

Anlage 1 - Abwägungstabelle

Anlage 1 – Anlage zum Abwägungsbeschluss

Vorentwurf zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“, Ortsteil Weseram

Abwägungspapier zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB

Stand 17.03.2025

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 17.01.2022 bis zum 18.02.2022 statt. Im Rahmen dieser Beteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Mit Schreiben vom 30.11.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) sowie die Nachbargemeinden zur Stellungnahme zu o.g. Planverfahren aufgefordert. Es sind 18 Stellungnahmen eingegangen.

Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.		Bürger/in	Es sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden- und TöB-Beteiligung

Lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.		Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung Stellungnahme vom 07.01.2022	
1.1	Ziele der Raumordnung	Stellungnahme zur Zielfrage gemäß Art. 12 des Landesplanungsvertrages Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht: Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen.	Kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung erkennbar. Keine Abwägung erforderlich.
1.2	Ziele der Raumordnung	Zielmitteilung / Erläuterungen:	Es stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen. Keine Abwägung erforderlich.

Vorentwurf zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“, Ortsteil Weseram

Lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Mit dem o. g. Vorhaben (0,6 ha) beabsichtigt die Gemeinde Roskow die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung am Ortsrand zu schaffen.</p> <p>Das Vorhaben entspricht den raumordnerischen Zielen Z 5.2 (Anschluss neuer Siedlungsflächen) und Z 5.4 (Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen) des Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin -Brandenburg (LEP HR). Die Festlegungskarte LEP HR enthält für den Geltungsbereich keine flächenbezogenen Festlegungen. Dem Vorhaben stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen.</p>	
1.3	rechtliche Grundlagen	<p>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007, GVBl. I S. 235 - Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 GVBl. II, Nr. 35; 	<p>Die rechtlichen Grundlagen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
1.4	Ziele / Grundsätze der Raumordnung	<p>Bindungswirkung</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.</p> <p>Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.</p>	<p>Dem Hinweis wurde bereits gefolgt.</p> <p>Die Ziele der Raumordnung werden beachtet. Die Grundsätze sind im Rahmen der Abwägung berücksichtigt worden. Dies wird in der Begründung zum Bebauungsplan im Kapitel „Landes- und Regionalplanung“ dokumentiert.</p>
1.5	Gültigkeit Stellungnahme	<p>Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diese 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. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

Vorentwurf zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“, Ortsteil Weseram

Lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.6	Elektronische Beteiligung	<ul style="list-style-type: none"> Wir bitten, Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung zu Bauleitplänen, Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 (4) BauGB oder die Einstellung von Verfahren nur in digitaler Form durchzuführen (E-Mail oder Download-Link) und dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de. 	Den Bitten wird gefolgt.
1.7	Datenschutz	<ul style="list-style-type: none"> Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-ql-5.pdf. 	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.
2	Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming		Es ist keine Stellungnahmen eingegangen.
3.	Landkreis Potsdam-Mittelmark Fachdienst Öffentliches Recht, Kommunalaufsicht, Denkmalschutz Stellungnahme vom 31.01.2022		
3.1	Beteiligte Fachämter	Folgende Fachdienste des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurden beteiligt und geben nachstehende Einwendungen aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können, Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit sowie allgemeine Hinweise.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.
3.2	Keine rechtsaufsichtliche Prüfung	Diese Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entspricht keiner vollumfänglichen rechtsaufsichtlichen Prüfung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.
3.	Landkreis Potsdam-Mittelmark Fachdienst Umwelt, Untere Wasserbehörde Stellungnahme vom 31.01.2022		

Vorentwurf zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“, Ortsteil Weseram

Lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
3.3	Geringer Grundwasserflurabstand	<p><u>Geringer Grundwasserflurabstand</u></p> <p>Der Flurabstand entspricht laut GIS ca. ≤ 1 m uGOK. Damit liegt im Bereich des geplanten Bebauungsplanes eine hohe Grundwassergefährdung vor.</p> <p>Sollte Grundwasserabsenkung im Zuge von Bauvorhaben erforderlich werden, sind diese innerhalb der betreffenden Bauverfahren zu beantragen. Die Absenkung des Grundwassers ist gemäß § 49 (1) Wasserhaushaltsgesetz anzeigepflichtig. Eine Grundwasserabsenkung bedarf einer wasserrechtlichen Entscheidung.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei dem Festlegen von festen mineralischen Einbaustoffen auf Straßen, Park- und Wendeplätzen muss auf Grund des geringen Flurabstandes eine nachteilige Veränderung des Grundwassers ausgeschlossen werden können. - Von der Reinigung von Betriebsfahrzeugen geht eine große Gefahr der Grundwasserbeeinträchtigung aus. 	<p>Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Auswirkungen des geringen Flurabstands auf das Schutzgut Wasser werden im Abschnitt „Wasser- und Bodenschutz“ in Kapitel II.4.3 sowie im Umweltbericht in den Kapiteln III.2.1.3 zum Schutzgut Wasser und in den Kapitel III.2.4.1 und III.2.4.2 zu Vermeidung- und Minimierungsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft thematisiert. Dort werden auch die Hinweise und Maßnahmen, die im Rahmen der Realisierung der Planung zu berücksichtigen sind, benannt.</p>
3.4	Niederschlagswasser	<p><u>Niederschlagswasserbeseitigung</u></p> <p>Geplante Festsetzungen zur Versickerungspflicht müssen gemäß dem gemeinsamen Rundschreiben des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 11. Oktober 2011 (ABL/11, [Nr. 46], S. 2035) zur „Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung“ erfolgen.</p> <p>Demnach ist für die Festlegung der Versickerungspflicht die Versickerungsfähigkeit des betroffenen Grundstücks im Rahmen der Bebauungsplanung nachzuweisen. Weitere Informationen des MLUK zum Thema Niederschlagswasser:</p>	<p>Der Forderung wird gefolgt. Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Die in den Bebauungsplan aufgenommene Festsetzung zur Versickerungspflicht (Textliche Festsetzung 6) auf dem eigenen Grundstück entspricht dem genannten Rundschreiben. Für den nördlichen Teil des Plangebietes wurde im Baugenehmigungsverfahren die Versickerungsfähigkeit des Bodens bereits nachgewiesen, der kf- Wert liegt bei 10^{-6}. Ein Nachweis kann auch für den übrigen Teil erbracht werden. Das Plangebiet gehört auch nicht zu den Gebieten, die gemäß der Karte „Retentionsflächen Überschwemmung“ des LBGR nicht für eine Versickerung geeignet sind.</p>

Vorentwurf zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“, Ortsteil Weseram

Lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		https://mluk.brandenburg.de/mluk/de/start/umwelt/wasser/wassermengenbewirtschaftung/niederschlagswasser/ Vor dem Festsetzen bestimmter Maßnahmen ist die Versickerungsfähigkeit des Grundstücks durch den Planungsträger nachzuweisen. Auf den geringen Grundwasserstand wird verwiesen.	
3.5	Wassergefährdende Stoffe	<u>Verweis auf Einhaltung der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wasserqefährdenden Stoffen (AwSV)</u> Die Lagerung von Recyclingmaterialien bedarf eine besondere Ausbildung an Dichtigkeitsflächen. Die Anforderungen dieser Flächen regelt die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wasserqefährdenden Stoffen (AwSV).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft keine auf der Ebene der Bebauungsplanung zu berücksichtigenden Belange. Er muss im Rahmen der Realisierung der Planung Beachtung finden. Die Begründung wird ergänzt.
3.	Landkreis Potsdam-Mittelmark Fachdienst Umwelt, Untere Abfallwirtschaftsbehörde Stellungnahme vom 31.01.2022		
3.6	Keine entgegenstehenden Belange	Abfallrechtliche Belange stehen Vorentwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Ziegelei Weseram" gegenwärtig nicht entgegen.	Keine entgegenstehenden Belange. Keine Abwägung erforderlich.
3.7	Umgang mit Abfällen	Hinweise 1. Abfälle, die im Rahmen von Baumaßnahmen anfallen, sind gemäß §§ 7 ff. des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) getrennt zu halten und einer stofflichen oder energetischen Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Auch anfallender Bodenaushub, der nicht vor Ort wiederverwendet wird, ist Abfall im Sinne dieses Gesetzes und zu entsorgen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen keine auf der Ebene der Bebauungsplanung zu berücksichtigenden Belange. Sie müssen im Rahmen der Realisierung der Planung Beachtung finden.

Vorentwurf zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“, Ortsteil Weseram

Lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Anfallender Bodenaushub, der nicht vor Ort wiederverwendet wird, ist vor der Entsorgung auf Schadstoffe zu untersuchen. Die Probenahme und Analytik hat nach den Vorgaben der PN 98 in Verbindung mit der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, Mitteilung 20 (LAGA M 20 – Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischer Abfälle) zu erfolgen.</p> <p>Die gesetzliche Pflicht zur Abfalltrennung entsprechend § 9 KrWG gebietet einen qualifizierten und kontrollierten Umgang mit Abfällen. Eine Vermischung unterschiedlicher Abfallarten ist unzulässig. Baustellen sind daher so einzurichten, dass u. a. nicht verwendete Baustoffe, Bauschutt, Bodenaushub, Glas, Kunststoffe, Metalle, Holz sowie Papier und Pappe getrennt erfasst werden. Zur Erfüllung der Getrennthaltungspflicht sind in ausreichendem Maße Sammelbehälter bereitzuhalten.</p> <p>Nicht verwertbare Abfälle sind gemäß § 15 KrWG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Für die Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) sind ausschließlich dafür zugelassene und geeignete Unternehmen heranzuziehen. Die Verantwortung obliegt dem Bauherrn. Entsorgungsbelege wie Rechnungen, Wiegescheine, Übernahme-scheine, etc. sind aufzubewahren (Dokumentation) und bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde auf Verlangen einzureichen.</p>	
3.	Landkreis Potsdam-Mittelmark Fachdienst Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 31.01.2022		
3.8	Keine Altlasten	Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o.g. Vorentwurfs des Bebauungsplanes keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.	Keine bekannten Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen. Kein Abwägungserfordernis.

Vorentwurf zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“, Ortsteil Weseram

Lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
3.9	Checklisten	<p><u>Checklisten Schutzgut Boden</u></p> <p>Im Land Brandenburg wurde mit Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft vom 30.04.2019 die „Checklisten zur Berücksichtigung des Schutzguts Boden in Planungs- und Zulassungsverfahren“ der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) eingeführt, in denen die Anforderungen zum Schutzgut Boden bei der Prüfung von Planungs- und Zulassungsverfahren aufgeführt sind.</p>	<p>Die Stellungnahme wird gefolgt. Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Im weiteren Verfahren wird ein Umweltbericht erstellt. Im Umweltbericht werden die notwendigen Angaben zum Schutzgut Boden (Kapitel III.2.1.2, III.2.2.2, jeweils zum „Schutzgut Boden“) ergänzt.</p>
3.10	Schädliche Bodenveränderungen	<p><u>Schädliche Bodenveränderungen vermeiden</u></p> <p>Grundsätzlich ist zu beachten, dass sich jeder, der auf den Boden einwirkt, gemäß § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden können. Lassen sich Bodenverdichtungen nicht vermeiden, so ist der anstehende Boden nach Abschluss der Arbeiten durch geeignete Maßnahmen zu lockern. Das trifft vorrangig alle baubedingten Nebenflächen, Baustelleneinrichtungen, Lagerung von Materialien/ Erdstoffen sowie alle befahrbaren Flächen und Baustraßen. Darüber hinaus ist gemäß § 7 BBodSchG derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sie betreffen keine auf der Ebene der Bebauungsplanung zu berücksichtigenden Belange. Sie müssen im Rahmen der Realisierung der Planung Beachtung finden. Die Begründung wird ergänzt (Kapitel III.2.2.2 „Schutzgut Boden“).</p>
3.11	Erdaushub	<p><u>Erdaushub</u></p> <p>Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sie betreffen keine auf der Ebene der Bebauungsplanung zu berücksichtigenden Belange. Sie müssen im Rahmen der Realisierung der Planung Beachtung finden.</p>

Vorentwurf zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“, Ortsteil Weseram

Lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.</p> <p>Erdaushub (ohne Oberboden) darf nur so lange auf der Baustelle verbleiben, wie es notwendig ist, um die baurechtlich zulässige Verfüllarbeiten vorzunehmen.</p> <p>Ein darüber hinaus gehender flächiger Bodenauftrag kann zur nachhaltigen Schädigung der natürlichen Bodenfunktion führen und ist daher nur unter gesonderten Bedingungen gemäß § 6 BBodSchG i.V.m. § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), statthaft. Hierfür bedarf es einer gesonderten Nachweisführung gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde.</p> <p>Bodenmaterialien, die vor Ort nicht für Bauzwecke wieder verwendet und von dem Grundstück verbracht werden, gelten nach § 2 Abs. 2 Nr. 11 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) als mineralische Abfälle und unterliegen den abfallrechtlichen Bestimmungen (u.a. Nachweispflicht).</p> <p>Anthropogenen Aushubmaterialien sind von den gewachsenen Sedimenten zu trennen und zur weiteren Bewertung vor Ort bereitzustellen.</p> <p>Die anthropogenen Aufschüttungsmaterialien sind gemäß den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischer Abfälle; Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall/ LAGA M 20 vom 05.11.2004)“ zu beproben und der chemischen Untersuchung gem. Parameterliste der Tabellen II.1.2-4 und II.1.2-5 zu zuführen.</p> <p>Entsprechend dieser Deklarationsanalytik ist der Verwertungs-/ Entsorgungsweg der Materialien zu bestimmen.</p>	

Vorentwurf zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“, Ortsteil Weseram

Lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Sollten bei den Erdarbeiten deutliche organoleptische Auffälligkeiten (z.B. Färbung, Trübung, Geruch, Konsistenz usw.) des Bodenaushubs festgestellt werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und die Untere Bodenschutzbehörde ist zu informieren.	
3.12	Aufschüttungen	<p><u>Aufschüttungen/Verfüllungen (Austauschboden)</u></p> <p>Für Aufschüttungen/Verfüllungen sind ausschließlich Bodenmaterialien der Bodenklassen 3 und 4 einzusetzen, die die Zuordnungskriterien der LAGA M 20 der Klasse Z 0 erfüllen.</p> <p>→ „Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischer Abfälle; Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial; Länderarbeitsgemeinschaft Abfall/ LAGA M 20 vom 05.11.2004“).</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sie betreffen keine auf der Ebene der Bebauungsplanung zu berücksichtigenden Belange. Sie müssen im Rahmen der Realisierung der Planung Beachtung finden.</p>
3.13	Niederschlagsversickerung	<p><u>Entwässerung und Niederschlagsversickerung</u></p> <p>Im Bereich hierfür zu errichtender Bauwerke, einschließlich entsiegelter Flächen, hat diese schadlos zu erfolgen. Es muss sichergestellt sein, dass das anfallende Niederschlagswasser bei der Versickerung in seinen Eigenschaften nicht nachteilig verändert oder mit boden- und grundwassergefährdenden Stoffen vermischt wird. Im Bereich der für die Niederschlagsversickerung vorgesehen ist sind anstehende anthropogene Auffüllungen vollständig aufzunehmen und zu weiteren Untersuchungen auf Haufwerke bereit zu stellen. Es ist wie folgt zu verfahren: Die Aushubmaterialien sind gemäß den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischer Abfälle; Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall/ LAGA M 20 vom 05.11.2004“ zu beproben und der chemischen Untersuchung gem. Parameterliste der Tabellen 11.1.2-4 und 11.1.2-5 zu zuführen. Entsprechend dieser Deklarationsanalytik ist der</p>	<p>Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Hinweise werden in die Begründung in das Kapitel II.4.3 „Versickerung von Niederschlagswasser“ aufgenommen. Sie müssen im Rahmen der Realisierung der Planung Beachtung finden.</p>

Vorentwurf zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“, Ortsteil Weseram

Lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Verwertungs-/ Entsorgungsweg der Materialien zu bestimmen. Der Entsorgungsweg ist mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.	
3.	Landkreis Potsdam-Mittelmark Fachdienst Umwelt, Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 31.01.2022		
3.14	Land-schaftspla-nung	Die Untere Naturschutzbehörde hat folgende Hinweise und Anregungen <u>Hinweise</u> 1) Berücksichtigung der Landschaftsplanung Bei der Aufstellung eines Bauleitplans sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g) BauGB und § 9 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. Soweit ihnen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies gemäß § 9 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG zu begründen. Im B-Plan ist der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark (https://www.potsdam-mittelmark.de/de/landkreis-verwaltung/strategische-kreisentwicklung/landschaftsrahmenplan/) zu berücksichtigen.	Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt. Die Begründung wird ergänzt. In der Karte „Entwicklungsziele“ des Landschaftsrahmenplans ist für das Plangebiet als Entwicklungsziel die Aufwertung sonstiger Siedlungsbereiche genannt. Für die an das Plangebiet südlich und östlich angrenzende Fläche formuliert der Landschaftsrahmenplan das Ziel: „Erhalt und Aufwertung von Landschaftsteilen mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung“. Der Bebauungsplan bildet bereits eine wesentliche Grundlage für die Aufwertung des Siedlungsbereiches, da er die Grundlage für die Nachnutzung der vorher brach gefallenen Gebäude und Flächen der ehemaligen Mühle bildet. Die Beeinträchtigungen des Ortsbildes, aber auch des Landschaftsbildes können so behoben werden. Der Bebauungsplan bildet die Basis für die geordnete städtebauliche Weiterentwicklung dieses Siedlungsteiles. Um negative Auswirkungen künftiger Bebauung vor allem auf das Landschaftsbild auszuschließen, enthält der Bebauungsplan zusätzliche eine gestalterische Festsetzung zur Farbgebung der Dächer (Textliche Festsetzung 9), da Dächer aufgrund ihrer Fernwirkung eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild haben.
3.15	Artenschutz	2) Besonderer Artenschutz	Der Empfehlung wurde bereits gefolgt.

Vorentwurf zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“, Ortsteil Weseram

Lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Es wird empfohlen, den Artenschutz-Fachbeitrag an die Hinweise zur Erstellung des Artenschutzbeitrages (ASB) bei Straßenbauvorhaben im Land Brandenburg (https://www.ls.brandenburg.de/media/fast/4055/Hinweise/20ASBStand/2003-2015.pdf) anzulehnen und als separaten Teil der B-Plan-Begründung zu fertigen. Alternativ wird die Berücksichtigung des Leitfadens https://dewitt-berlin.de/documents/2014/01/artenschutzrechtliche-verbote-in-der-fachplanung-3.pdf/ und die Arbeitshilfe des MIL https://mil.brandenburg.de/cms/media.php/lbm1.a.3310.de/Arbeits-hilfe%20Artenschutz%20in%20der%20Bebauungsplanung.pdf empfohlen.</p> <p>Das Landesamt für Umwelt empfiehlt die Anwendung der Prüfschritte entsprechend der Verwaltungsvorschrift Artenschutz NRW (https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/web/babel/media/vv_artenschutz_inkl_einfuehrungserlass_20160606.pdf)</p>	<p>Im Rahmen der Objektplanung für die Umnutzung des ehemaligen Mühlengebäudes und die Errichtung einer Zuananlage wurden faunistische Kartierungen durchgeführt und ein artenschutzrechtliches Gutachten durch einen Fachgutachter erarbeitet. Die im Ergebnis des Gutachtens erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz wurden bereits realisiert. Für die übrigen Flächen des Geltungsbereichs wurde auf der Grundlage der Biotopausstattung eine Potenzialabschätzung zum Vorkommen geschützter Arten vorgenommen. Die Ergebnisse aus Gutachten und Potenzialabschätzung werden in der Begründung zum Bebauungsplan im Abschnitt „Artenschutz“ in Kapitel II.4.5 sowie im Umweltbericht in den Abschnitten „Fauna“ in Kapitel III.2.1.5 und III.2.2.5 dargestellt. Das Artenschutzrechtliche Gutachten wird außerdem der Begründung als Anlage beigelegt.</p>
3.16	Baumschutz	<p>3) Baumschutz/Baumersatz</p> <p>Sofern die Durchführung des B-Plans zur Beseitigung von Bäumen und Feldgehölzen führen kann, die aktuell gemäß § 2 Abs. 2 GehölzSchVO PM geschützt sind, ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB die Kompensation bereits auf der Ebene abschließend zu regeln, weil die GehölzSchVO PM im Geltungsbereich von Bebauungsplänen gemäß § 1 Abs. 1 GehölzSchVO PM keine Anwendung mehr findet. Dafür</p>	<p>Der Empfehlung wird gefolgt.</p> <p>Im Geltungsbereich befinden sich keine Gehölze mehr, die im Zuge der Umsetzung der Planung gefällt werden müssen. Die im Bereich der Straßenverkehrsfläche vorhandenen Bäume können erhalten werden. Die bereits in der Vergangenheit erfolgte Beseitigung von Gehölzen wird in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung berücksichtigt. Die Beseitigung der Feldgehölze auf dem Flurstück 205 ist bereits im Rahmen des</p>

Vorentwurf zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“, Ortsteil Weseram

Lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		eignet sich eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, die sich am Ersatzmaßstab des § 8 Abs. 1 GehölzSchVO PM orientieren kann.	Baugenehmigungsverfahren durch eine Ersatzzahlung ausgeglichen worden. Für die Kompensation der auf dem Flurstück 213 beseitigten Gehölze setzt der Bebauungsplan eine Ersatzpflanzung auf demselben Flurstück zeichnerisch und in der Textlichen Festsetzung 7 fest. Da innerhalb des Geltungsbereichs kein vollständiger Ausgleich erbracht werden kann, müssen zusätzliche Maßnahmen außerhalb des Plangebietes erbracht werden.
3.17	Ersatzpflanzungen	Die Ausgleichsverpflichtungen können auch durch eine vertragliche Regelung über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages oder innerhalb von regionalen, teilweise vom Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zertifizierten Flächenpools abgelöst werden, die von der <ul style="list-style-type: none"> • Flächenagentur Brandenburg GmbH (https://www.flaechenagentur.de/), • Brandenburgische Boden Gesellschaft für Grundstücksverwaltung und -Verwertung mbH (https://bbq-immo.de/) oder dem • Landschafts-Förderverein Nuthe-Nieplitz-Niederung e.V. (https://www.naturpark-nuthe-nieplitz.de/naturparkverein/) verwaltet werden. 	Die Hinweise auf die Möglichkeiten zur Ablösung der Ausgleichsverpflichtungen werden zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.
3.18	Ersatzpflanzungen	Für den Fall, dass Ersatzpflanzungen außerhalb des Bebauungsplans ausgeführt werden sollen, sind sie jedenfalls in geeigneter Weise rechtlich zu sichern, insbesondere wenn die dafür genutzten Flächen nicht im öffentlichen Eigentum stehen. Dazu eignen sich folgende Möglichkeiten: <ul style="list-style-type: none"> • Einbeziehung der Fläche gemäß § 200a BauGB in den Geltungsbereich des B-Plans, Darstellung als Fläche und Festsetzung der 	Der Forderung wird gefolgt. Es erfolgt vor Satzungsbeschluss eine rechtliche Sicherung der externen Ersatzmaßnahmen.

Vorentwurf zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“, Ortsteil Weseram

Lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB oder</p> <ul style="list-style-type: none"> Eintragung der Fläche gemäß § 1090 BGB mit beschränkter persönlicher Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde in der II. Abteilung des Grundbuchs sowie Sicherung der Fläche und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mittels städtebaulichem Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Gemeinde und dem Kompensationspflichtigen. 	
3.19	HVE	<p>4) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</p> <p>Für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sind die Hinweise des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zum Vollzug der Eingriffsregelung (https://mlul.brandenburg.de/media_fast/4055/hve_09.pdf) zu beachten.</p>	<p>Der Forderung wird gefolgt.</p> <p>Die HVE wird bei der naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung beachtet. Die Ergebnisse werden in der Begründung zum B-Plan im Kapitel III.2.4.3 „Ausgleich“ dargelegt.</p>
3.20	Baumschutz	<p><u>Anregungen</u></p> <p>1) Baumschutz</p> <p>Besonders wertvolle Bäume können mittels einer Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB bewahrt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes sind keine besonders wertvollen, ortsbildprägenden Bäume, die mit einer Erhaltungsbindung gesichert werden sollen, vorhanden.</p>
3.21	Nachtaktive Arten	<p>2) Schutz nachtaktiver Tierarten</p> <p>Zum Schutz nachtaktiver Insekten und von Vögeln ist für die Beleuchtung der Außenanlagen nach Maßgabe der Licht-Leitlinie vom 16. April 2014 Folgendes zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> Vermeidung heller weitreichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (das heißt Abstrahlung nach oben 	<p>Die Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Es wird ein entsprechender Hinweis für die Beleuchtung der Außenanlagen zum Schutz nachtaktiver Tierarten als Hinweis auf die Planzeichnung (II. HINWEISE Artenschutz) und in die Begründung zum Bebauungsplan im Kapitel II.4.5 „Artenschutz“ aufgenommen.</p>

Vorentwurf zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“, Ortsteil Weseram

Lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>oder in horizontaler Richtung vermeiden)</p> <ul style="list-style-type: none"> Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (vorzugsweise monochromatisches Licht der Natrium- und neutralweißer Lichtfarbe; Verzicht auf Quecksilber- und Halogendampflampen) Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit <p>Eine entsprechende Regelung ist zwar aus rechtlichen Gründen nicht festsetzbar, weil ihr der erforderliche bodenrechtliche Bezug fehlt, aber es wird ein Selbstbindungsbeschluss der Gemeinde oder die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den B-Plan angeregt.</p>	
3.22	Rechtsgrundlagen	<p>Fundstellen der zitierten Rechts- und Verwaltungsvorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3515) geändert worden ist BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist GehölzSchVO PM: Verordnung des Landkreises Potsdam-Mittelmark zum Schutz der Bäume und Feldgehölze als 	<p>Die der Stellungnahme zugrunde liegenden Rechtsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kein Abwägungserfordernis.</p>

Vorentwurf zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“, Ortsteil Weseram

Lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>geschützte Landschaftsbestandteile vom 29.09.2011 (Amtsblatt Potsdam-Mittelmark 11/2011)</p> <ul style="list-style-type: none"> Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 16. April 2014; veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 11 vom 25. Mai 2014 	
3.	Landkreis Potsdam-Mittelmark Fachdienst Technische Bauaufsicht, Bereich Brandschutz Stellungnahme vom 31.01.2022		
3.23	Löschwasser-versorgung	<p>Nach den Vorgaben des BauGB sind u. a. die Belange der Versorgung mit Wasser bei der Aufstellung der Bauleitpläne besonders zu berücksichtigen [§ 1 (6) Nr. 8e BauGB]. Daher ist darauf zu achten, dass eine für die Feuerwehr ausreichende Löschwasserversorgung, auf Grund der vorgesehenen Nutzung „GE“ und Zahl der Vollgeschosse >1 sind mindestens 1600 l x min⁻¹ für zwei Stunden erforderlich, sichergestellt ist. Die gesamte Löschwassermenge muss dabei in einem Umkreis von 300 Metern um jedes Bauvorhaben zur Verfügung stehen. [§ 14 BbgBO in Verbindung mit § 3 (1) Nr. 1 BbgBKG und dem Arbeitsblatt des DVGWW-405].</p>	<p>Der Forderung wird gefolgt.</p> <p>In der Nähe des Plangebietes gibt es mehrere Löschwasserentnahmestellen, durch die eine ausreichende Löschwasserversorgung für den nördlichen Teil des Plangebietes (Flurstück 205) sichergestellt werden kann. Um eine ausreichende Löschwasserversorgung auch für den südlichen Teil des Plangebietes sicherzustellen, muss eine zusätzliche Entnahmestelle geschaffen werden. Das Amt Beetzsee als Träger des örtlichen Brandschutzes wird dazu entsprechende Abstimmungen mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle sowie dem Vorhabenträger vornehmen. In die Begründung zum Bebauungsplan wird im Kapitel II.4.5 das Thema „Löschwasserversorgung / Brandschutz“ mit Hinweisen zur erforderlichen Mindestlöschwassermenge, zur maximalen Entfernung der Löschwasserentnahmestellen etc. aufgenommen.</p>
3.24	Löschwasser-versorgung	<p>Die nachfolgenden Anforderungen an die Löschwasserversorgung seitens der Feuerwehren setzen im Allgemeinen voraus, dass Hydranten ausreichend zur Verfügung stehen. Bestehen Einschränkungen</p>	<p>Die Anforderungen an die Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen.</p>

Vorentwurf zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“, Ortsteil Weseram

Lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>seitens der Trinkwasserversorgung werden auch andere Möglichkeiten, zum Beispiel unterirdische Löschwasserbehälter, -brunnen oder -teiche, in Betracht gezogen.</p> <p>Weiterhin beziehen sich die Anforderungen nur auf den Grundschutz im Brandschutz für Wohngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete und Industriegebiete ohne erhöhtes Sach- oder Personenrisiko.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen. • Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein. • Entnahmestellen mit 400 l/min (24m³ /h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann. • Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen. • Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis 3 Vollgeschosse) mit 800 l/min (48 m³ /h) und bei sonstiger Bebauung mit mindestens 1.600 l/min (96 m³ /h) und für eine Dauer von mindestens 2h zu bemessen. 	<p>Das Amt Beetzsee wird eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleisten und dazu entsprechende Abstimmungen mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle sowie dem Vorhabenträger vornehmen. In die Begründung zum Bebauungsplan wird im Kapitel II.4.5 das Thema „Löschwasserversorgung / Brandschutz“ mit den Anforderungen an die Löschwasserversorgung aufgenommen.</p>

Vorentwurf zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“, Ortsteil Weseram

Lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern. Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten. 	
3.25	Löschwasser-versorgung	<ul style="list-style-type: none"> Für die Löschwasserversorgung aus Hydranten bestehen möglicherweise folgende Einschränkungen: Falls durch die Löschwasserentnahme in bestimmten Netzbereichen der Betriebsdruck unter 1,5 bar fallen kann, sollte das Versorgungsunternehmen einen entsprechend höheren Mindestbetriebsdruck für die betreffenden Hydranten benennen. Aufgrund der Hygieneanforderungen der Trinkwasserverordnung können sich Rohrquerschnitte und Mengen ergeben, die nicht ausreichen, um die vorgenannten Löschwassermengen aus dem Rohrnetz zur Verfügung zu stellen. Aus Trinkwassersicht zielt man auf möglichst wenige Hydranten. In der Regel ist davon auszugehen, dass ein Hydrant zwischen zwei Absperrarmaturen angeordnet ist. Das DVGW-Arbeitsblatt W 400-1:2015-02 empfiehlt folgende Obergrenzen für die Abstände von Absperrarmaturen in Versorgungsleitungen, so dass sich vergleichbare Obergrenzen für die Abstände von Hydranten ergeben: <ul style="list-style-type: none"> - offene Bebauung: 400 m - geschlossene Bebauung: 300 m 	<p>Die Hinweise zur Löschwasserversorgung aus Hydranten werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>In die Begründung zum Bebauungsplan wird im Kapitel II.4.5 das Thema „Löschwasserversorgung / Brandschutz“ aufgenommen.</p>

Vorentwurf zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“, Ortsteil Weseram

Lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
3.26	Löschwasser-versorgung	<p>Sofern die obigen Anforderungen an die Löschwasserversorgung nicht hinreichend erfüllt werden können, müssen andere Möglichkeiten, zum Beispiel durch unterirdische Löschwasserbehälter, -brunnen, -teiche bzw. bei zu großen Entfernungen weitere Hydranten erwogen werden.</p> <p>Die Abstimmung zur Ausführung und zur Kostenübernahme erfolgt im Bedarfsfall zwischen der Gemeinde und dem Wasserversorgungsunternehmen.</p>	<p>Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>In die Begründung zum Bebauungsplan wird im Kapitel II.4.5 das Thema „Löschwasserversorgung / Brandschutz“ aufgenommen, in denen die Möglichkeiten der Löschwasserversorgung benannt werden. Das Amt Beetzsee als Träger des örtlichen Brandschutzes wird alle notwendigen Abstimmungen vornehmen.</p>
3.27	Anforderungen Feuerwehr	<p>Die Verkehrswege im Plangebiet sind nach den „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ Fassung Februar 2007 zuletzt geändert im Oktober 2009, als Mindestanforderung auszuführen. Das bedeutet, dass die Befestigung der Zufahrt mindestens der Straßen-Bauklasse VI (Richtlinie für Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen - RStO 01) entsprechen muss. Anstelle von DIN 1055-3:2006-03 ist DIN EN 1991-1-1:2010-12 in Verbindung mit DIN EN 1991-1-1/NA:2010-12 anzuwenden.</p> <p>Die Zufahrt ist mit einem Zeichen nach DIN 4066-D1 -210x594 „Feuerwehruzufahrt“ zu kennzeichnen.</p> <p>[§5(1)und(2)BbgBO]</p>	<p>Die Anforderungen an die Feuerwehruzufahrt werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sie betreffen keine auf der Ebene der Bebauungsplanung zu berücksichtigenden Belange. Sie müssen im Rahmen der Realisierung der Planung Beachtung finden. In die Begründung zum Bebauungsplan wird im Kapitel II.4.5 das Thema „Löschwasserversorgung / Brandschutz“ aufgenommen, in dem die Anforderungen an die Feuerwehruzufahrt aufgeführt werden.</p>
3.28	Anforderungen Feuerwehr	<p>Für Gebäude oder bauliche Anlagen, die durch die vorgesehene Feuerwehruzufahrt private Verkehrsfläche erschlossen werden und die ganz oder in Teilen mehr als 50 Meter von der öffentlichen oder tatsächlich öffentlich genutzten Verkehrsfläche entfernt liegt liegen, sind im Verlauf der Feuerwehruzufahrt privaten Verkehrsflächen bzw. an deren Ende Bewegungsflächen für die Feuerwehr vorzusehen, die innerhalb dieses 50-Meter-Radius' liegen und von denen aus ein Löschangriff vorgetragen werden kann. Die Bewegungsfläche ist mit einem</p>	<p>Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen, die mehr als 50 m Entfernung von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, ist aufgrund der Dimensionen des Plangebietes nicht möglich.</p>

Vorentwurf zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“, Ortsteil Weseram

Lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Zeichen nach DIN 4066-D1 -210x594 „Fläche für die Feuerwehr“ zu kennzeichnen. Sie muss eine jederzeit deutlich sichtbare Randbegrenzung haben.</p> <p>Bewegungsflächen können auch im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren durch die Bauherren auf ihren Grundstücken nachgewiesen werden, jedoch geht die dann zu versiegelnde Fläche von ca. 84 m² zu Lasten der BGF-II des Grundstückes.</p> <p>Die Bewegungsflächen sind nach den „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ Fassung Februar 2007 zuletzt geändert im Oktober 2009, als Mindestanforderung auszuführen (vgl. Liste der eingeführten techn. Baubestimmungen, Anlage 7.4/1 Nr. 1) und, sofern sie nicht einem einzelnen Grundstück zugeordnet sind, durch das Amt Beetzsee als Hoheitsträger und Träger des Brandschutzes mit einem Zeichen nach DIN 4066-D1-210x594 „Fläche für die Feuerwehr“ zu kennzeichnen¹. [§5(1) und (2) BbgBO]</p>	
3.29	Gebäude Klasse 4	<p>Grundsätzlich ist durch die Planung die Errichtung von Gebäuden der Gebäudeklasse 4 möglich. Da jedoch die örtlich zuständige Feuerwehr Roskow nicht über ein zur Rettung aus diesen Gebäuden erforderliches Hubrettungsfahrzeug verfügt, müssen beide Rettungswege in diesen Gebäuden baulich sichergestellt werden. [§ 33 (3) BbgBO]</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sie betrifft keine auf der Ebene der Bebauungsplanung zu berücksichtigenden Belange. Sie muss im Rahmen der Realisierung der Planung Beachtung finden. Die Errichtung von Gebäuden der Gebäudeklasse 4, das heißt von Gebäuden mit einer Höhe von über 7 m ist nur im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 möglich. In die Begründung wird im Kapitel II.4.5 das Thema „Löschwasserversorgung / Brandschutz“ mit einem entsprechenden Hinweis aufgenommen.</p>

¹ Die Kennzeichnung muss wegen des eindeutigen Wortlauts von § 12 (1) Nr. 5 StVO von einer Behörde in ihrer Eigenschaft als Hoheitsträger vorgenommen sein. Verantwortlich hierfür ist die amtsfreie Gemeinde, das Amt oder die kreisfreie Stadt als örtliche Ordnungsbehörde. Gemäß § 72 (6) BbgBO wird hiervon die Gemeinde oder das Amt in Kenntnis gesetzt, die anschließend für die amtliche Kennzeichnung durch das Hinweisschild gemäß DIN 4066 zuständig ist. Da erst durch diese Kennzeichnung ein amtliches Hinweisschild entsteht, muss am unteren Ende des Hinweisschildes die anordnende Behörde erkennbar sein, wobei aus Gründen der Rechtssicherheit eine Siegelung erfolgen sollte.

Vorentwurf zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“, Ortsteil Weseram

Lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
3.		Landkreis Potsdam-Mittelmark Fachdienst Öffentliches Recht / Kommunalaufsicht / Denkmalschutz Untere Denkmalschutzbehörde Stellungnahme vom 31.01.2022	
3.30	Baudenkmal-schutz	Baudenkmalschutz Keine Äußerung zum Fristablauf	Keine Äußerung. Keine Abwägung erforderlich.
3.31	Keine Bodendenkmale	Bodendenkmalschutz Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet zum Vorentwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Ziegelei Weseram" keine Bodendenkmale gemäß §§ 1 und 2 Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG-GVBI Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff 2 bekannt.	Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Keine Abwägung erforderlich.
3.32	Auffinden von Bodendenkmalen	Unabhängig davon können jederzeit bei mit Erdeingriffen verbundenen Baumaßnahmen Bodendenkmale z.B. in Form von Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Knochen, Stein- oder Metallgegenstände, entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§§ 11 Abs. 4 und 12 BbgDSchG).	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen keine auf der Ebene der Bebauungsplanung zu berücksichtigenden Belange. Sie müssen im Rahmen der Realisierung der Planung Beachtung finden. In die Begründung zum Bebauungsplan werden im Kapitel II.4.5 zum Thema „Denkmalschutz“ Hinweise zum Verhalten beim Auffinden von Bodendenkmalen aufgenommen.

Vorentwurf zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“, Ortsteil Weseram

Lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
3.33	Externe Kompensation	Werden für das Vorhaben Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes notwendig, sind diese Flächen der unteren Denkmalschutzbehörde zur Prüfung auf Belange des Bodendenkmalschutzes vorzulegen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Im weiteren Verfahren werden die externen Kompensationsflächen benannt. Die untere Denkmalschutzbehörde wird am weiteren Verfahren beteiligt.
4.	Landesamt für Umwelt	Stellungnahme vom 28.01.2022	
4.1	Fachabteilungen	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. 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 Potsdam-Mittelmark.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.
4.	Landesamt für Umwelt	Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2 Stellungnahme vom 28.01.2022	
4.2	Hochwassergefahr	Belang Wasserwirtschaft [...] Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU gemäß BbgWG § 126 Abs. 3, Satz 3 betreffend werden folgende Hinweise gegeben:	Der Stellungnahme wird gefolgt. Es handelt sich bei dem südlichen Teil des Plangebietes, wie in der Stellungnahme dargelegt, zwar um ein hochwassergefährdetes Gebiet mit einem Risiko für ein 200-jährliches Hochwasser (HQ _{extrem}), jedoch nicht um ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Eine Bebauung ist deshalb nicht ausgeschlossen. Da Maßnahmen zum Hochwasserschutz auch angesichts der geringen zu erwartenden Wassertiefen bei einem

Vorentwurf zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“, Ortsteil Weseram

Lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>1. Hinweise / Forderungen zur Gewässer- und Anlagenunterhaltung / zum Hochwasserschutz (Rechtsgrundlage: siehe insbesondere BbgWG § 126 (3), Satz 3, Punkte 3, 5) Die südliche Hälfte des Flurstücks 213 ist als hochwassergefährdet eingestuft. Daher wäre es erforderlich, die Vorgaben für festgesetzte Überschwemmungsgebiete nach § 101 BbgWG bzw. § 78 des WHG bereits in die Planung für diesen Bereich mit einfließen zu lassen.</p>	<p>extremen Hochwasserereignis möglich sind, ist ein gänzlicher Verzicht auf eine Bebauung nicht erforderlich. Die Planung berücksichtigt das Hochwasserrisiko zum einen durch die Aufnahme einer Festsetzung zur Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens (Textliche Festsetzung 4). Dadurch können Überflutungen des Erdgeschosses verhindert und das Risiko für die Menschen und die Sachwerte sowie die Umwelt minimiert werden. Darüber hinaus wird ein Kapitel II.4.2 zum Thema „Hochwasserschutzmaßnahmen“ mit Informationen zu den hochwasserbedingten Risiken in die Begründung aufgenommen. Dort werden auch weitere Empfehlungen zum vorsorgenden Hochwasserschutz in Form von baulichen Schutz- und Vorsorgemaßnahmen (hochwasserangepasstes Bauen, Verbot von Heizölverbraucheranlagen) sowie ein Hinweis auf die Hochwasserschutzfibel des Bundes aufgenommen.</p>
4.3	Hochwasserrisiko	<p>2. Hinweise / Forderungen zum Hochwasserschutz / Hochwasserrisikomanagement (Rechtsgrundlage: siehe insbesondere BbgWG §126 (3), Satz 3, Punkt 8) <u>Hochwasserrisikogebiet entsprechend § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG</u> Das Plangebiet Gewerbegebiet Ziegelei, OT Weseram, liegt im südlichen Bereich des Flurstückes 213 in einem Hochwasserrisikogebiet (HQ extrem) entsprechend § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG. In Risikogebieten sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für Gebiete im Sinne von § 30 Abs. 1 und 2 oder § 34 BauGB nach § 78b WHG insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. In den Bebauungsplan wird eine Festsetzung zur Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens, die oberhalb des höchsten Hochwasserstandes liegt, aufgenommen (Textliche Festsetzung 4). So können Überflutungen des Erdgeschosses bei einem seltenen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) verhindert und das Risiko für die dort arbeitenden Menschen und die Sachwerte minimiert werden. Wohnungen für Betriebsinhaber und Aufsichtspersonal werden im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 2 nicht zugelassen, so dass im Bereich des Hochwasserrisikogebietes keine Menschen wohnen werden. Unzulässig sind außerdem Tankstellen, die ein besonders hohes Umweltisiko darstellen. Neben der textlichen Festsetzung 4 zur Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens werden in die Begründung im Kapitel II.4.2 zum Thema</p>

Vorentwurf zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“, Ortsteil Weseram

Lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			„Hochwasserschutzmaßnahmen“ zusätzliche Hinweise zu baulichen Schutz- und Vorsorgemaßnahmen für hochwasserangepasstes Bauen aufgenommen.
4.4	Hochwasserrisiko	Des Weiteren ist § 78c WHG zur Errichtung und Gebrauch von Heizölverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten zu beachten.	Der Stellungnahme wird gefolgt. In die Begründung zum Bebauungsplan wird im Kapitel II.4.2 das Thema „Hochwasserschutzmaßnahmen“ aufgenommen. Darin werden unter anderem Ausführungen zu den Regelungen zu Heizölverbraucheranlagen in Hochwasserrisikogebieten ergänzt.
4.5	Hochwasserrisikogebiet	Die Fläche der Risikogebiete sollen nach §§ 5 Abs. 9 Abs. 6a BauGB in die Bauleitpläne übernommen werden.	Der Anregung wird gefolgt. Das Hochwasserrisikogebiet wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.
4.6	hochwasserangepasstes Bauen	<u>Hinweise zum Planen und Bauen in hochwassergefährdeten Bereichen</u> Zur Vermeidung von Schäden in jeglichen von Überflutungen potenziell gefährdeten Bereichen soll nach Möglichkeit sichergestellt werden, dass die Nutzung der Grundstücke im Plangebiet an die möglichen nachteiligen Folgen von Hochwasser für Menschen, Umwelt und Sachwerte angepasst ist. Dafür sollte die Bauleitplanung in diesen Gebieten hochwasserangepasst erfolgen. In Betracht kommen dazu, neben Informationen über hochwasserbedingte Risiken im Bebauungsplan, Vorgaben für eine hochwasserangepasste Bauausführung durch Festsetzungen zum Beispiel der Bauweise und der Stellung baulicher Anlagen, der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der von Bebauung freizuhaltenden Flächen und der Höhenlage der zulässigen Nutzung (mit Blick auf Gebäude wie auch auf einzelne Geschosse oder Teile baulicher Anlagen) sowie Vorgaben zum sicheren Betrieb von Ölheizungen.	Der Anregung wird gefolgt. In den Bebauungsplan wird zum einen eine Festsetzung zur Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens aufgenommen (Textliche Festsetzung 4), um Überflutungen des Erdgeschosses zu verhindern und das Risiko für die Menschen und die Sachwerte zu minimieren. Darüber hinaus werden im Kapitel II.4.2 unter dem Thema „Hochwasserschutzmaßnahmen“ Informationen über hochwasserbedingte Risiken in die Begründung aufgenommen. Dort werden auch weitere Empfehlungen zum vorsorgenden Hochwasserschutz in Form von baulichen Schutz- und Vorsorgemaßnahmen (hochwasserangepasstes Bauen, Verbot von Heizölverbraucheranlagen) sowie ein Hinweis auf die Hochwasserschutzfibel des Bundes aufgenommen.

Vorentwurf zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“, Ortsteil Weseram

Lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Hinweise zum hochwasserangepassten Bauen kann der „Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat entnommen werden. http://www.fib-bund.de (→ Themen → „Hochwasserschutzfibel“)	
4.7	Karten / Geodaten	<u>Karten I Geodaten</u> Die konkrete Gefährdung kann mithilfe des Kartendienstes des Landes APW (Auskunftsplattform Wasser) überprüft werden, https://apw.brandenburg.de Geodaten zu den Hochwasserrisikogebieten finden Sie im Internet-Angebot des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) unter folgendem Link: https://metaver.de/se-arch/dls/#?serviceld=05EC61E6-C81E-4616-ACE6-2DC3D5E67E24	Der Hinweis auf den Kartendienst wird zur Kenntnis genommen. Die Abgrenzung des Hochwasserrisikogebietes wurde dem Kartendienst entnommen.
4.	Landesamt für Umwelt Abteilung Technischer Umweltschutz 1 und 2 Stellungnahme vom 28.01.2022		
4.8	Sachstand	Belang Immissionsschutz [...] Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage 1. Sachstand Antragsgegenstand ist der Bebauungsplan (B-Plan) „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“ in der Gemeinde Roskow, Ortsteil Weseram, Amt Beetzsee. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 205, den überwiegenden Teil des Flurstücks 213 und Teile des Flurstücks	Die Hinweise zum Sachstand werden zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

Vorentwurf zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“, Ortsteil Weseram

Lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>199 in der Flur 5, Gemarkung Weseram mit einer Flächengröße von rund 6.509 m².</p> <p>Das Aufstellungsverfahren erfolgt im Regelverfahren nach § 8 BauGB². Ziel der Aufstellung ist die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen im Plangebiet. Zu diesem Zweck werden Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO³ ausgewiesen. Aus Gründen der städtebaulichen Verträglichkeit werden die Gewerbegebietsflächen eingeschränkt, die Einschränkungen beziehen sich dabei auf die zulässigen Lärmemissionen.</p>	
4.9	Rechtsgrundlagen	<p>2. Stellungnahme</p> <p><u>Rechtsgrundlage</u></p> <p>Gemäß § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)⁴ sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Mögliche schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG können Lärm, Staub, Gerüche, Luftschadstoffe, elektromagnetische Felder, Licht etc. darstellen. Hinsichtlich des Lärms maßgeblich sind die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005, Teil 1, bei einwirkendem Anlagenlärm die Richtwerte der Nr. 6.1 der TA Lärm⁵.</p>	<p>Die Hinweise auf die Rechtsgrundlagen zur Beurteilung der Planung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

² Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

³ Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802

⁴ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 15.03.1974, Neugefasst durch Bek. v. 17.5.2013 I

⁵ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

Vorentwurf zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“, Ortsteil Weseram

Lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Bei der Errichtung baulicher Anlagen entstehender Lärm ist entsprechend der Vorgaben der AVV Baulärm ⁶ zu beurteilen, die Bewertung von Staubbeeinträchtigungen, Gerüchen und einwirkenden Luftschadstoffen erfolgt anhand der TA Luft ⁷ . Mögliche Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen werden anhand der Lichtleitlinie ⁸ ermittelt. Hinsichtlich der elektromagnetischen Felder und deren Störwirkung liegt die Zuständigkeit beim Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit (LAVG).	
4.10	Planungsgrundsatz	<p><u>Planumfeld</u></p> <p>Das Plangebiet umfasst den Bereich einer Gewerbebrache im Süden des Ortsteils Weseram. Die Gewerbebrache ist teilweise mit Industriegebäuden bebaut, die zum Teil erhalten und einer zukünftigen Nutzung zur Verfügung gestellt werden sollen. Das Plangebiet wird allgemein von Grünflächen umgrenzt, im Norden schließt sich weitere gewerbliche Nutzung an, im Osten unmittelbar Wohnnutzung, danach Flächen für die Landwirtschaft, im Süden bestehende Gebäude und im Westen Wohnbebauung.</p> <p>Der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG wird erfüllt.</p>	<p>Der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG wird erfüllt.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
4.11	Schutzanspruch	<p><u>Schutzanspruch</u></p> <p>Das Gewerbegebiet besitzt einen Schutzanspruch von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) bzw. 55 dB(A) für Verkehrslärm in der Nacht</p>	<p>Der Schutzanspruch des Gewerbegebietes wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Schutzanspruch entspricht den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau.</p>

⁶ Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – vom 19. August 1970 (Beilage zum BAnz Nr. 160 vom 1. September 1970)

⁷ Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) Vom 24. Juli 2002, GMBI. 2002, Heft 25 – 29, S. 511 – 60, neu gefasst am 18.08.2021 (GMBI Nr. 4854/2021 S. 1050ff)

⁸ Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 16. April 2014, Amtsblatt 21_14 (S. 691-704)

Vorentwurf zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“, Ortsteil Weseram

Lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			Keine Abwägung erforderlich.
4.12	Immissions-situation	<p><u>Immissionssituation</u></p> <p>Die nächstgelegene schutzwürdige Nutzung befindet sich direkt neben dem Plangebiet, auf Grund der örtlichen Gegebenheiten halte ich die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete mit 60 dB(A) tags und 45 nachts für maßgeblich, welcher durch die Summe der einwirkenden Geräusche aller einwirkenden Anlagen einzuhalten ist.</p>	<p>Der Stellungnahme wurde gefolgt.</p> <p>Zur Beurteilung der Lärmimmissionen wurde eine Schallimmissionsprognose durch einen Fachgutachter erstellt. Im Ergebnis des Gutachtens können bei einer Beschränkung der zulässigen Gewerbebetriebe auf das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe die Immissionsrichtwerte tagsüber an allen Immissionsorten eingehalten werden. Ein nächtlicher Betrieb muss ausgeschlossen werden. Da Festsetzungen zu Betriebszeiten im Bebauungsplan nicht möglich sind, wird ein entsprechender Hinweis in die Begründung (Kapitel I.2.5 „Immissionsschutz“) aufgenommen.</p>
4.13	Gutachten erforderlich	<p>Die als textliche Festsetzung 3.1 des B-Plans ist unbestimmt und stellt eine grundsätzliche Planungsvoraussetzung dar, die auch ohne explizite Erwähnung einzuhalten ist. Ob die angedachte Nutzung jedoch im geplanten Umfang am Standort möglich ist, kann nur durch ein entsprechendes Gutachten ermittelt werden. Dieses sollte Bestandteil des Antrags sein, ggf. sich aus dem Gutachten ergebende Vorschläge für textliche Festsetzungen sind in die Planung zu übernehmen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Die Festsetzung 3.1 wird gestrichen.</p> <p>Zur Beurteilung der Lärmimmissionen wurde eine Schallimmissionsprognose durch einen Fachgutachter erstellt. Im Ergebnis des Gutachtens können bei einer Beschränkung der zulässigen Gewerbebetriebe auf das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe die Immissionsrichtwerte tagsüber an allen Immissionsorten eingehalten werden. Ein nächtlicher Betrieb muss ausgeschlossen werden. Da Festsetzungen zu Betriebszeiten im Bebauungsplan nicht möglich sind, wird ein entsprechender Hinweis in die Begründung (Kapitel I.2.5 „Immissionsschutz“) aufgenommen.</p>
4.14	Umweltbericht	<p><u>Umweltbericht</u></p> <p>Die Ergebnisse v. g. Prognose sind auch im Umweltbericht entsprechend zu würdigen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose werden auch im Umweltbericht (Kapitel III.2.2.1 Schutzgut Mensch) thematisiert.</p>
4.15	Planung realisierbar	<p>3. Fazit</p>	<p>Der Stellungnahme wurde gefolgt.</p>

Vorentwurf zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“, Ortsteil Weseram

Lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Ausgehend von Standortlage und Nutzungsbestand wird die vorgelegte Planung seitens des vorbeugenden Immissionsschutzes als realisierbar eingeschätzt. Ob mögliche Immissionskonflikte abschließend gelöst sind, kann nach jetzigem Kenntnisstand nicht geprüft werden. Dazu bedarf es einer entsprechenden Prognose.	Zur Beurteilung der Lärmimmissionen wurde eine Schallimmissionsprognose durch einen Fachgutachter erstellt. Im Ergebnis des Gutachtens können bei einer Beschränkung der zulässigen Gewerbebetriebe auf das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe die Immissionsrichtwerte tagsüber an allen Immissionsorten eingehalten werden. Ein nächtlicher Betrieb muss ausgeschlossen werden. Da Festsetzungen zu Betriebszeiten im Bebauungsplan nicht möglich sind, wird ein entsprechender Hinweis in die Begründung (Kapitel I.2.5 „Immissionsschutz“) aufgenommen.
4.16	Gültigkeit Stellungnahme	Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen. Weiterhin wird um eine Anzeige zum Inkrafttreten des Planes bzw. die Erteilung der Genehmigung gebeten.	Das Abwägungsergebnisse und das Inkrafttreten des Plans werden mitgeteilt.
5.	Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung Stellungnahme vom 04.12.2021		
5.1	Keine Einwendungen	Zu o. g. Planvorhaben bestehen aus Sicht der Ländlichen Flurneuordnung keine Einwendungen oder Hinweise. Eigene Fachplanungen werden nicht berührt und sind nicht in Vorbereitung. Eine gesonderte postalische Stellungnahme erfolgt nicht.	Keine Einwendungen oder Hinweise. Keine Abwägung erforderlich.
6.	Landesbetrieb Forst Brandenburg Stellungnahme vom 04.01.2022		
6.1	Keine Waldflächen	Die Unterlagen zum o.g. B-Plan wurden geprüft. Aus forstrechtlicher Sicht ergeben sich keine Bedenken, da im Plangebiet keine Waldflächen gemäß § 2 LWaldG betroffen sind.	Keine Bedenken, da kein Wald betroffen ist. Keine Abwägung erforderlich.

Vorentwurf zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“, Ortsteil Weseram

Lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
7.	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege Stellungnahme vom 30.11.2021		
7.1	Baudenkmal-pflege	Baudenkmalpflegerische Belange derzeit nicht berührt! Bitte beachten: Denkmalliste wird fortgeschrieben	Keine baudenkmalpflegerischen Belange berührt. Keine Abwägung erforderlich.
7.	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege Stellungnahme vom 02.12.2021		
7.2	Keine Bodendenkmale	Im Bereich des genannten Vorhabens sind bisher keine Bodendenkmale bekannt.	Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Kein Abwägungserfordernis.
7.3	Verpflichtungen	Da bei den Arbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, weisen wir als brandenburgische Fachbehörde für Bodendenkmale darauf hin, 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 den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder-bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.a., 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	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen keine auf der Ebene der Bebauungsplanung zu berücksichtigenden Belange. Sie müssen im Rahmen der Realisierung der Planung Beachtung finden. In die Begründung zum Bebauungsplan werden im Kapitel II.4.5 zum Thema „Denkmalschutz“ Hinweisen zum Verhalten beim Auffinden von Bodendenkmalen aufgenommen.

Vorentwurf zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“, Ortsteil Weseram

Lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneterweise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).</p> <p>2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).</p> <p>Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.</p>	
7.4	Fachbehörde	Die Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörde für Bodendenkmale als Träger öffentlicher Belange (§ 17 BbgDSchG).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungserfordernis.
7.5	Baudenkmalpflege	<p>Hinweis:</p> <p>Da bei dem Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.</p>	Es ist eine Stellungnahme der Baudenkmalpflege eingegangen. (siehe Abwägungspunkt 7.1)
8.	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Stellungnahme vom 13.12.2021		
8.1	Nicht betroffen	<p>[...]</p> <p>B Stellungnahme</p> <p>Keine Betroffenheit durch die Planung.</p>	Keine Betroffenheit durch die Planung. Keine Abwägung erforderlich.
8.2	Keine Einwendungen	1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können: Keine.	Keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit. Keine Abwägung erforderlich.
8.3	Keine Planungen	2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan betreffen können, mit Angabe des Sachstands: Keine.	Keine beabsichtigten Planungen und Maßnahmen. Keine Abwägung erforderlich.
8.4	Nieder-moore	Bodengeologie:	Eine Berücksichtigung ist nicht erforderlich.

Vorentwurf zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“, Ortsteil Weseram

Lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Laut aktueller Moorbodenkundlicher Karte (MoorFIS 2013) befinden sich südlich und östlich des Vorhabengebietes Niedermoore mit unterschiedlicher Mächtigkeit (siehe http://www.geo.brandenburg.de/boden). Dies ist bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen.	Die Niedermoore erstrecken sich nicht bis in den Geltungsbereich, sondern befinden sich östlich und südlich. Direkte Eingriffe in die Niedermoore durch die Planung sind deshalb ausgeschlossen. Auch indirekte Eingriffe, wie dauerhafte Auswirkungen auf das Grundwasserregime, z. B. durch Grundwasserabsenkungen, durch die es zu einer Beeinflussung der Böden kommen könnte, sind nicht zu befürchten, da das Plangebiet nur eine geringe Größe hat und im B-Plan-Gebiet außerdem keine Keller und Tiefgaragen geplant sind.
8.5	Geologie	3. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan: Geologie: Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden.	Der Hinweis zu Auskünften zur Geologie wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.
8.6	Bohrungen	Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (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)).	Der Hinweis auf die Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft keine auf der Ebene der Bebauungsplan zu berücksichtigenden Belange. Er muss im Rahmen der Realisierung der Planung Beachtung finden.
9.	Landesamt für Bauen und Verkehr Stellungnahme vom 21.12.2021		
9.1	Keine Einwände	den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß „Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßen-	Keine Einwände aus verkehrsbehördlicher Sicht des Landes. Keine Abwägung erforderlich.

Vorentwurf zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“, Ortsteil Weseram

Lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>bauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planungsverfahren" (Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17. Juni 2015, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27, vom 15. Juli 2015, S. 575) geprüft.</p> <p>Mit dem im Betreff genannten Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neugestaltung der Nutzung des vorhandenen Geländes unter Einbeziehung der nutzbaren Bausubstanz und der landschaftlichen Einbindung geschaffen werden.</p> <p>Aus verkehrsbehördlicher Sicht des Landes bestehen gegen den B-Plan keine Einwände.</p>	
9.2	Nicht berührt	<p>Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, ziviler Luftverkehr und übriger ÖPNV werden durch den B-Plan nicht berührt.</p> <p>Informationen über Planungen oder sonstige Maßnahmen der v. g. Verkehrsbereiche, die das Planungsgebiet betreffen könnten, liegen mir nicht vor.</p>	<p>Keine Belange berührt.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
9.3	Umweltprüfung	<p>Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden von Seiten der Landesverkehrsplanung keine Anforderungen erhoben.</p>	<p>Keine Anforderungen an die Umweltprüfung.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
9.4	Genehmigungen	<p>Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
10.	Landesbetrieb Straßenwesen	<p>Stellungnahme vom 24.11.2020</p>	
10.1	Keine Bedenken	<p>Der Geltungsbereich der Planung befindet sich am südlichen Rand des Ortsteils Weseram der Gemeinde Roskow. Die Erschließung des</p>	<p>Keine Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

Vorentwurf zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“, Ortsteil Weseram

Lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Planungsgebietes erfolgt über die Gemeindestraße „Ziegelei“ und „Bahnhofstraße“, welche in die L 91 mündet. Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist Sanierung und Umnutzung der Alten Mühlen und der Ziegelei. Ein örtlicher Bauunternehmer plant im Geltungsbereich des Bebauungsplanes seinen Betriebssitz mit Büro, Verwaltung, Lager und Werkstatt zu errichten. Der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Dienststätte Potsdam (LS) ist im betreffenden Abschnitt für die L 91 zuständig und nimmt wie folgt Stellung: Aufgrund des geringen zu erwartenden Verkehrs und der rückwärtigen Erschließung bestehen seitens des LS keine Bedenken hinsichtlich der angedachten Planung.	
11.		Zentraldienst der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst Stellungnahme vom 20.12.2021	
11.1	Keine Einwände	Zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände.	Keine grundsätzlichen Einwände. Keine Abwägung erforderlich.
11.2	Kampfmittelfreiheitsbescheinigung	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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft keine auf der Ebene der Bebauungsplanung zu berücksichtigenden Belange. Sie muss im Rahmen der Realisierung der Planung Beachtung finden. Die Begründung zum Bebauungsplan enthält bereits entsprechende Hinweise (Kapitel II.4.5 „Kampfmittelfreiheit“).
11.3	Planänderungen	Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.
12.		Wasser- und Bodenverband „Großer Havelländischer Hauptkanal – Havelland – Havelseen“ Stellungnahme vom 07.12.2021	

Vorentwurf zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“, Ortsteil Weseram

Lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
12.1	Keine Einwände	Nach Durchsicht und Prüfung der uns zur Kenntnis gegebenen Unterlagen zum oben genannten Vorentwurf des Bebauungsplanes teilen wir Ihnen mit, dass seitens des Wasser- und Bodenverbandes „GHHK- HK- HS“ Nauen grundsätzlich keine Einwände hiergegen bestehen.	Keine grundsätzlichen Einwände. Keine Abwägung erforderlich.
12.2	Weitere Beteiligung	Sofern bei der weiteren Planung Belange, die unseren Verband betreffen, berührt werden, sind wir hier wiederholt einzubeziehen, um gegebenenfalls eine fachliche Stellungnahme abgeben zu können.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungserfordernis.
13.	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände Stellungnahme vom 31.01.2022		
13.1	Nachnutzung positiv	[...] Der BP hat zum Ziel, das Gelände der Alten Mühle und Ziegelei am südlichen Ortsrand der Ortslage Weseram als Gewerbestandort nachzunutzen. Das Grundstück (Gemarkung Weseram, Flur 5, Flurstücke 205, 213 und 199tlw.) hat eine Größe von 6.509 m² und grenzt unmittelbar an das SPA-Gebiet „Mittlere Havelniederung“ sowie an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Brandenburger Osthavelniederung“ Ein Teil der vorhandenen Gebäude soll u.a. zu Lagerzwecken gesichert und entwickelt sowie ein Neubau errichtet werden. Grundsätzlich ist eine Nachnutzung der vorgeprägten Flächen zu begrüßen.	Die Nachnutzung der Fläche wird grundsätzlich begrüßt. Keine Abwägung erforderlich.
13.2	Artenschutz	Es ist davon auszugehen, dass mit den Nutzungsänderungen Lebensräume und Nahrungsquellen vorhandener Arten beeinträchtigt werden. Inwieweit infolge dessen mit Veränderungen im Artenspektrum zu rechnen ist, muss abgeprüft werden. Die in der Unterlage erwähnte Artenschutzrechtliche Einschätzung lag nicht bei und ist nachzureichen.	Der Forderung wurde bereits gefolgt. Im Rahmen der Objektplanung für die Umnutzung des ehemaligen Mühlengebäudes und die Errichtung einer Zaunanlage wurden faunistische Kartierungen durchgeführt und ein artenschutzrechtliches Gutachten durch einen Fachgutachter erarbeitet. Die im Ergebnis des Gutachtens erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz wurden bereits realisiert.

Vorentwurf zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“, Ortsteil Weseram

Lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Aufgrund der Lage im freien Landschaftsraum ist von Beeinträchtigungen der Insektenfauna und weiterer im Arten im Umfeld auszugehen.	Für die übrigen Flächen des Geltungsbereichs wurde auf der Grundlage der Biotopausstattung eine Potenzialabschätzung zum Vorkommen geschützter Arten vorgenommen. Im Ergebnis der Potenzialabschätzung werden keine wertvollen Lebensräume in Anspruch genommen. Es sind keine weiteren Maßnahmen zum Artenschutz erforderlich. Die Ergebnisse aus Gutachten und Potenzialabschätzung werden in der Begründung zum Bebauungsplan im Abschnitt „Artenschutz“ in Kapitel II.4.5 sowie im Umweltbericht in den Abschnitten „Fauna“ in Kapitel III.2.1.5 und III.2.2.5 dargestellt. Das artenschutzrechtliche Gutachten wird außerdem der Begründung als Anlage beigelegt. Zum Schutz von Insektenfauna wird in den Bebauungsplan ein Hinweis zur Beleuchtung der Außenanlagen in die Planzeichnung (II. HINWEISE Straßenverkehrsfläche) aufgenommen.
13.3	Baumbestand	Aus Natur- und Artenschutzgründen ist der vorhandene Baumbestand möglichst zu erhalten und weiter zu entwickeln. Grundsätzlich sollte die Bebauung dem Gehölzbestand angepasst werden, nicht umgekehrt.	Der Stellungnahme kann nicht gefolgt werden. Im Geltungsbereich befinden sich keine Gehölze mehr, die im Zuge der Umsetzung der Planung gefällt werden müssen. Die flächigen Gehölze, die im Geltungsbereich vorhanden waren, sind bereits im Zuge der Nachnutzung des nördlichen Grundstücksteils entfernt worden. Bei einem Erhalt der Gehölze wäre eine Nutzung des Grundstücks nicht möglich gewesen, da sich diese auf weite Teile des Grundstücks erstreckten. Die Beseitigung der Gehölze auf dem Flurstück 205 ist bereits im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine Ersatzzahlung ausgeglichen worden. Die Beseitigung der Gehölze auf dem Flurstück 213 wird in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung in Kapitel III.2.4 „Ausgleich“ berücksichtigt. Für die Kompensation der auf dem Flurstück 213 beseitigten Feldgehölze setzt der Bebauungsplan zum einen eine Ersatzpflanzung auf demselben Flurstück fest (Zeichnerischen

Vorentwurf zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“, Ortsteil Weseram

Lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			Festsetzung und Textliche Festsetzung 7). Zum anderen werden zusätzliche Maßnahmen außerhalb des Plangebietes erbracht. Die im Bereich der Straßenverkehrsfläche vorhandenen Bäume können erhalten werden.
13.4	Eingrünung	Das Grundstück sollten mit heimischen Gehölzen eingegrünt und um Blühstreifen ergänzt werden. Auf diese Art und Weise kann ein wesentlicher Beitrag zum Artenschutz geleistet und das Kleinklima positiv beeinflusst werden.	Der Forderung wird teilweise gefolgt. Es erfolgt eine Eingrünung des Grundstücks in Richtung Landschaftsraum. Vorgesehen sind 3 m breite Strauchpflanzungen (Zeichnerischen Festsetzung und Textliche Festsetzung 7). Eine Ergänzung durch Blühstreifen ist nicht sinnvoll, da die unmittelbar angrenzenden Flächen für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen sind, die den dauerhaften Erhalt von Blühstreifen nicht erwarten lassen.
13.5	Regenwassermanagement	Vor allem bauliche Verdichtung erfordert ein Regenwassermanagement, dass verstärkt auf Rückhalt und Verdunstung ausgerichtet werden muss, weil so das innerörtliche Klima stabilisiert und das Mikroklima verbessert werden kann. Oberflächenwässer sind auf dem Grundstück zu versickern bzw. zu sammeln und dem Kreislauf zuzuführen.	Der Anregung wird gefolgt. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern ist (Textliche Festsetzung 6).
13.6	Photovoltaik	Der sparsame Umgang mit Grund und Boden gebietet es, dass insbesondere Dach- und/oder Fassaden der Gewerbebauten zur Energiegewinnung genutzt werden. Die Nutzung von Dachflächen für Solarthermie und Photovoltaik muss in einem bestimmten Umfang festgeschrieben und definiert werden, weil die vorgesehenen Bauvorhaben nicht nur Energie verbrauchen, sondern auch in gewissem Umfang den eigenen Wärmebedarf decken und Strom ins Netz einspeisen könnten/sollten. Es sollten Energiebilanzen erstellt werden, aus der der Anteil der Selbstversorgung deutlich wird.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Für überwiegend gewerblich genutzte Gebäude mit einer Dachfläche von mindestens 50 m ² besteht gemäß § 32a BbgBO die Pflicht, mindestens 50 % der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Eine noch darüberhinausgehende Pflicht ist aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer Nutzung weiterer Dachflächen für Photovoltaikanlagen nicht entgegen.

Vorentwurf zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“, Ortsteil Weseram

Lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
13.7	Dach- und Fassadenbegrünung	Sowohl aus energetischen Gründen als auch als Beitrag zum Artenschutz sollten Dächer und Fassaden begrünt werden.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Aufgrund der Lage des Gebietes am Rand des Siedlungsgebietes, und der geringen Größe ist es nicht erforderlich, zwingend eine Dach- oder Fassadenbegrünung vorzuschreiben. Das Bauvorhaben wird sich nicht maßgeblich auf das Mikroklima auswirken. Das anfallende Niederschlagswasser muss auf dem Grundstück versickert werden (Mulden). Ob es darüber hinaus sinnvoll ist, zusätzliche Retentionsflächen auf den Dächern zu schaffen, wird im Rahmen der Realisierung geprüft. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer Dach- und Fassadenbegrünung nicht entgegen.
13.8	Glasfassaden	In diesem Zusammenhang sind auch großflächigen Glasfassaden abzulehnen. Bei der Gestaltung von Fassaden und Fenster sollte auf die Vermeidung von Vogelschlag und Reduzierung des signifikanten Tötungsrisikos nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG abzielen.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Nach dem aktuellen Stand der Objektplanung für das Bauunternehmen, das inzwischen bereits im Plangebiet ansässig ist, sind keine Gebäude mit großen Glasflächen geplant. Unabhängig davon wird in die Begründung zum Bebauungsplan im Kapitel II.4.5 unter „Artenschutz“ der Hinweis aufgenommen, dass Glaselemente und Fenster so zu gestalten sind, dass Vogelschlag vermieden wird.
13.9	Nistmöglichkeiten	Aufgrund der Lage ist an den zu errichtenden Gebäuden mit Ansiedlungen von Gebäudebrütern zu rechnen. Deshalb sollten von vornherein vorsorglich Maßnahmen zur Ansiedlung in Betracht gezogen und baulich ermöglicht werden, z.B. durch entsprechende Gestaltung der Trauf- und Fassadenbereiche sowie Nistkastenangebote und Ruheplätze für Fledermäuse. Gegenwärtig ist eine stete Abnahme von Rauchschwalbenpopulationen zu verzeichnen, da sie überdachte Nistplätze benötigen. Daher sollten im Zuge der Errichtung/Nutzung von Nebengebäude entsprechende Nistmöglichkeiten (z.B.	Der Anregung wurde bereits gefolgt. Im Zuge der Sanierung des ehemaligen Mühlengebäudes und des Nebengebäudes wurden sowohl Nistmöglichkeiten und -hilfen für verschiedene Gebäudebrüter als auch Ruheplätze für Fledermäuse geschaffen. Im Kapitel II.4.5 unter „Artenschutz“ sind die Maßnahmen im Einzelnen benannt.

Vorentwurf zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“, Ortsteil Weseram

Lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		https://www.gruenshoppen.de/rauschschwalbenhaus-rauschschwalbenbrutersatz-ausgleichsmassnahme-fuer-rauschschwalben) berücksichtigt und vorgehalten werden.	
13.10	Beleuchtung	<p>Die Außenbeleuchtung sollte im Hinblick auf den Artenschutz auf ein erforderliches Maß beschränkt sein und insektenfreundlich gestaltet werden.</p> <p>Die Verwendung von insektenschonenden Lampen bzw. einen umweltschonenden Beleuchtungskonzept sollte deshalb obligatorisch sein.</p> <p>Sie sollte nicht in die Umgebung abstrahlen, nicht viel heller als unbedingt notwendig sein (DIN EN 13201 beachten) und auf das erforderliche notwendige Maß beschränkt bleiben. Es ist auf eine gute Abschirmung zu achten, da u.U. zu viel Fläche beleuchtet wird.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Da eine Festsetzung nicht möglich ist, wird in den Bebauungsplan ein Hinweis zur Beleuchtung der Außenanlagen zum Schutz nachaktiver Tierarten sowohl in die Planzeichnung als auch in die Begründung (Kapitel II.4.5 „Artenschutz“) aufgenommen.</p>
13.11	Biodiversität	Der Schutz der Biodiversität ist ein Gemeinwohlziel, das deutlich stärker in allen Lebensbereichen Berücksichtigung finden muss. Deshalb sollte auch die Planung darauf abzielen einen urbanen Raum zu entwickeln, in dem der Arten-/Natur-/Landschaftsschutz neben der Bebauung eine gleichberechtigte Betrachtung erfährt.	<p>Der Einwand wird zurückgewiesen.</p> <p>Beim Plangebiet handelt es sich nicht um eine Fläche „auf der grünen Wiese“, sondern um eine baulich vorgeprägte Fläche, die einer erneuten Nutzung durch ein örtliches Bauunternehmen zugeführt wird. Damit folgt die Gemeinde dem Primat des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Inanspruchnahme von neuen Flächen und zusätzlichen Ressourcen für die erforderliche Verlagerung der gewerblichen Nutzung aus einem Wohngebiet kann so vermieden werden. Die Wiedernutzung von Flächen und Gebäuden ist eine wesentliche Grundlage für eine nachhaltige Ortsentwicklung. Sämtliche Eingriffe in Natur und Landschaft, die der Bebauungsplan vorbereitet, werden zudem vollständig ausgeglichen.</p>
14.	Wasser- und Abwasserverband „Havelland“ Stellungnahme vom 06.12.2021		

Vorentwurf zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“, Ortsteil Weseram

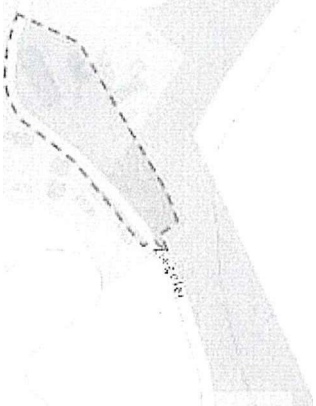
Lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
14.1	Kein Anschluss vorhanden	<p>[...]</p> <p>Der Verband hat die von Ihnen vorgelegte Unterlage hinsichtlich der Belange der öffentlichen Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung geprüft und möchte Ihnen dazu folgende Mitteilungen machen.</p> <p>Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden teilweise durch die Flurstücke 205, 213 und 199 (Gemarkung Weseram, Flur 5) gebildet. Für die Grundstücke besteht bisher keine Inanspruchnahmemöglichkeit der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage und Schmutzwasserbeseitigungsanlage des WAH. Sogenannte Grundstücksanschlussleitungen sind bisher nicht vorhanden.</p>	<p>Kein bestehender Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgungs- und Schmutzwasserbeseitigungsanlage.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
14.2	Anschluss Trinkwasser	<p>Wie dem beiliegenden Lageplanauszug entnommen werden kann, besteht sowohl nördlich als auch südlich zum B-Plan gelegen die Möglichkeit sich an den vorhandenen Leitungsbestand Trinkwasser anzuschließen. Im nördlichen Bereich befindet sich eine Trinkwasserleitung DN50 und im südlichen Bereich eine Trinkwasserleitung DN80. Voraussetzung für die Herstellung der Grundstücksanschlussleitungen ist eine Antragstellung des Vorhabenträger beim Verband und die Zustimmung des Straßenbaulastträgers bzw. der Grundstückseigentümer, über welche Flächen die Zuleitung verlegt werden müsste.</p>	<p>Hinweis auf verschiedene Anschlussmöglichkeiten an das Trinkwassernetz.</p> <p>Die Hinweise zu den Anschlussmöglichkeiten an das Trinkwassernetz werden in die Begründung zum Bebauungsplan (Kapitel I.2.3 „Bestand, Bauungs- und Nutzungsstruktur“) aufgenommen. Sie müssen im Rahmen der Realisierung der Planung Beachtung finden.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
14.3	Schmutzwasser	<p>Eine Inanspruchnahmemöglichkeit der öffentlichen Schmutzwasserbeseitigungsanlage des Verbandes ist nicht gegeben. Im Übersichtsplan (Maßstab 1 : 2.000) wird ersichtlich, dass in unmittelbarer Nähe keine öffentlichen Anlagen zur Schmutzwasserableitung vorhanden sind. Dem Vorhabenträger wird daher aufgegeben, die Schmutzwassererfassung über eine dezentrale Lösung (z.B. abflusslose Sammelgrube, Kleinkläranlage) auszugestalten.</p>	<p>Keine Anschlussmöglichkeit an das Schmutzwassernetz.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan enthält bereits den Hinweis, dass keine Anschlussmöglichkeit an das Schmutzwassernetz besteht und deshalb eine dezentrale Lösung zur Schmutzwasserentsorgung gefunden werden muss (Kapitel I.2.3 „Bestand, Bauungs- und Nutzungsstruktur“).</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

Seite 40 von 45

Vorentwurf zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“, Ortsteil Weseram

Lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p><i>[Anm.: Tabelle verkürzt wiedergegeben; die ungekürzte Tabelle ist in der Originalstellungnahme einsehbar.]</i></p> <p>1) Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft ThüringenSachsen mbH (ETG).</p> <p>2) Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS — VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.</p>	
17.2	Weitere Betreiber	Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!	<p>Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt.</p> <p>Neben der GDMcom wurden die weiteren Betreiber von Ver- und Entsorgungsanlagen in der Gemeinde Roskow am Verfahren beteiligt. Keine Abwägung erforderlich.</p>
17.3	Angefragter Bereich	Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.	<p>Der dargestellte Bereich umfasst den angefragten Bereich.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

Vorentwurf zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“, Ortsteil Weseram

Lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		 <p>Karte: onmaps © GeoBasis-DE/BKG/ZSHH Darstellung angefragter Bereich: 1 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 52.456579, 12.683406</p>	
17.4	Keine Einwände	<p>Anhang - Auskunft Allgemein zum Betreff: Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“, Gemeinde Roskow, Amt Beetzsee (Vorentwurf)</p> <p>PE-Nr.: 11577/21 Reg.-Nr.: 11577/21</p> <p><u>ONTRAS Gastransport GmbH</u> <u>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)</u> <u>VNG Gasspeicher GmbH</u> <u>Erdgasspeicher Peissen GmbH</u></p> <p>Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.</p>	<p>Keine Anlagen und laufenden Planung der Anlagenbetreiber, für die die GDMcom Auskunft erteilt. Keine Abwägung erforderlich.</p>

Vorentwurf zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“, Ortsteil Weseram

Lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
17.5	Geltungsbe- reichsände- rung	Auflage: 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.	Die Auflage wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.
17.6	Baumaß- nahmen	Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft kein auf der Ebene der Bebauungsplanung zu berücksichtigenden Belange. Sie muss im Rahmen der Realisierung der Planung Beachtung finden. Keine Abwägung erforderlich.
17.7	Weitere An- lagenbetrei- ber	<u>Weitere Anlagenbetreiber</u> Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.	Siehe Abwägungspunkt 17.2
17.8	Anlage	<i>Die Stellungnahme enthält folgende Anlage:</i> - <i>Übersichtsplan im Maßstab 1:10.000</i> <i>Diese kann in der Originalstellungnahme eingesehen werden.</i>	Die Anlage wurde zur Kenntnis genommen. Der Übersichtsplan enthält keine Anlagen und Leitungstrassen.
18.	DNS:NET Internet Service GmbH		Es ist keine Stellungnahmen eingegangen.
19.	Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme vom 12.01.2022		
19.1	Zuständig- keit	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Vorentwurf zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“, Ortsteil Weseram

Lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
19.2	Bestand TK-Linien	Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind. Der beigefügte Bestandsplan der Telekom entspricht nur dem derzeitigen Stand. Änderungen oder Errichtungen von TK-Linien sind bis zum Beginn der Arbeiten möglich. Wir bitten daher, diesen Plan nicht zur Bauausführung zu verwenden.	Im Plangebiet sind Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden, die im Bestandsplan dargestellt sind. Die Hinweise zum Bestandsplan betreffen keine auf der Ebene der Bebauungsplanung zu berücksichtigenden Belange. Keine Abwägung erforderlich.
19.3	Schutz Leitungsbestand	Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer TK-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch - Kabeleinweisung via Internet (Flyer Trassenauskunft Kabel), - Nutzung des Leitungsauskunftsportal der infrest GmbH (www.infrest.de) oder - E-Mail: Planauskunft_brandenburg@telekom.de in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Telekom Deutschland GmbH bei Arbeiten Anderer (Kabelschutzanweisung)" - siehe Anlage - beachten, um Schäden am Eigentum der Telekom Deutschland GmbH zu vermeiden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Telekomleitung verläuft gemäß der Vermessungsgrundlage für den Bebauungsplan überwiegend im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche. In einem Teilabschnitt verläuft sie südlich außerhalb des Geltungsbereichs. In die Begründung zum Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen (Kapitel II.4.5 „Ver- und Entsorgung“), dass bei Folgeplanungen der im Gebiet vorhandene Leitungsbestand zu berücksichtigen ist. Keine Abwägung erforderlich.
19.4	Netzausbau	Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Einzelne Hausanschlüsse können vom Grundstückseigentümer über den Bauherrenservice beauftragt werden, der unter der kostenfreien Rufnummer 0800 33 01903 zu erreichen ist. Eine Kontaktaufnahme	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Forderung betrifft keine auf der Ebene der Bebauungsplanung zu berücksichtigenden Belange. In die Begründung zum Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass Folgeplanungen frühzeitig mit den Leitungsträgern abzustimmen sind (Kapitel II.4.5 „Ver- und Entsorgung“). Keine Abwägung erforderlich.

Vorentwurf zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“, Ortsteil Weseram

Lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		über das Internet: www.telekom.de/hilfe/bauherren ist ebenfalls möglich.	
19.5	Weitere Informationen	Benötigen Sie noch weitergehende Informationen oder haben Sie Fragen zu den übersandten Unterlagen, dann rufen Sie uns bitte unter Tel.-Nr.: 030/8353-79021 zurück oder senden uns eine E-Mail an „Planauskunft_brandenburg@telekom.de“.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
19.6	Anlagen	<p><i>Die Stellungnahme enthält folgende Anlagen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Bestandsplan im Maßstab 1:500 - Kabelschutzanweisung - Flyer Trassenauskunft <p><i>Diese können in der Originalstellungnahme eingesehen werden.</i></p>	Die Anlagen wurden zur Kenntnis genommen.
20.	Stadt Brandenburg an der Havel Stellungnahme vom 12.01.2022		
20.1	Nicht berührt	Belange der Fachgruppe Wasser/ untere Wasserbehörde der Stadt Brandenburg an der Havel sind vom Vorhaben des B-Plans "Gewerbegebiet Ziegelei Weseram" nicht berührt	Keine Betroffenheit der Fachgruppe Wasser durch die Planung. Keine Abwägung erforderlich.
21.	Stadt Ketzin/Havel Stellungnahme vom 30.12.2021		
21.1	Nicht berührt	Im Rahmen der Trägerbeteiligung zum o.g. Planverfahren teile ich Ihnen mit, dass die Belange der Stadt Ketzin/Havel nicht berührt werden.	Keine Betroffenheit durch die Planung. Keine Abwägung erforderlich.