwiderung Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Beschränkt auf den Aufgabenbereich des HBB bestehen zur beabsichtigten Nachnutzung des brach liegenden Standortes im Grundsatz keine Bedenken.</p> <p>Die Einzelhandelssituation in Kremmen wurde letztmalig mit der Flächenerfassung Land Brandenburg in 2015/2016 voll umfänglich erfasst.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Erfassung konnte der damalige Gutachter nicht von einer Pandemie ausgehen und hat nach HBB Einschätzung die Wettbewerbssituation in der Gesamtbetrachtung für den stationären Einzelhandel schlüssig dargestellt.</p> <p>Link: https://www.hbb-ev.de/index.php/2014-11-06-23-40-21/aktuell/265-einzelhandelserfassung-brandenburg-2016</p> <p>Zum damaligen Zeitpunkt wurden bereits 16 Leerstände erfasst, wobei zentrenrelevante Sortimente wie Schuhe, Lederwaren, Uhren, Schmuck und weitere als stationäres Einzelhandelsfachgeschäft zu bezeichnende Handelseinrichtungen nicht mehr vorhanden waren.</p> <p>Da der Lebensmittelhandel in der Lockdown-Phase für Stabilität in der Nahversorgung gesorgt hat und weiter sorgen wird, darf die vorliegende 1. Änderung des vorhabenbezogenen B-Plans dennoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass im historischen Stadtkern von Kremmen der Leerstand von EH-Flächen weiterhin ein Arbeitsschwerpunkt bleiben sollte.</p> <p>Wir geben zu bedenken, dass die Umsatzentwicklung im Handel so unterschiedlich verläuft wie noch nie zuvor. Der vom Lockdown betroffene Handel verliert nach den Zahlen des HDE in diesem Jahr ca. 21 Mrd. Euro Umsatz. Insbesondere Textil-, Schuh- und Sportbranche wurden hart getroffen. Der Onlinehandel wird seine Erlöse um 15 % auf ca. 68 Mrd. Euro steigern können. Diese Entwicklung wird nach unserer Einschätzung dauerhaft Bestand haben und sich u.a. auf den Leerstand in den Städten weiter auswirken.</p> <p>Diese Entwicklungen sollten auch in der Bauleitplanung stärker berücksichtigt werden, da sich gleichwohl auch Chancen ergeben können. Insbesondere Existenzgründer könnten über ein gezieltes Standortmarketing auf leer stehende Flächen aufmerk-</p>	<p>einem dauerhaften Leerstand der ehemaligen Verkaufshalle entgegen zu wirken.</p> <p>Eine weiter gehende Auseinandersetzung mit der Einzelhandelsthematik im Stadtgebiet von Kremmen erfolgt im Rahmen der laufenden Flächennutzungsplanung.</p>

Nr.	Behörde, Träger öffentl. Belange	Hinweise, Anregungen, Einwendungen	Erwiderung Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>sam gemacht werden, sofern die Immobilieneigentümer an einer Weitervermietung interessiert sind.</p> <p>Wir empfehlen den Entscheidungsträgern dringend die aktuellen Informationen zur Branche unter folgendem Link: www.einzelhandel.de/zahlenspiegel</p> <p>Wir bitten Sie, den HBB über das Ergebnis der Beteiligung in Kenntnis zu setzen.</p>	
36.	<p>Tourismusverband Ruppiner Seenland</p> <p>28.09.2020</p>	<p>Die Umsetzung dieser Vorhaben wird aus touristischer Sicht dazu beitragen, die Freizeitangebote der Region weiterzuentwickeln und stellt einen wichtigen Schritt zu Infrastrukturentwicklung und Wettbewerbsfähigkeit des Standortes Kremmen dar.</p> <p>Der Tourismusverband Ruppiner Seenland begrüßt deshalb die von Ihnen geplanten Maßnahmen und wünscht für das Vorhaben viel Erfolg.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
40.	<p>ALDI Immobilienverwaltung</p> <p>06.10.20</p>	<p>Die Bezeichnung des sonstigen Sondergebietes als „Einzelhandelsbetrieb mit spezialisiertem Warensortiment und ergänzenden touristisch geprägten Freizeiteinrichtungen“ ist nicht korrekt, da kein spezialisiertes Warensortiment des Einzelhandelsbetriebes festgelegt wird. Wir schlagen deshalb vor, die Bezeichnung zu verändern in „Einzelhandelsbetrieb und ergänzende touristisch geprägte Freizeiteinrichtungen“.</p> <p>Unabhängig von der Änderung der Bezeichnung ergibt sich aus der Zulassung von Einzelhandelsbetrieben bis zur 799 m² Verkaufsfläche, dass nicht nur die spezielle Nutzung, sondern generell die zugelassene Nutzung bei den Auswirkungen der Planung geprüft werden muss. Insofern müsste auf Seite 21 unter Ziff. 6.1 nicht das spezialisierte Warensortiment betrachtet werden (denn ein solches ist nicht festgesetzt), sondern allgemein die Auswirkungen eines Einzelhandelsbetriebes mit 799 m² Verkaufsfläche auf die Altstadt von Kremmen. Dasselbe gilt auch für die verkehrlichen Fragen, wobei hierbei der Hinweis genügt, dass der auf die verkehrlichen Anforderungen eines Discounters ausgelegte Parkplatz für andere Nutzungen nach der Erfahrung in jedem Fall ausreicht.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die für das Sondergebiet gewählte Zweckbestimmung „Einzelhandelsbetrieb mit spezialisiertem Warensortiment“ dient der Abgrenzung gegenüber einem Einzelhandelsbetrieb mit Vollsortiment und in der Regel hoher Sortimentsbreite bei geringer Sortimentstiefe.</p> <p>Das spezialisierte Warensortiment ist gekennzeichnet durch eine hohe Sortimentstiefe bei geringer Sortimentsbreite.</p> <p>Eine Beschränkung der zulässigen Einzelhandelssortimente ist unter Berücksichtigung der auf 799 m² begrenzten Verkaufsfläche sowie der Verträglichkeit der bisherigen Nutzung als Lebensmitteldiscounter aus Sicht der Stadt Kremmen als Plangeber städtebaulich nicht erforderlich.</p> <p>Die Ausführungen in der Begründung werden diesbezüglich noch einmal untersetzt.</p> <p>Redaktionelle Ergänzung der Begründung.</p>

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 vom Mai 2020 im Zeitraum vom **09.10.2020** bis einschließlich **10.112020** im Rathaus der Stadt Kremmen.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden **keine Äußerungen** zur Planung abgegeben: