

Stadt Kremmen
Landkreis Oberhavel



**Bebauungsplan Nr. 91 „Löwenberger Weg / Triftweg“,
OT Sommerfeld**

Begründung

Satzungsexemplar

Dezember 2024

Stand: 09.12.2024

Stadt Kremmen

Landkreis Oberhavel

Bebauungsplan Nr. 91 „Löwenberger Weg / Triftweg“, OT Sommerfeld

Begründung

Verfahrensträger:

Stadt Kremmen
Am Markt 1

16766 Kremmen

Ansprechpartner: FB 4 Bauamt, Herr Artymiak, Tel.: 03 30 55 / 998-0

Bearbeitung:



Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH

Gustav-Meyer-Allee 25 (Haus 26A), 13355 Berlin

Tel.: 030 / 86 47 39 0 **Mail:** buero@szsp.de

Web: www.szsp.de

Bearbeitung:

Dipl.- Ing. Dirk Hagedorn

Erik Grunewald, M.-Sc. Stadt- und Regionalplanung

Stand: 09.12.2024

Inhaltsverzeichnis

1	EINFÜHRUNG	1
1.1	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES	2
1.2	ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG	3
1.3	ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS GEMÄß § 13A BAUGB	3
2	AUSGANGSSITUATION	5
2.1	STADTRÄUMLICHE EINBINDUNG	5
2.2	BEBAUUNG UND NUTZUNG, GELÄNDEHÖHEN	6
2.3	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	7
2.4	VER- UND ENTSORGUNG	7
2.5	NATUR, LANDSCHAFT, UMWELT	10
2.6	ALTLASTEN, KAMPFMITTELBELASTUNG	12
2.7	DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE	12
2.8	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	12
3	PLANUNGSBINDUNGEN	13
3.1	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	13
3.2	LANDES- UND REGIONALPLANUNG	14
3.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	16
3.4	LANDSCHAFTSPANUNG	16
3.5	BEBAUUNGSPLÄNE	16
3.6	FACHPLANUNGEN	17
4	PLANUNGSKONZEPT	18
4.1	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	18
5	PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)	19
5.1	NUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE	19
5.1.1	<i>Art der Nutzung</i>	19
5.1.2	<i>Maß der Nutzung</i>	20
5.1.3	<i>Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke</i>	21
5.1.4	<i>Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden</i>	21
5.1.5	<i>Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen</i>	22
5.2	VERKEHRSLÄCHEN	22
5.3	AUSGLEICHS- UND VERMEIDUNGSMAßNAHMEN	23
5.3.1	<i>Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i>	23
5.3.2	<i>Anpflanzgebote, Erhaltungsbindungen</i>	24
5.3.3	<i>Private Grünflächen „Privatgärten“</i>	25
5.3.4	<i>Waldumwandlung</i>	25
5.4	GESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	27
5.5	IMMISSIONSSCHUTZ	28
5.6	HINWEISE	28
5.7	PLANUNTERLAGE	30
5.8	FLÄCHENBILANZ	30
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	31
6.1	AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	31
6.2	VERKEHR	31
6.3	VER- UND ENTSORGUNG	31
6.4	AUSWIRKUNGEN AUF DEN BEDARF AN SOZIALEN INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN	32

6.5	UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT	32
6.5.1	<i>Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzrechtliche Prüfung)</i>	<i>36</i>
6.6	BODENORDNENDE MAßNAHMEN	38
6.7	KOSTEN UND FINANZIERUNG	38
7	VERFAHREN	39
8	RECHTSGRUNDLAGEN	40
9	ANHANG	41

Textliche Festsetzungen

Maßnahmenblätter Stand: 09.10.2024

Faunistische Untersuchung

gesondertes Gutachten

1 Einführung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen hat am 25. April 2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 91 „Löwenberger Weg / Triftweg“ im Ortsteil Sommerfeld beschlossen. Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit Wohnhäusern in Form von Einzelhäusern mit maximal zwei Geschossen im Rahmen der Nachverdichtung und unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur. Die Erschließung ist durch die öffentlichen Straßenverkehrsflächen „Löwenberger Weg“ und „Triftweg“ gesichert.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich planungsrechtlich im Außenbereich, sind jedoch Teil des bestehenden Siedlungsbereiches entlang der Straßen „Löwenberger Weg“ und „Triftweg“ und werden sowohl südlich angrenzend als auch nördlich angrenzend von bereits bebauten Wohngrundstücken umschlossen. Die Flächen wurden bereits baulich genutzt und im Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den heutigen Ortsteil Sommerfeld von 1998 dem Innenbereich zugeordnet. Für die aktuell als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes einzustufenden Flächen wurde von Seiten der unteren Forstbehörde im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eine Waldumwandlungsgenehmigung in Aussicht gestellt. Im Flächennutzungsplan 2040 der Stadt Kremmen sind die Flächen als Wohnbauflächen dargestellt.

Für die Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie die Nachverdichtung unter Nutzung vorhandener Infrastruktur kann ein Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben (vgl. Kap. 1.3).

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen. Mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde gemäß § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Veröffentlichung im Internet und Einsichtnahmemöglichkeit im Rathaus der Stadt Kremmen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte zur Abstimmung der Bauleitpläne benachbarter Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB eine Beteiligung der Nachbargemeinden.

Die erforderliche Waldumwandlung mit den vorzusehenden forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen im Sinne von § 8 Absatz 2 Satz 3 Landeswaldgesetz (LWaldG) wurde im Bebauungsplanverfahren abschließend geregelt (vgl. Kap. 5.3.3).

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Sommerfeld der Stadt Kremmen im Nordosten der Ortslage von Sommerfeld zwischen Löwenberger Weg und Triftweg.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 91 „Löwenberger Weg / Triftweg“ umfasst das **Flurstück 136, Flur 4, Gemarkung Sommerfeld**.

In den Geltungsbereich einbezogenen wird eine Teilfläche der angrenzenden Straßenflurstücke **139 (Löwenberger Weg) und 346 (Triftweg), Flur 4, Gemarkung Sommerfeld**.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 91 wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 385 und 154/36
- im Südwesten durch die östliche Grenze der Grundstücke Löwenberger Weg 37 (Flurstück 264) und Triftweg 1 (Flurstück 265),
- im Nordwesten durch die Mitte des Straßenflurstücks Löwenberger Weg (Flurstück 139)
- im Nordosten durch die südliche Grenze der Grundstücke Löwenberger Weg 38 (Flurstück 135) und Triftweg 2 (Flurstück 134/1).

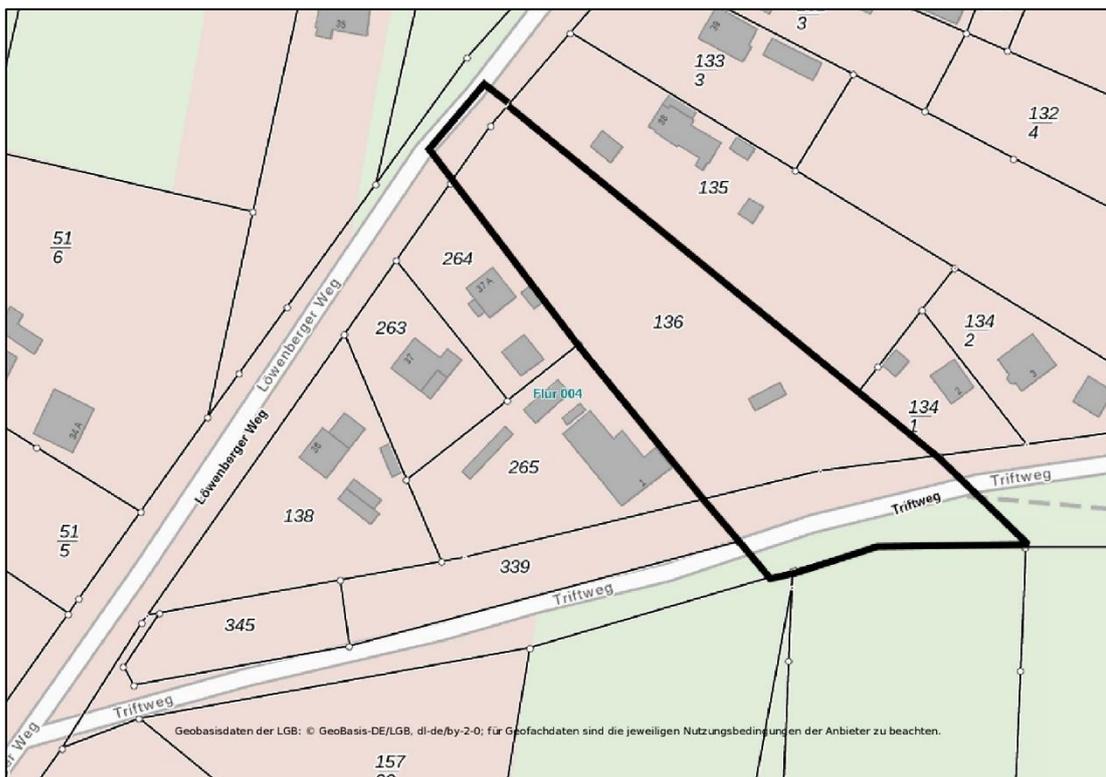


Abb. 1: Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (WebAtlas BE/BB und ALK: © GeoBasis-DE/LGB 2024, dl-de/by-2-0)

Die Größe des Plangebietes beträgt rund **0,5 ha** bzw. **0,6 ha** einschließlich der in den Geltungsbereich einbezogenen Teilflächen der Straßenflurstücke. Die Flächenausdehnung beträgt rund **25 m** entlang des Löwenberger Wegs, rund **65 m** entlang des Triftwegs und rund **150 m** in Nord-Süd-Ausrichtung.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 91 „Löwenberger Weg / Triftweg“ dient der planungsrechtlichen Sicherung und Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung von Wohnbauflächen im Zuge der Nachverdichtung und erfolgt auf Antrag der Vorhabenträger. Die Bauflächenentwicklung entspricht den im Flächennutzungsplan 2040 dargestellten Planungszielen der Stadt Kremmen für den Ortsteil Sommerfeld.

Die beabsichtigte Nutzung der Flächen als Wohnbaufläche erfordert es, die städtebauliche Entwicklung im Rahmen des Plangebotes des § 1 BauGB vorzubereiten und zu leiten. Der Bebauungsplan schafft das erforderliche Bauplanungsrecht und setzt einen nutzungsstrukturellen und gestalterischen Rahmen für die im Plangebiet angestrebte städtebauliche Ordnung.

Gemäß Feststellung der unteren Forstbehörde handelt es sich bei den Flächen des Flurstücks 136 um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (vgl. Kap. 2.2). Die zur Umsetzung der Planung erforderliche Waldumwandelungsgenehmigung wurde von Seiten der unteren Forstbehörde im Rahmen der Behördenbeteiligung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Kremmen sowie im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans in Aussicht gestellt. Die forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen werden mit dem Bebauungsplanverfahren abschließend geregelt (vgl. Kap. 5.3.3).

Die im Ortsteil Sommerfeld bestehenden Möglichkeiten der Innenentwicklung ohne die Notwendigkeit der Umwandlung als Wald genutzter Flächen wurde gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans geprüft. Unter Berücksichtigung der entlang des Löwenberger Weges vorhandenen Infrastruktur, der Lage der Flächen innerhalb des Siedlungsbandes entlang des Löwenberger Weges und des Triftweges mit den damit bestehenden Nachverdichtungsmöglichkeiten sowie der als Kompensation geregelten Erstaufforstungs- und Waldgestaltungsmaßnahmen wurden die Belange des Walderhalts gegenüber der Entwicklung von dringend benötigten Wohnbauflächen von Seiten der Stadt Kremmen als Plangeber im Ergebnis der entsprechenden Beratungen des Ortsbeirates Sommerfeld zurückgestellt.

1.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Löwenberger Weg / Triftweg“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich planungsrechtlich im Außenbereich, sind jedoch Teil des bestehenden Siedlungsbereiches entlang der Straßen „Löwenberger Weg“ und „Triftweg“ und werden sowohl südlich angrenzend als auch nördlich angrenzend von bereits bebauten Wohngrundstücken umschlossen. Die Flächen wurden bereits baulich genutzt und im Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den heutigen Ortsteil Sommerfeld von 1998 dem Innenbereich zugeordnet.

Es handelt sich somit um eine Maßnahme zur Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie zur Nachverdichtung unter Nutzung vorhandener Infrastruktur.

Der in § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB für die Durchführung im beschleunigten Verfahren benannte Grenzwert für die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 Quadratmetern wird bei der vorliegenden Planung mit einer zulässigen Grundfläche von maximal **1.163 m²** deutlich unterschritten.

Es werden keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden müsste und es gibt auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind somit gegeben.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde gemäß § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB durch Veröffentlichung im Internet durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

2 Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Ortslage von Sommerfeld innerhalb des vom historischen Dorfkern ausgehenden Siedlungsbandes entlang des Löwenberger Wegs. Bei den Flächen handelt es sich um eine rund 25 m (entlang des Löwenberger Wegs) bzw. 50 m (entlang des Triftwegs) breite Lücke innerhalb des Siedlungsbandes, die in der Vergangenheit bereits baulich genutzt wurde und aktuell von Robinienaufwuchs und Kiefern geprägt wird.

Die angrenzenden Grundstücke sind geprägt von ein- bis zweigeschossiger Einzelhausbebauung auf großen, überwiegend gärtnerisch angelegten Grundstücken. Das Grundstück Triftstraße 1 wurde bislang auch als Betriebsgrundstück genutzt. Die nordwestlich und südöstlich angrenzenden Flächen werden von Kiefernforst geprägt, der sich nach Norden und Osten mit dem weiträumigen Waldgebiet der Beetzer bzw. Sommerfelder Heide fortsetzt.

Rund 200 m südlich befindet sich das Siedlungsgebiet des in den 1990er Jahren entstandenen „Wohnparks Sommerfeld“. Rund 500 m westlich befindet sich das historische und unter Denkmalschutz stehende Klinikgelände der heutigen Sana-Kliniken. Die Entfernung zum historischen Dorfkern von Sommerfeld beträgt rund 1.000 m.

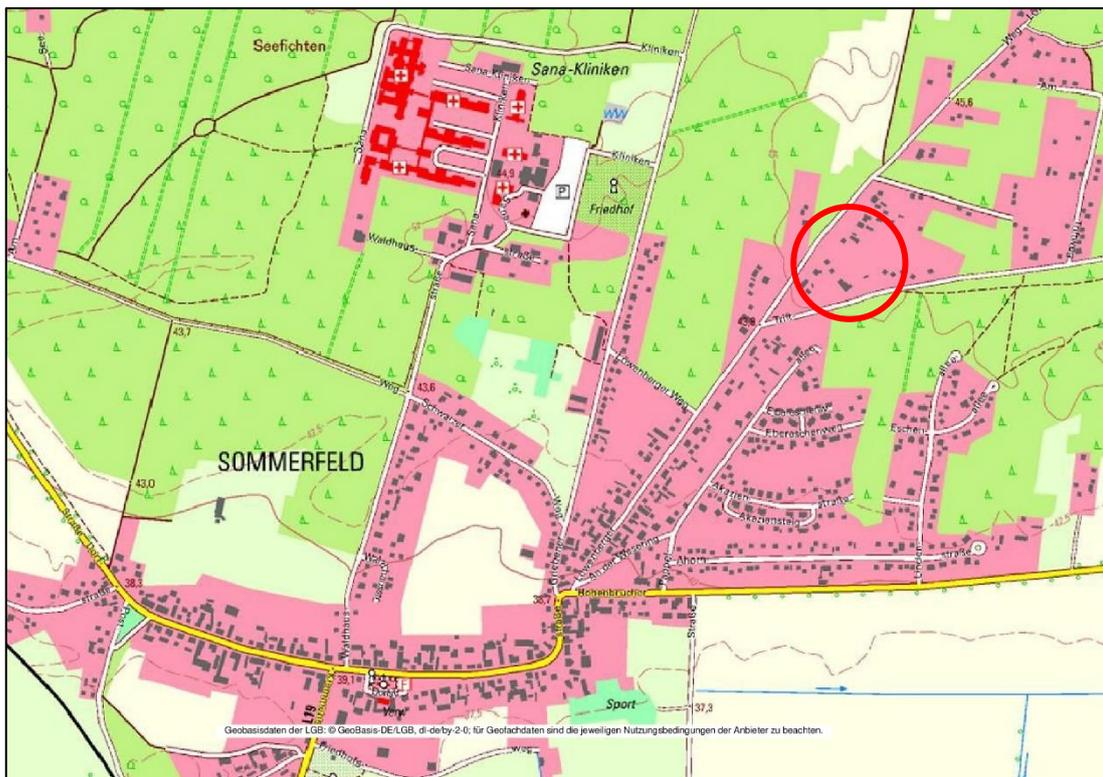


Abb. 2: Übersichtskarte zur Lage des Bebauungsplangebietes im Siedlungsgebiet des Ortsteils Sommerfeld der Stadt Kremmen (DTK: © GeoBasis-DE/LGB 2024, dl-de/by-2-0)

Die straßenseitige Erschließung erfolgt von Süden über die als Landesstraße klassifizierte Dorfstraße bzw. Hohenbrucher Straße (vgl. Kap. 2.3). Die Entfernung zur Kernstadt Kremmen

beträgt rund 6 km, die Entfernung zur östlich gelegenen Kreisstadt Oranienburg rund 20 km, zum Stadtzentrum der südlich gelegenen Landeshauptstadt Potsdam rund 55 km und zur Stadtgrenze der südöstlich gelegenen Bundeshauptstadt Berlin rund 30 km.

2.2 Bebauung und Nutzung, Geländehöhen

Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind weitgehend unbebaut und unversiegelt. Auf dem Grundstück befinden sich Fundamentreste sowie weitere Reste einer Bebauung einschließlich eines halb unterirdischen Pumpenhauses. Das Grundstück ist straßenseitig mit einer baulichen Einfriedung versehen. Eine aktuelle Bestandsaufnahme ist der als Anhang beigefügten Fotodokumentation zu entnehmen.

Die nordwestliche Grundstückshälfte wird von älterem Robinienaufwuchs geprägt, mit zum Teil abgestorbenen Obstbäumen, Fichten und Ziersträuchern als Relikte einer Nutzung als Erholungsgrundstück. Die südöstliche Grundstückshälfte wird von älteren Kiefern mit Unterwuchs und offeneren Wiesenflächen geprägt. Die gesamte Grundstücksfläche wird von Seiten der unteren Forstbehörde in der derzeitigen Ausprägung als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes eingestuft. Den Flächen sind gemäß Waldfunktionskartierung keine Waldfunktionen zugeordnet. Die erforderliche Waldumwandlungsgenehmigung wurde von Seiten der unteren Forstbehörde im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans in Aussicht gestellt.



Abb. 3: Luftbild des Plangebietes (Befliegung 19.07.2022) in Überlagerung mit dem Liegenschaftskataster (ALKIS) (DOP20c: © GeoBasis-DE/LGB 2024, dl-de/by-2-0)

Das südwestlich angrenzende Grundstück Triftweg Nr. 1 wird von einem ortsansässigen Betrieb auch als Betriebs- und Lagerfläche genutzt. Teilflächen des ursprünglich rund 25 m

breiten Wegeflurstücks Triftweg wurden als Flurstück 339 herausgetrennt und der umzäunten Betriebsfläche zugeordnet (vgl. Abb. 3).

Der Löwenberger Weg ist in einer Breite von rund 4,50 m mit einer Asphaltdecke befestigt. Beiderseits befinden sich 6,0 m bzw. 8,0 m breite Grünbankette mit einseitiger Baumreihe aus Linden, Birken und Robinien. Die Straßenbäume werden im Baumkataster der Stadt Kremmen geführt. Eine aktuelle Bestandsaufnahme ist der als Anhang beigefügten Fotodokumentation zu entnehmen.

Der Triftweg ist im ersten Abschnitt auf einer Länge von rund 70 m mit einer Asphaltdecke bzw. mit betonierten Fahrspuren befestigt und im weiteren Verlauf mit einer Schotterung. Die Breite des Straßenflurstücks 346 beträgt zwischen 9 m im westlichen Abschnitt und rund 22 m auf Höhe des Plangebietes.

Das Gelände ist annähernd eben. Die Geländehöhen liegen bei rund 45,5 m bis 46,0 m über NHN im Höhensystem DHHN 16. Die Höhen im Bereich des Löwenberger Wegs liegen gemäß Lage- und Höhenplan bei rund 44,4 m über NHN. Die Höhen im Bereich des Triftweges liegen gemäß Lage- und Höhenplan bei rund 45,2 m über NHN.

2.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die kommunalen Straßen „Löwenberger Weg“ und „Triftweg“. Der Triftweg bindet rund 170 m westlich des Plangebietes an den Löwenberger Weg an. Über den Löwenberger Weg ist das Plangebiet direkt an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die L 191 verläuft rund 400 m südlich und bindet im Ortszentrum von Sommerfeld an die L 19 an. Die Entfernung zur Anschlussstelle Kremmen der A 24 Berlin - Hamburg/Rostock beträgt rund 12 km.

Über die an der Hohenbrucher Straße in rund 800 m Entfernung südlich gelegene Haltestelle „Sommerfeld, Wesering“ besteht Anschluss an das Busnetz der Oberhavel Verkehrsgesellschaft (Buslinie 801 S-Bahnhof Oranienburg – Kremmen).

Über den rund 1,5 km entfernten Haltepunkt Beetz/Sommerfeld besteht Anschluss an das Regionalbahnnetz des Verkehrsverbundes Berlin-Brandenburg (VBB) mit stündlichen Verbindungen in Richtung Kremmen und Berlin bzw. Neuruppin und Wittenberge („Prignitz-Express“).

2.4 Ver- und Entsorgung

Zum Leitungsbestand sowie zu den vorhandenen Ver- und Entsorgungskapazitäten erfolgte im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Beteiligung der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen. Die übergebenen Lagepläne sind Bestandteil der Verfahrensakte. Überörtliche Versorgungsleitungen der von der GDMcom vertretenen Anlagenbetreiber sind gemäß Stellungnahme nicht vorhanden.

Trink- und Schmutzwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die **Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH** (OWA). Zum Leitungsbestand sowie zu den vorhandenen Versorgungskapazitäten wurde die OWA GmbH im Rahmen der Beteiligung der

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Auskunft gebeten. Im Straßenraum des Löwenberger Weges und des Triftweges verläuft eine Versorgungsleitung für Trinkwasser. Gemäß Stellungnahme der OWA GmbH ist damit ein Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung möglich. Für die innere Erschließung sind Erweiterungen der öffentlichen Trinkwasseranlagen erforderlich, die technisch und rechtlich zwischen den Beteiligten der OWA GmbH und dem Erschließungsträger abgestimmt und vereinbart werden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den **Zweckverband Kremmen**. Zum Leitungsbestand sowie zu den vorhandenen Entsorgungskapazitäten wurde der Zweckverband Kremmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Auskunft gebeten. Gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes befinden sich Schmutzwasserkanäle sowohl im Straßenraum des Löwenberger Weges als auch im Straßenraum des Triftweges. Die rechtliche Sicherung der Schmutzwasserbeseitigung für die im Plangebiet gelegenen Grundstücke hat durch den Abschluss eines Schmutzwasser-Erschließungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger und dem Zweckverband Kremmen zu erfolgen. Der Anschluss an die öffentliche Schmutzwasseranlage ist über die Straßen „Löwenberger Weg“ und „Triftweg“ herzustellen. Die genaue Realisierung der Entwässerungsanlagen ist mit dem Zweckverband abzustimmen. Es gelten die Bestimmungen der Schmutzwasserbeseitigungssatzung des Zweckverbandes. Der Schmutzwasser-Erschließungsvertrag ist vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans rechtsverbindlich zu unterzeichnen.

Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist gemäß den Bestimmungen des brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) auf den Grundstücken zu versickern. Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und um Auskunft hinsichtlich beachtenswerter Informationen zur Niederschlagsversickerung gebeten. Grundsätzliche Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist ein versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die untere Wasserbehörde erneut zu beteiligen. Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden.

Elektroenergie und Erdgas

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über das Netz der **E.dis AG**. Zum Leitungsbestand sowie zu den vorhandenen Versorgungskapazitäten wurde die E.dis Netz GmbH im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Auskunft gebeten. Im Straßenraum des Löwenberger Weges verläuft eine Niederspannungsleitung. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft auf dem Grundstück eine Niederstromleitung und eine Mittelstromleitung. Informationen zu bestehenden Leitungsrechten liegen nicht vor. Für die Erschließung der geplanten Bebauung mit Elektroenergie ist gemäß Stellungnahme der Ausbau des vorhandenen Versorgungsnetzes erforderlich. Art und Umfang des Netzausbaues kann dabei erst nach Vorliegen konkreter Bedarfsanmeldungen im Zug der Erschließungsplanung ermittelt werden.

Die lokale Versorgung mit Erdgas erfolgt über die **Energie Mark Brandenburg**. Zum Leitungsbestand sowie zu den vorhandenen Versorgungskapazitäten wurde die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co.KG im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen

Träger öffentlicher Belange um Auskunft gebeten. Gemäß den übergebenen Planunterlagen befindet sich im östlichen Straßenraum des Löwenberger Weges eine Gasleitung mit einem Betriebsdruck 0,1 bis 1 bar.

Telekommunikationsanlagen

Die Versorgung mit Telekommunikationsdiensten erfolgt leitungs- oder funkgestützt. Nach derzeitigem Kenntnisstand verlaufen im Straßenraum des Löwenberger Weges Telekommunikationslinien der **Telekom Deutschland GmbH**. Zum Leitungsbestand sowie zu den vorhandenen Versorgungskapazitäten wurde die Deutsche Telekom Technik GmbH um Auskunft gebeten.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Oberhavel als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Alle Grundstücke, auf denen Abfälle anfallen können, sind durch Erschließungsstraßen anzuschließen, die für die Benutzung durch 3-achsige Müllfahrzeuge ausgelegt sind. Der Ausbauzustand des Löwenberger Weges und auch des Triftweges entspricht nach derzeitigem Kenntnisstand den Anforderungen des Entsorgungsträgers.

Die untere Abfallwirtschaftsbehörde sowie das durch den Landkreis beauftragte Entsorgungsunternehmen (AWU Abfallwirtschafts-Union Oberhavel GmbH) wurden im Rahmen der Beteiligung um Auskunft zu den Anforderungen bezüglich der Müllentsorgung gebeten.

Die anfallenden Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel, vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen. Fallen Abfälle an, die gemäß § 48 KrWG in Verbindung mit der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg / Berlin mbH in 14480 Potsdam anzudienen.

Anfallender Bodenaushub ist entsprechend den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA-TR) zu analysieren und entsprechend dem Schadstoffgehalt gegebenenfalls zu entsorgen.

Brandschutz

Im Hinblick auf die aus dem öffentlichen Netz gewährleistete Löschwasserversorgung wird der zuständige Trinkwasser- und Abwasserzweckverband im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Auskunft gebeten.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend des Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes vom 24.05.2004 unter Beachtung des Regelwerkes "Wasserversorgung" Rohrnetz / Löschwasser, Arbeitsblatt 405 zu gewährleisten. Für die Gewährleistung einer schnellen und intensiven Brandbekämpfung sind mindestens 48 m³ pro Stunde Löschwasser für die Dauer von mindestens zwei Stunden bereitzustellen. Die Löschwasserentnahmestellen sollen untereinander nicht mehr als 150 m entfernt sein. Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zum Objekt sollte 300 m nicht überschreiten.

Die zuständige Brandschutzdienststelle wurde im Rahmen der Beteiligung um Auskunft zu weiteren Anforderungen bezüglich des Brandschutzes gebeten.

2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Plangebiet befindet sich am Siedlungsrand von Sommerfeld innerhalb des Naturraums des Oberen Rhinluchs, am Rande zum nördlich angrenzenden Naturraum der Rühnicker Heide als Untergebiet des Brandenburgischen Platten- und Hügellandes. Das Geländere relief ist eben und fällt nach Süden in Richtung Luchlandschaft leicht ab.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht. Die Entfernung zum nächstgelegenen europäischen Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Rhin-Havelluch“ (DE 3242-421) beträgt rund 1,5 km, die Entfernung zum südwestlich gelegenen Fauna-Flora-Habitat- (FFH-) Gebiet „Kremmener Luch“ (DE 4244-3012 km) rund 2,0 km.

Die Flächen im Geltungsbereich werden im Landschaftsplan für den Ortsteil Sommerfeld dem *Biototyp 12123 Einzelhaussiedlungen* zugeordnet. In der flächendeckenden Erfassung der Biototypen im Land Brandenburg werden die Flächen dem *Biototyp 0868080093 Nadel-Laub-Mischwald mit Hauptbaumart Kiefer* zugeordnet. Die Flächen sind gemäß Landschaftsplan von geringer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 18 BbgNatSchAG sind nicht vorhanden.

Der Straßenraum des Löwenberger Wegs ist dem Biotyp *12612 Straße mit Asphaltdecke mit beidseitigem Begleitgrün und unregelmäßigem Baumbestand* zuzuordnen, der Straßenraum des Triftwegs dem Biotyp *12652 Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung*. Die umgebenden Wohngrundstücke sind dem Biototyp *12261 Einzelhausbebauung mit Ziergärten* zuzuordnen.

Die westlichen am Löwenberger Weg gelegenen Flächen werden von älterem Robinienaufwuchs geprägt mit zum Teil abgestorbenen Obstbäumen, Fichten und Ziersträuchern als Relikte einer Nutzung als Erholungsgrundstück. Die mittleren und südlichen am Triftweg gelegenen Flächen werden von älteren Kiefern mit Unterwuchs und offeneren Wiesenflächen geprägt. Die Flächen wurden von Seiten der unteren Forstbehörde als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes eingestuft. Die Waldumwandlungsgenehmigung wurde von Seiten der unteren Forstbehörde erteilt. Die forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen wurden im Bebauungsplanverfahren abschließend geregelt.

Im Hinblick auf die Bedeutung der Flächen für besonders geschützte Tierarten erfolgte eine faunistische Untersuchung zum Vorkommen von Brutvögeln sowie zum möglichen Vorkommen von Sommer- oder Winterquartieren von Fledermäusen im Frühjahr und Sommer 2024.

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurde jeweils ein Revier von Amsel und Rotkehlchen festgestellt. Beide Arten sind ohne Schutz- oder Seltenheitsstatus. Im weiteren Untersuchungsraum einschließlich der Randbereiche zum Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden insgesamt elf Brutpaare bzw. Revierpaare von sieben Brutvogelarten ermittelt, darunter der nach Bundesartenschutzverordnung streng geschützte Grünspecht auf dem nördlichen angrenzenden Grundstück sowie der Pirol als Art der Vorwarnliste im Bereich des Waldrandes südlich des Triftweges. Eine Waldkiefer und eine Robinie im nördlichen Teil des Geltungsbereichs haben eine Bedeutung als Höhlenbaum. Die detaillierten Ergebnisse sind dem beigefügten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

Als potentielle Habitate für Fledermäuse könnten die Baumhöhlungen oder etwaige Rindentaschen in den älteren Robinien dienen. In der Ruine bieten die unverputzten Wandbereiche

potentielle Quartierstrukturen. Das größtenteils unterirdische gelegene Pumpenhaus ist über seitliche Öffnungen zugänglich. Dies könnte als Winterquartier dienen. Es wurden jedoch keine Spuren einer vorhergegangenen Nutzung festgestellt werden. Da keine Hinweise auf ein Vorkommen von Fledermäusen erbracht werden konnten, wurden keine weiteren Untersuchungen durchgeführt.

Ein Vorkommen von Zauneidechsen kann unter Berücksichtigung der waldgeprägten Lebensraumstrukturen weitgehend ausgeschlossen werden. Auch ein Vorkommen von weiteren besonders geschützten Tierarten ist nicht zu erwarten und wurde im Zuge der Begehungen auch nicht festgestellt. Ein Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten ist unter Berücksichtigung des Gebietscharakters nicht zu erwarten.

Im Straßenraum des Löwenberger Weges befinden sich Grünbankette mit einseitiger Baumreihe aus Linden, Birken und Robinien. Die Straßenbäume werden im Baumkataster der Stadt Kremmen geführt. Vor dem Grundstück befindet sich im Straßenraum des Löwenberger Weges eine großkronige Robinie (Baum-Nr. 1926). Im Straßenraum des Triftweges befinden sich keine Straßenbäume.

Im Planungsgebiet sind gemäß Bodenübersichtskarte (BÜK 300) Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, podsolige Braunerden vorherrschend. Gemäß Landschaftsplan handelt es sich überwiegend um Böden mit sehr geringem Ertragspotential. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Grundstücksflächen sind derzeit bis auf die vorhandenen Gebäudereste und Fundamente unversiegelt. Eine besondere Archivfunktion der Böden in Form von Bodendenkmalen ist nicht bekannt.

Die Flächen befinden sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten und außerhalb von Wasserschutzgebieten. Die Grundwasserflurabstände liegen gemäß Grundwasserinformation des LfU Brandenburg bei 7,5 m bis 10 m. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Gemäß Landschaftsplan handelt es sich um ein Gebiet mit besonderer Grundwasserneubildungsfunktion. Gemäß Grundwasserinformation des LfU Brandenburg war die Grundwasserneubildung im Zeitraum 1991 bis 2015 mit negativer Bilanz.

Im Plangebiet und angrenzend befinden sich keine Oberflächengewässer. Die westlichen Flächen entlang des Löwenberger Weges befinden sich gemäß Grundwasserinformation des LfU Brandenburg im Einzugsgebiet des Sommerfelder Luchgrabens, die östlichen Flächen entlang des Triftweges im Einzugsbereich des Schleuener Luchgrabens.

Planungsrelevante Belastungen durch Schall und Luftschadstoffe sind im Einwirkungsbereich der kommunalen Straßen „Löwenberger Weg“ und „Triftweg“ nicht gegeben. Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich eines immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Betriebes. Immissionskonflikte sind nicht bekannt.

Die Flächen im Plangebiet sind aufgrund der baulichen Einfriedungen und den vorhandenen Gebäuderesten sowie der Bebauungen und Grundstücksnutzungen entlang des Löwenberger Weges und des Triftweges mit den zugehörigen Grundstückszufahrten bereits siedlungsgeprägt. Von Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild ist der auf dem Grundstück vorhandene Altbaumbestand aus Kiefern und einzelnen Eichen.

Weitere Angaben zu Umwelt, Natur und Landschaft sind Kapitel 6.4 zu entnehmen. Zur Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG im Bebauungsplanverfahren vgl. Kap 6.4.1.

2.6 Altlasten, Kampfmittelbelastung

Ein Altlastenverdacht für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht bekannt. Die untere Bodenschutzbehörde wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung um entsprechende Auskunft gebeten.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung um Auskunft zu möglichen Kampfmittelbelastungen gebeten. Gemäß Stellungnahme bestehen zur Beplanung des Gebietes keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

2.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Baudenkmale. Auch in der näheren Umgebung befinden sich keine Einzeldenkmale. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Die untere Denkmalschutzbehörde sowie das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege als Denkmalfachbehörde wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung an der Planung beteiligt und um Auskunft gebeten. Für Baumaßnahmen gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Brandenburg (BbgDSchG) vom 24.Mai 2004 (GVBl. I, S. 215):

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Bauausführende sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

2.8 Eigentumsverhältnisse

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegene Flurstück 136, Flur 4, Gemarkung Sommerfeld befindet sich in privatem Eigentum. Die Eigentumsverhältnisse sind der Stadt bekannt.

Die der Erschließung dienenden Straßenflurstücke Löwenberger Weg (Flurstück 139, Flur 4, Gemarkung Sommerfeld) und Triftweg (Flurstück 346, Flur 4, Gemarkung Sommerfeld) befinden sich im Eigentum der Stadt Kremmen.

3 Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich derzeit planungsrechtlich im Außenbereich der Gemeinde. Im Außenbereich richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Bestimmungen des § 35 BauGB. Im Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den heutigen Ortsteil Sommerfeld von 1998 sind die Flächen dem Innenbereich zugeordnet. Eine rechtswirksame Klarstellungs- und Ergänzungssatzung liegt für den Ortsteil Sommerfeld nicht vor. Die südlich und nördlich angrenzenden Flächen sind bebaut und werden als Wohngrundstücke genutzt.

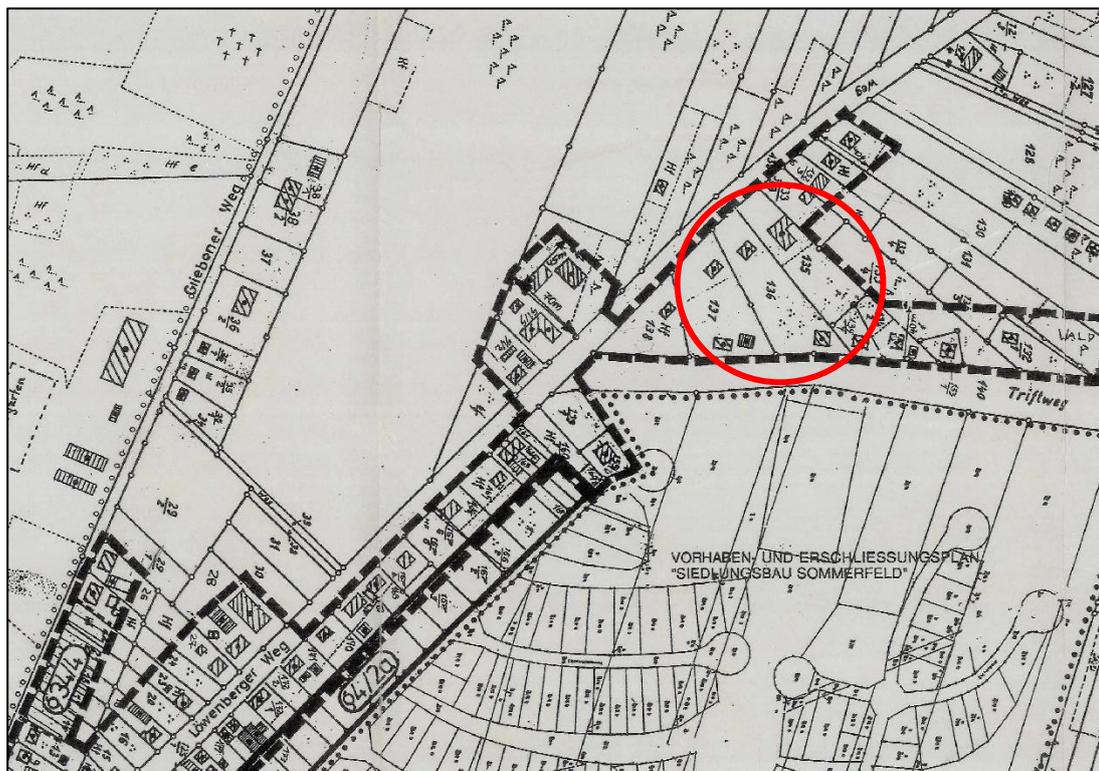


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Entwurf der Innenbereichssatzung Sommerfeld von 1998 mit Einbeziehung des Flurstücks 136 in den Innenbereich.

Die gesamte Grundstücksfläche wurde von Seiten der unteren Forstbehörde in der bisherigen Ausprägung als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes eingestuft. Zur Nutzung der Flächen zu Wohnzwecken mit der damit verbundenen dauerhaften Waldumwandlung war ein Waldumwandlungsverfahren mit den damit verbundenen Ersatzaufforstungsmaßnahmen erforderlich. Die Waldumwandlungsgenehmigung wurde von Seiten der unteren Forstbehörde im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans in Aussicht gestellt und mit Schreiben vom 14.11.2024 erteilt (vgl. Kap. 5.4).

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2040 für die Gesamtstadt Kremmen mit ihren Ortsteilen sind die Flächen als Wohnbauflächen dargestellt (vgl. Kap. 3.3).

3.2 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Ziff. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) insbesondere aus dem **Landesentwicklungsprogramm 2007** (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 und dem am 1. Juli 2019 in Kraft getretenen **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg** (LEP HR) vom 29. April 2019.

Nach den Festlegungen des LEP HR ist die Stadt Kremmen mit ihren Ortsteilen kein Zentraler Ort und hat nach der Festlegungskarte 1 auch keinen Anteil am „Gestaltungsraum Siedlung“. Die Stadt gehört damit nicht zu den festgelegten Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung in der Hauptstadtregion. Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. Diese umfasst die (quantitativ nicht begrenzte) Innenentwicklung sowie die Eigenentwicklungsoption in Höhe von 1 ha / 1.000 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von 10 Jahren (Ziel 5.5 LEP HR).

Für die Kernstadt erfolgte durch die Regionalplanung auf der Grundlage des LEP HR (Ziel 5.7) im Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" eine Festlegung als „Grundfunktionaler Schwerpunkt“. Mit dieser Festlegung wird der Kernstadt eine Wachstumsreserve von zusätzlichen 2 ha / 1.000 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von 10 Jahren eingeräumt.

Die Entwicklung von Siedlungsflächen nach den Bestimmungen des § 13a BauGB entspricht in der Regel den Kriterien der Landesplanung zur Innenentwicklung ohne Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption gemäß Ziel 5.5 LEP HR. Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung im Rahmen der Beteiligung der Behörden zur Flächennutzungsplanung kann die bauliche Entwicklung der Fläche als Innenentwicklung im Sinne von Ziel 5.5 Abs. 2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) gewertet werden.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil des in der Festlegungskarte 1 zum LEP HR festgelegten Freiraumverbundes (Ziel 6.2 LEP HR).

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung wurde zur Zielanfrage gemäß Artikel 12 des Landesplanungsvertrages (alte Fassung) sowie im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

Gemäß Stellungnahme (Gesch.-Z.: 11-GL5-4611-3-006/2024) stehen Ziele der Raumordnung der Planung nicht entgegen. Die Planung wird aus raumordnerischer Sicht als Innenentwicklung gesehen. Die Eigenentwicklungsoption muss somit nicht in Anspruch genommen werden.

Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren neben dem **Sachlichen Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte"** auf den Erfordernissen der Raumordnung gemäß **Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung“** (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 und der Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, **Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“** (ReP FW) vom 21. November 2018.

Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" wurde mit Bescheid vom 17. Juli 2019 teilweise genehmigt. Von der

Genehmigung ausgenommen sind die Festlegungen zur Steuerung der raumbedeutsamen Windenergienutzung. Die Festlegungen zum Freiraum und zu den Historisch bedeutsamen Kulturlandschaften wurden genehmigt. Vor dem Hintergrund des laufenden Rechtsbehelfsverfahrens ist der Regionalplan noch nicht bekanntgemacht worden.

Die Flächen im Plangebiet befinden sich außerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten zur Sicherung oberflächennaher Rohstoffe sowie außerhalb von Vorranggebieten „Freiraum“ und Vorbehaltsgebieten „Historisch bedeutsame Kulturlandschaften“.

Die Regionalversammlung hat am 25. Januar 2023 die Neuaufstellung des Sachlichen Teilplans "Windenergienutzung (2024)" beschlossen. Mit dem Regionalplan sollen in der Region Prignitz-Oberhavel Vorranggebiete für die Windenergienutzung ausgewiesen werden. Die Regionalversammlung hat den Vorentwurf des Regionalplans Prignitz-Oberhavel – Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung (2024)“ in ihrer Sitzung am 27. Juni 2024 als Entwurf beschlossen. Die Beteiligung wird voraussichtlich im Herbst 2024 stattfinden. Im Umfeld des Plangebietes sind keine Vorranggebiete Windenergienutzung vorgesehen. Das nächstgelegene Vorranggebiet ist das WEN 43 Sommerfeld-Neuendorf in rund 5 km Entfernung.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Oberhavel

Die Kreisentwicklungskonzeption (KEK) des Landkreises Oberhavel stellt eine informelle Planung ohne planungsrechtliche Verbindlichkeit dar, bildet jedoch – da sie den Stand der kreislichen Willensbekundung zur Entwicklung des Raumes widerspiegelt – wichtiges Informationsmaterial für die Regional- und Landesplanung.

Gemäß Kapitel 2.1. des Kreisentwicklungskonzepts sollen „Gemeinden/ Ortsteile ohne zentralörtliche Bedeutung und speziell ausgewiesene Gemeindefunktion [...] hinsichtlich der Siedlungs- und Einwohnerentwicklung vorrangig eine Eigenentwicklung erfahren. Ziel soll es sein, die Einwohnerzahlen dieser Gemeinden / Ortsteile langfristig zu stabilisieren. Vor der Inanspruchnahme neuer Bauflächen außerhalb der gewachsenen Ortslagen sollen durch gezielte Maßnahmen der Wohnbauverdichtung in den Gemeinden unter Berücksichtigung vorhandener sozialer und technischer Infrastruktureinrichtungen eine Stabilisierung der Einwohnerzahlen angestrebt werden.“

Die historisch gewachsenen städtischen Siedlungsstrukturen sind gemäß Kapitel 2.2. als prägende regional typische Siedlungsformen zu erhalten und behutsam entsprechend den sich verändernden Nutzungsanforderungen weiterzuentwickeln.

Gemäß Kapitel 9.1.1. Anthropogene Freiraumstruktur/ Siedlungsräume sollte die „Inanspruchnahme von Landschaftsräumen bei Siedlungs- und Gewerbeentwicklung [...] auf ein aus den Erfordernissen des jeweiligen Landschaftsraumes abzuleitendes Maß reduziert werden. Die Umnutzung bereits bebauter Flächen und die Schließung innerörtlicher Lücken sollten darüber hinaus [...] Vorrang vor der Neuausweisung von Baugebieten genießen.“

Der Landkreis Oberhavel wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

3.3 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan 2040 der Stadt Kremmen für den Ortsteil Sommerfeld sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbauflächen dargestellt (So 5). Die gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erforderliche Entwicklung des Bebauungsplans als verbindlichem Bauleitplan aus dem Flächennutzungsplan als vorbereitendem Bauleitplan ist damit gegeben.

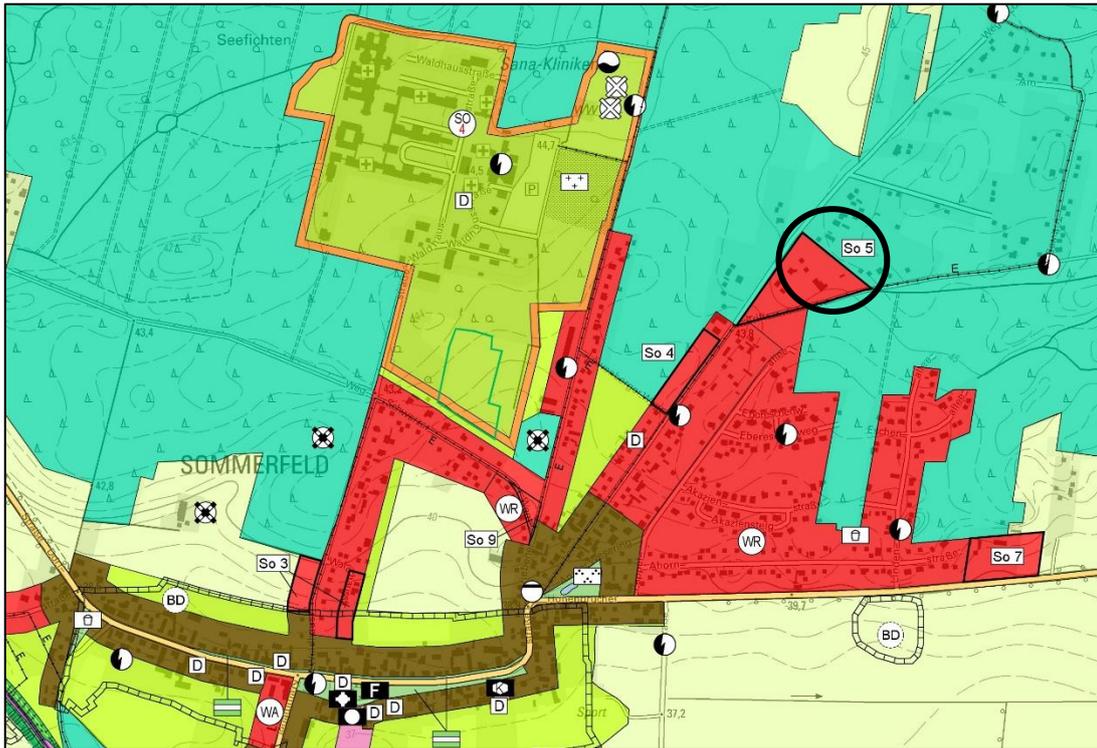


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2040 der Stadt Kremmen mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Teilfläche der Innenentwicklungsfläche So 5)

3.4 Landschaftsplanung

Das Entwicklungskonzept des parallel zum Teil-Flächennutzungsplan für den heutigen Ortsteil Sommerfeld der Stadt Kremmen aufgestellten Landschaftsplans von 1998 sieht eine einreihige Wohnbebauung entlang des Löwenberger Weges und des Triftweges vor. Die dazwischen liegenden Flächen sind als Flächen für Wald dargestellt (vgl. Abb. 6). Für die Waldflächen sieht der Landschaftsplan die Entwicklung naturnaher Waldbestände vor.

3.5 Bebauungspläne

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet existieren keine Bebauungspläne. Die städtebaulichen Entwicklung entlang des Löwenberger Weges und des Triftwegs erfolgte im Rahmen der Innenentwicklung sowie der Ergänzung der vorhandenen baulichen Strukturen.

Südwestlich befindet sich der Geltungsbereich des rechtswirksamen und in Umsetzung befindlichen **Bebauungsplans Nr. 78 „Löwenberger Weg“**. Der Bebauungsplan sieht eine einreihige Bebauung mit maximal zweigeschossigen Einzelhäusern entlang des Löwenberger Weges vor, mit mindestens 1.000 m² großen Baugrundstücken und unter Erhalt einer Mindestanzahl von Waldkiefern zum Erhalt des Waldsiedlungscharakters.

Südlich befindet sich der Geltungsbereich des rechtswirksamen und auch weitgehend umgesetzten **Vorhaben- und Erschließungsplans „Wohnpark Sommerfeld“**, der eine großflächige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern und Wohnnutzungen vorsieht.

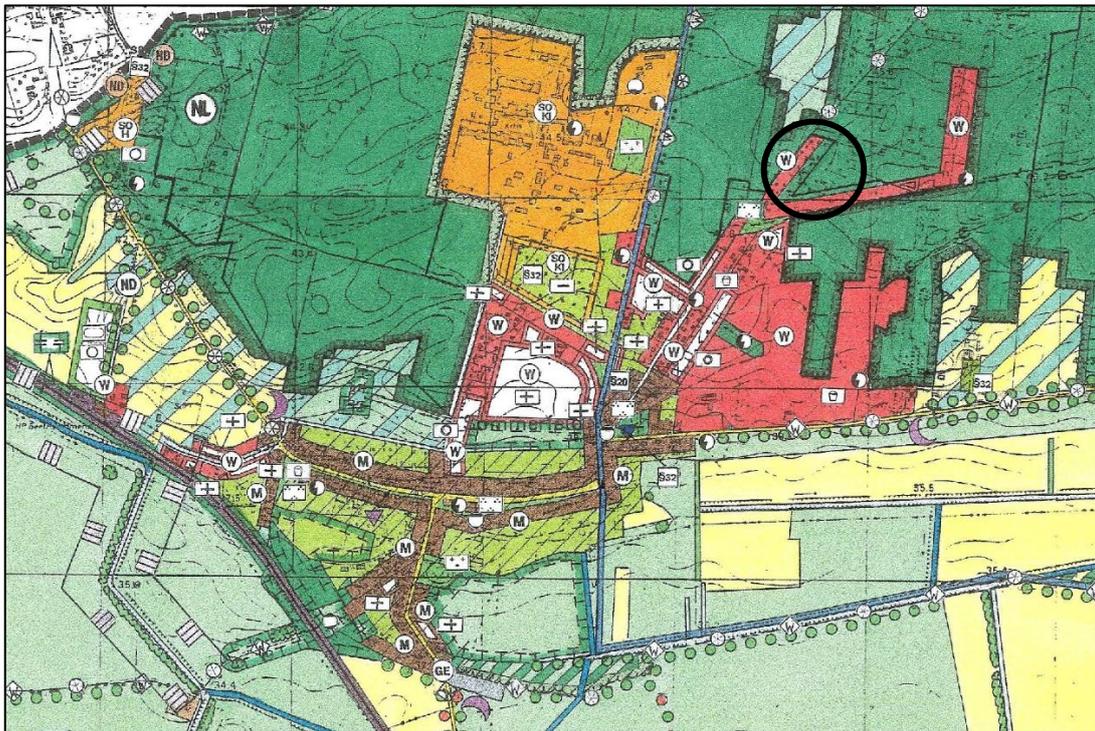


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes für den Ortsteil Sommerfeld der Stadt Kremmen

3.6 Fachplanungen

Fachplanungen, die die Planungen des Bebauungsplans Nr. 91 „Löwenberger Weg / Triftweg“ berühren können, sind nicht bekannt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die vorliegende Planung berührt werden kann, wurden an der Planung beteiligt und darum gebeten, aus ihrem Zuständigkeitsbereich Hinweise zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes zu geben sowie Mitteilungen über beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen zu machen.

4 Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Planung sieht in Arrondierung der Siedlungsflächen entlang des Löwenberger Weges und des Triftweges, eine straßenseitige Bebauung der Flächen mit **Einzelhäusern** mit einer straßenseitigen Vorgartenzone und einer großzügig ausgelegten rückwärtigen Gartenzone in Übergang zu den angrenzenden Waldflächen vor.

Unter Berücksichtigung der ortstypischen und vorgesehenen Mindestgröße der Baugrundstücke von 1.000 m² sind insgesamt drei Einzelhäuser vorgesehen

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt von Norden über die öffentlichen Straßenverkehrsfläche Löwenberger Weg und von Süden über die öffentlichen Straßenverkehrsfläche Triftweg.

Für die mit Umsetzung der Planung verbundene dauerhafte Umnutzung von Waldflächen werden in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde Erstaufforstungsmaßnahmen an anderer Stelle im Naturraum vorgesehen.

Zum Erhalt des Waldsiedlungscharakters ist auf den Grundstücken eine Mindestanzahl von ortsbildprägenden Waldbäumen zu belassen.

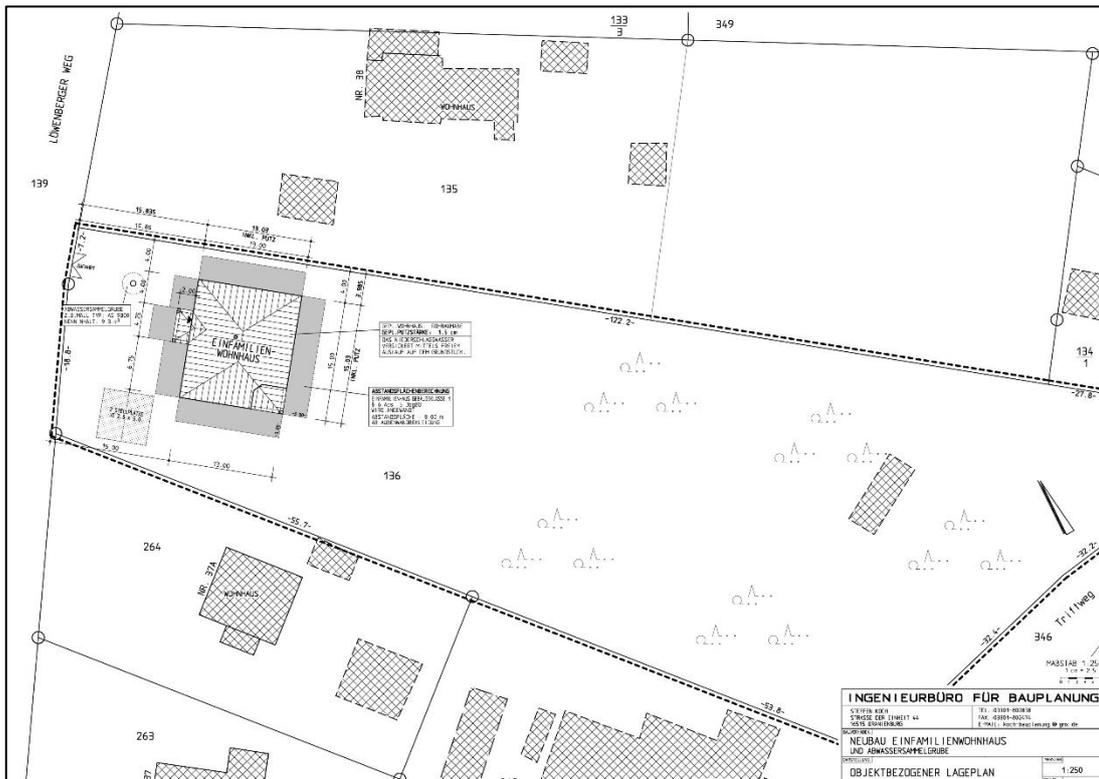


Abb. 7: Ausschnitt aus dem objektbezogenen Lageplan für den geplanten Neubau eines Einfamilienhauses am Löwenberger Weg (Ingenieurbüro für Bauplanung Steffen Koch, 16515 Oranienburg)

5 Planinhalt (Abwägung und Begründung)

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 91 „Löwenberger Weg / Triftweg“ im Ortsteil Sommerfeld der Stadt Kremmen erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Ein städtebaulicher Regelungsbedarf besteht insbesondere im Hinblick auf Festsetzungen zu Art und Maß der im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässigen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Zudem erfolgen Regelungen zum Umweltschutz sowie zur Erhaltung des Ortsbildes.

Die erforderliche Waldumwandlung mit den vorzusehenden forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen im Sinne von § 8 Absatz 2 Satz 3 Landeswaldgesetz (LWaldG) wird im Bebauungsplanverfahren abschließend geregelt (vgl. Kap. 5.3.3).

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 Art der Nutzung

Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Baugebiet dient somit vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind neben Wohngebäuden, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben sind in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 13 BauNVO Räume (d.h. keine Gebäude) zulässig.

Zudem sind gemäß § 14 BauNVO untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet liegenden Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Zu diesen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gehören auch solche für die Kleintierhaltung sowie Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien.

Zur Wahrung des Gebietscharakters werden die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 1 Abs. 5 BauNVO durch textliche Festsetzung (TF) ausgeschlossen. Zudem werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1 - 5 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Hierzu erfolgt die folgende textliche Festsetzung:

TF 1: Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche

Zwecke unzulässig. Die gemäß § 4 Absatz 3 Nr. 1 - 5 BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge sind in allgemeinen Wohngebieten § 12 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig.

Hinsichtlich der Mindestanzahl der auf den Grundstücken nachzuweisenden Stellplätze gelten die Bestimmungen der am 26. Februar 2019 in Kraft getretenen **Stellplatzsatzung** der Stadt Kremmen. Danach sind bei Ein- und Mehrfamilienhäusern je Wohnung bis 100 m² Nutzfläche mindestens ein Stellplatz, je Wohnung über 100 m² Nutzfläche mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

Die erforderlichen Stellplätze können unter Berücksichtigung der vorgesehenen Mindestgröße der Baugrundstücke sowie der reduzierten Grundflächenzahl (GRZ) ohne Schwierigkeiten auf den Grundstücken untergebracht werden. Stellplätze sind auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (vgl. Kap. 5.1.5).

5.1.2 Maß der Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der im Allgemeinen Wohngebiet WA zulässigen baulichen Nutzung werden gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO. Die zusätzliche Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO ist städtebaulich und auch für das Zustandekommen eines „qualifizierten“ Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend dem Gebietscharakter mit **0,3** festgesetzt. Damit wird eine ortsbildverträgliche Bebauungsdichte mit einem weiterhin hohen Anteil von Grün- und Erholungsflächen gewährleistet. Das gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten (WA) zulässige Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird bei der vorliegenden Planung zur Wahrung des Gebietscharakters unterschritten.

Die zulässige Grundfläche der Hauptanlagen darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig um bis zu 50 % überschritten werden. Eine davon abweichende Regelung ist nicht vorgesehen. Mit den Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiete (WA) eine zulässige „Gesamt-GRZ“ von 0,45.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) wird zur Gewährleistung einer ortsbildverträglichen Höhenentwicklung auf **zwei Vollgeschosse** als Höchstmaß festgesetzt.

Als Vollgeschosse gelten gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Hierzu gehören gemäß § 2 Absatz 6 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen. Im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Ein Souterrain wird nur dann nicht als Vollgeschoss angerechnet, wenn die Deckenoberkante im Mittel weniger als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Ausgebaute Dachgeschosse gelten gemäß Brandenburgischer Bauordnung in der Regel als Vollgeschosse.

Gemäß § 89 Absatz 2 BbgBO (Übergangsvorschriften) gelten die Bestimmungen zu Vollgeschossen aus der Brandenburgischen Bauordnung mit dem Stand vom 17. September 2008 solange § 20 Abs. 1 der BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf die Landesebene verweist.

Ergänzende Festsetzungen zur zulässigen Höhe (H) der Gebäude sollen nicht getroffen werden. Die Höhe der Häuser ist insbesondere abhängig von der Dachform. In Abhängigkeit von der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist bei Verwendung eines spitzen Satteldachs von maximalen Firsthöhen (FH) von 9,0 m sowie von maximalen Traufhöhen (TH) bzw. Wandhöhen von 6,0 m auszugehen. Bei eingeschossiger Bauweise im Bungalowstil sind die Firsthöhen bzw. Wandhöhen entsprechend geringer.

Aus gestalterischen Gründen erfolgt eine Festsetzung zur **Ausbildung des zweiten zulässigen Vollgeschosses als Dachgeschoss** (vgl. Kap. 5.4). Eine Ausbildung des zweiten Vollgeschosses als Staffelgeschoss oder sogenannte „Stadtvillen“ mit Wandhöhen entsprechend der Höhe von zwei Vollgeschossen werden damit aus Gründen der Ortsbildpflege im Baugebiet nicht zugelassen. Bei Errichtung von Gebäuden mit lediglich einem Vollgeschoss („Bungalows“) bleibt die Festsetzung ohne Bedeutung.

5.1.3 Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke

Zur Sicherung einer aufgelockerten Bebauung und der landschaftlichen Prägung des Siedlungsgebietes entlang des Löwenberger Wegs sowie des Triftweges erfolgt für die Baugrundstücke unter Beachtung der in diesem Siedlungsgebiet vorhandenen Grundstücksgrößen, die Festsetzung einer Mindestgröße von 1.000 m². Hierzu erfolgt eine textliche Festsetzung:

TF 3: Im allgemeinen Wohngebiet WA darf die Größe der Baugrundstücke 1.000 m² nicht unterschreiten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

5.1.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Sicherung des Gebietscharakters soll durch textliche Festsetzung zudem die Zahl der zulässigen Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt werden:

TF 4: Im allgemeinen Wohngebiet WA sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Damit wird die Bebauung auf Ein- und Zweifamilienhäuser beschränkt.

5.1.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Baugebiet erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch die Ausweisung eines Baufensters anhand von **Baugrenzen** gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine hiervon abweichende Regelung soll nicht getroffen werden. Zu den untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gehören gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO auch Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien.

Die Tiefe der Baufenster beträgt 20 m. Die festgesetzten Baugrenzen halten zu den angrenzenden Grundstücken einen Abstand von 3,0 m ein. Die Abstandserfordernisse gemäß den Bestimmungen der Brandenburgischen Bauordnung bleiben unberührt.

Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist die Baugrenze zur Schaffung einer einheitlichen Vorgartenzone zurückversetzt. Entlang des Triftweges berücksichtigt die Lage des Baufensters den Erhalt von zwei ortsbildprägenden Eichen sowie weiterer besonders erhaltenswerter Wald-Kiefern (vgl. Kap. 5.3.2).

Zur Sicherung des Gebietscharakters erfolgt für das Baugebiet gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die Festsetzung einer abweichenden Bauweise:

TF 2: Für das allgemeine Wohngebiet WA wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 15 m nicht überschreiten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO

Die Gebäude sind danach - wie in der offenen Bauweise - als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf jedoch höchstens 15 m betragen.

5.2 Verkehrsflächen

Die zur Regelung des Anschlusses der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen in den Geltungsbereich einbezogenen Teilflächen des Löwenberger Wegs und des Triftweges werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als **öffentliche Straßenverkehrsfläche** festgesetzt.

Die der allgemeinen Erschließung dienenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden in der Planzeichnung durch **Straßenbegrenzungslinien** abgegrenzt.

Der Straßenraum des Löwenberger Wegs wird, neben der befestigten Fahrbahn, von einem beidseitigen Grünstreifen mit einzelnen Grundstückszufahrten geprägt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Hierzu erfolgt eine klarstellende textliche Festsetzung:

TF 10: Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5.3 Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Löwenberger Weg / Triftweg“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung einzustellen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die zur Abwendung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG bzw. zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion der von Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der europäischen Vogelarten erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind der gemeindlichen Abwägung nicht zugänglich.

Im Ergebnis der im Aufstellungsverfahren durchgeführten artenschutzfachlichen Kartierungen kann nach derzeitigem Stand ausgeschlossen werden, dass der Umsetzung der Planung Belange des besonderen Artenschutzes entgegenstehen können, die nicht durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen in ausreichendem Umfang berücksichtigt werden können (vgl. Kap 6.4.1). Gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 12.11.2024 im Rahmen der Behördenbeteiligung sind die Maßnahmen zur Vermeidung sowie die Kompensationsmaßnahmen aus naturschutzfachlicher Sicht geeignet den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen entgegenzustehen. Seitens der unteren Naturschutzbehörde wird diesbezüglich darauf hingewiesen, dass die Ersatzhabitats bereits vor der Inanspruchnahme der Bestandshabitats zu installieren sind.

Die für die Waldumwandlung erforderlichen forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen im Sinne von § 8 Absatz 2 Satz 3 Landeswaldgesetz (LWaldG) werden im Bebauungsplanverfahren abschließend geregelt (vgl. Kap. 5.3.4).

5.3.1 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a Abs. 3 BauGB durch die Versiegelung (Asphaltierung, Betonierung) von Flächen innerhalb des Baugebietes erfolgt eine textliche Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Pkw-Stellplätzen und deren Zufahrten sowie von Zufahrten für Garagen einschließlich „Carports“:

TF 6: Im allgemeinen Wohngebiet WA ist eine Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie der Zufahrten von Garagen (einschließlich „Carports“) nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit

wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zur Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgt gemäß dem Gemeinsamen Rundschreiben des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 11. Oktober 2011 zur Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung gemäß § 54 Absatz 4 BbgWG in Verbindung mit § 9 Absatz 4 BauGB eine Festsetzung zur Versickerung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers:

TF 7: Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG.

Die Art der Versickerung (Flächenversickerung, Sickerschacht oder Rigolensystem) wird dabei nicht festgelegt und bleibt der Entscheidung des Eigentümers vorbehalten.

Die naturräumlichen Voraussetzungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Ergebnis einer Ersteinschätzung auf der Grundlage des Fachinformationssystems Boden des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg gegeben. Art und Maß der im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen stehen einer Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers nicht entgegen.

Gemäß Punkt 4.2 des Rundschreibens hat die zuständige Wasserbehörde alle ihr vorliegenden Informationen und Erkenntnisse, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

5.3.2 Anpflanzgebote, Erhaltungsbindungen

Auf die Festsetzung von **Anpflanzgeboten** für die Baugrundstücke wird verzichtet. Gemäß § 8 Abs. 1 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Mindestgröße der Baugrundstücke sowie der insgesamt zulässigen Grundflächen ist davon auszugehen, dass pro Baugrundstück mindestens 55 % der Grundstücksflächen und somit mindestens 550 m² dauerhaft begrünt werden. Die zwischen den beiden straßenbegleitenden Baugebieten festgesetzte Grünfläche mit Zweckbestimmung „Privatgärten“ bleibt ebenfalls dauerhaft begrünt.

Zur Wahrung des Gebietscharakters einer Waldsiedlung sowie zur Minimierung der Eingriffe in den ortsbildprägenden Waldbaumbestand werden zwei Eichen sowie einzelne aufgrund ihres Stammumfanges, Wuchsform und Kronenausbildung besonders erhaltenswerte Waldkiefern mit einer **Erhaltungsbindung** festgesetzt. Die mit einer Erhaltungsbindung versehenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Baumaßnahmen im Wurzelbereich (Kronentraufe) sind bauzeitliche Schutzmaßnahmen vorzusehen. Die Erhaltungsbindung umfasst auch eine Nachpflanzung bei Abgang eines Baumes. Die zusätzliche Festsetzung eines Anpflanzgebotes im Falle eines Baumverlustes ist daher nicht erforderlich.

Mit in Kraft treten des Bebauungsplans und Vollzug der Waldumwandlung gehen die auf den Grundstücken vorhandenen Bäume in den Rechtskreis der kommunalen Baumschutzsatzung über. Gemäß **Baumschutzsatzung der Stadt Kremmen** in der Fassung der 1. Änderung vom 31.01.2013 sind im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 Zentimetern in 1,30 Metern Höhe über dem Erdboden als geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt. Außerhalb der Vegetationszeit findet die Baumschutzsatzung keine Anwendung auf Obstbäume, Pappeln, Baumweiden sowie abgestorbene Bäume.

Unabhängig vom Stammumfang sind Bäume und sonstige Gehölze während der Vegetationszeit vom 1. März bis 30. September eines Jahres gemäß **§ 39 Absatz 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz zum Schutz wild lebender Tiere** grundsätzlich vor Rückschnitt und Beseitigung geschützt.

5.3.3 Private Grünflächen „Privatgärten“

Zwischen den beiden straßenbegleitend festgesetzten Baugebieten erfolgt zur Wahrung des Gebietscharakters die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Privatgärten“. Auch für diese Fläche ist aus formellen Gründen eine Waldumwandlung erforderlich, da Wald nach den Bestimmungen des Landeswaldgesetzes öffentlich zugänglich sein muss.

Durch textliche Festsetzung wird geregelt, dass bauliche Anlagen innerhalb der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Privatgärten“ unzulässig sind, mit Ausnahme von offenen Zäunen als bauliche Grundstückseinfriedungen:

TF 5: Innerhalb der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Privatgärten“ sind bauliche Anlagen, mit Ausnahme von offenen Zäunen als bauliche Anlagen, unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

5.3.4 Waldumwandlung

Die gesamte Grundstücksfläche wurde von Seiten des Forstamtes Oberhavel als zuständige untere Forstbehörde als **Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes** eingestuft. Die erforderliche Waldumwandlungsgenehmigung wurde von Seiten der unteren Forstbehörde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Kremmen sowie mit Stellungnahme vom 19. April 2024 (LFB 3.05/7026-32/FNP-06/19) im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans in Aussicht gestellt.

Die forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen wurden im Sinne von § 8 Absatz 2 Satz 3 Landeswaldgesetz im Bebauungsplanverfahren abschließend geregelt.

Von Seiten der unteren Forstbehörde wurde mit Stellungnahme vom 02.10.2024 (Gesch.Z.: 080-03-7026-32/BP-14/24) im Rahmen einer vorgezogenen Beteiligung zum Bebauungsplan ein **Kompensationsverhältnis von 1 : 1,5** benannt. Die Flächengröße der im Geltungsbereich gelegenen Flächen mit Waldeigenschaft beträgt **5.000 m²**.

Planung, Abstimmung und Umsetzung der Ersatzaufforstungsmaßnahmen erfolgen durch die **Flächenagentur Brandenburg GmbH**, Neustädtischer Markt 22, 14776 Brandenburg an der Havel.

Als **forstrechtliche Kompensationsmaßnahmen** sind die nachfolgend benannten Ersatzaufforstungsmaßnahmen bereits erfolgt:

Maßnahme: Erstaufforstung mit Waldrand

Fläche: 7.500 m²

Flurstück: Gemarkung Vietznitz, Flur 1, Flurstück 3

Naturraum: Rhin-Havelland

Die Erstaufforstung wurde mit Bescheid der Oberförsterei Brieselang vom 18.09.2019 genehmigt (Gesch.Z.: LFB 12.00/7020-6/01-EA-19). Die Größe der genehmigten Erstaufforstungsfläche beträgt insgesamt 68.803 m².

Die Erstaufforstung wurde standortentsprechend und nach Konsultation des zuständigen Reviereleiters als Mischwald mit über 70% Laubanteil angelegt. Die Ausführungsplanung wurde durch die Oberförsterei Brieselang hinsichtlich ihrer Eignung als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme bestätigt. Die Pflanzverbände, Arten und Qualitäten stellen sich gemäß Maßnahmenblatt der Flächenagentur Brandenburg wie folgt dar:

1. Pflanzverband, Arten und Qualitäten Laubholz:

Art/Abkürzung	Pflanzqualität/Anteil an der Gesamtfläche	Mischung in %
<u>Traubeneiche mit Füllholz:</u>		20 %
Quercus petraea TEI	2 jähriger Sämling gestochen 20-40 (Herkunft 818 04)	50
Tilia cordata WLI	2 jähriger Sämling gestochen 30-50 (Herkunft 823 03)	15
Carpinus betulus HBU	2 jähriger Sämling gestochen 20-40 (Herkunft 806 02)	15
Betula pendula GBI	1 jähriger Sämling 1/0 20-40 (Herkunft 804 02)	10
Acer platanoides SAH	1 jähriger Sämling 1/0 20-40 (Herkunft 800 02)	10
<u>Vorwald mit Eiche:</u>		27 %
Betula pendula GBI	1 jähriger Sämling 1/0 20-40 (Herkunft 804 02)	32,5
Acer platanoides SAH	1 jähriger Sämling 1/0 20-40 (Herkunft 800 02)	32,5
Quercus petraea TEI	2 jähriger Sämling gestochen 20-40 (Herkunft 818 04)	30
Sorbus aucuparia EB	zweijährig verschulter Sämling 1/1 30-50 cm	5
<u>Stieleiche mit Füllholz:</u>		22 %
Quercus robur SEI	2 jähriger Sämling gestochen 20-40 (Herkunft 817 04)	50
Tilia cordata WLI	2 jähriger Sämling gestochen 30-50 (Herkunft 823 03)	15
Carpinus betulus HBU	2 jähriger Sämling gestochen 20-40 (Herkunft 806 02)	15
Betula pendula GBI	1 jähriger Sämling 1/0 20-40 (Herkunft 804 02)	10
Acer platanoides SAH	1 jähriger Sämling 1/0 20-40 (Herkunft 800 02)	5
Ulmus minor FRU	1 jähriger Sämling 1/0 30-50	5

Pflanzverband 2,0 x 0,65 m (ca. 7.700 Stück / ha)

2. Pflanzverband, Arten und Qualitäten Kiefer mit Birke

Art/Abkürzung	Pflanzqualität/Anteil an der Gesamtfläche	Mischung in %
<u>Kiefernblock:</u>		28 %
Pinus sylvestris GKI	2 jähriger Sämling gestochen 10-20 (Herkunft 851 04)	90
Betula pendula GBI	1 jähriger Sämling 1/0 20-40 (Herkunft 804 02)	10

Pflanzverband 2,0 x 0,5 m (ca. 10.000 Stück / ha);

Im Süden der weitgehend in bestehenden Wald eingebundenen Fläche wird ein Waldrand angelegt. Verwendet werden dafür Weißdorn, Schlehe, Wildbirne, Hunds- und Heckenrose, Feld-ahorn, Salweide und Eberesche.

3: Pflanzverband, Arten und Qualitäten des Waldrandes

Gehölzart	Pflanzqualität/Anteil an der Gesamfläche	Anteilig in %
Waldrand		5 %
Acer campestre	zweijährig verschulter Sämling 1/1 30-50 cm	6
Crataegus monogyna	zweijährig verschulter Sämling 1/1 30-50 cm	20
Prunus spinosa	einjähriger Sämling 1/0 30-50cm	12
Pyrus communis	zweijährig verschulter Sämling 1/1 30-50 cm	6
Rosa canina	zweijährig verschulter Sämling 1/1 30-50 cm	17
Rosa corymbifera	zweijährig verschulter Sämling 1/1 30-50 cm	12
Salix caprea	einjähriger Sämling 1/0 30-50cm	13
Sorbus aucuparia	zweijährig verschulter Sämling 1/1 30-50 cm	15

Pflanzverband 2,0 x 1,0 m (ca. 5.000 Stück / ha)

Flächenvorbereitung, Zaunbau und Pflanzung wurden im Winter und Frühjahr 2022/2023 durchgeführt.

Zur Durchführung und Sicherung der forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen wurde eine **vertragliche Regelung zwischen den Grundstückseigentümern und Vorhabenträgern und der Flächenagentur Brandenburg GmbH** abgeschlossen (Vertrag V172/B-Plan 91 „Sommerfeld“ Forst/2024 vom 09.10.2024).

Der Vertrag und die Maßnahmenblätter wurden der unteren Forstbehörde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens vorgelegt. Die Maßnahmenblätter mit Stand 09.10.2024 sind der Begründung als Anlage beigefügt.

Mit Stellungnahme vom 14.11.2024 (Gesch.Z.: 080-03-7026-32/BP-14/24) stimmt das Forstamt Oberhavel als untere Forstbehörde dem Bebauungsplan zu.

5.4 Gestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Wahrung des Gebietscharakters sowie zur positiven Gestaltung des Ortsbildes wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen bauliche **Einfriedungen nur als offene Zäune** sowie in einer **Höhe von maximal 1,60 m** über Fahrbahnhöhe zulässig sind:

TF 9: Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind bauliche Einfriedungen nur als offene Zäune mit einer Höhe von maximal 1,60 m über Fahrbahnhöhe zulässig. Mauern einschließlich Sockelmauern sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V.m. § 87 BBgBO.

Offene Zäune im Sinne der Brandenburgischen Bauordnung und dieser gestalterischen und bauordnungsrechtlichen Festsetzung sind luft- und lichtdurchlässig, stellen also keinen vollständigen Sichtschutz dar. Beispiele sind etwa Zäune, die aus Holzlatten mit entsprechenden Abständen zwischen den einzelnen Latten bestehen sowie Metallgitterzäune (ohne Sichtschutzstreifen) oder Drahtzäune.

Sichtschutzwände oder Metallgitterzäune mit eingezogenen Sichtschutzstreifen (Kunststofflamellen) oder Steinschüttungen sind keine offenen Zäune im Sinne der Festsetzung.

Heckenpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern sind keine baulichen Einfriedungen. Hier sind gegebenenfalls Grenzabstände nach den Bestimmungen des Brandenburgischen Nachbarschaftsrechts zu beachten.

Zur Wahrung des Gebietscharakters sowie zur Sicherstellung der Einheitlichkeit des Ortsbildes, erfolgt eine Regelung zur **Ausbildung des zweiten zulässigen Vollgeschosses als Dachgeschoss mit geneigten Dachflächen.**

TF 8: Im allgemeinen Wohngebiet WA ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad und höchstens 45 Grad begrenzt sind.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO

Eine Ausbildung des zweiten Vollgeschosses als Staffelgeschoss oder sogenannte „Stadtviellen“ mit Wandhöhen entsprechend der Höhe von zwei Vollgeschossen werden damit aus Gründen der Ortsbildpflege im Baugebiet nicht zugelassen. Bei Errichtung von Gebäuden mit lediglich einem Vollgeschoss („Bungalows“) bleibt die Festsetzung ohne Bedeutung.

Weitere örtlichen Vorschriften zur Gestaltung und zum Bauordnungsrecht sind im Bebauungsplan aus Gründen der planerischen Zurückhaltung nicht vorgesehen.

5.5 Immissionsschutz

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich nicht im Einwirkungsbereich einer Hauptverkehrsstraße. Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich eines immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Betriebes. Immissionskonflikte sind nicht bekannt.

Das Landesamt für Umwelt als zuständige Immissionsschutzbehörde wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung an der Planung beteiligt. Gemäß Stellungnahme bestehen aus Sicht der zu vertretenden immissionsschutzrechtlichen Belange keine Bedenken.

5.6 Hinweise

Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes - Waldumwandlungsgenehmigung

Die gesamte Grundstücksfläche des Flurstücks 136, Flur 04, Gemarkung Sommerfeld wurde von Seiten des Forstamtes Oberhavel als untere Forstbehörde als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes eingestuft. Die erforderliche Waldumwandlungsgenehmigung wurde von Seiten der unteren Forstbehörde mit Stellungnahme vom 14.11.2024 (Gesch.Z.: 080-03-7026-32/BP-14/24) erteilt. Die forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen wurden im Sinne von § 8 Absatz 2 Satz 3 Landeswaldgesetz im Bebauungsplanverfahren abschließend geregelt.

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von **Brutvögeln** der europäischen Vogelarten bekannt sowie ein Vorkommen von **Arten des**

Anhangs IV der FFH-Richtlinie (z. B. Fledermausarten) möglich. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Zur Vermeidung von Störungen von Brutvögeln während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit sowie zum Schutz ihrer Entwicklungsformen (Gelege) und ihrer Fortpflanzungsstätte sind die **Baufeldfreimachung einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten** der im Untersuchungsraum vorkommenden Brutvogelarten (Anfang März – Ende September eines Jahres), das heißt im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar eines Jahres durchzuführen (**Bauzeitenregelung**).

Zur Vermeidung einer indirekten Tötung von nesthockenden Jungvögeln oder Zerstörung von Entwicklungsformen infolge der baubedingten Vergrämung der Altvögel ist der **Baubeginn außerhalb der Brutzeit** zu legen und der Baubetrieb kontinuierlich ohne längere Bauunterbrechung (> 10 Tage) bis Anfang Mai aufrechtzuhalten.

Abweichend von der Bauzeitbegrenzung kann innerhalb der Hauptbrutzeit mit den Bauarbeiten begonnen werden bzw. Bautätigkeiten durchgeführt werden, sofern im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass kein Nest mit Gelegen oder noch nicht flüggen Jungvögeln aufgrund der Bauarbeiten vernichtet wird. Die ökologische Baubegleitung wird 14 Tage vor Baubeginn informiert; sie informiert die untere Naturschutzbehörde über das Ergebnis. Für den Fall, dass durch die ÖBB vor oder während der Baumaßnahme drohende Verstöße gegen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG festgestellt werden, muss der Baubetrieb bis zu einer Entscheidung durch die untere Naturschutzbehörde in den betroffenen Baubereichen ausgesetzt werden.

Die im Rahmen der bauvorbereitenden Maßnahmen zu fällenden **Höhlenbäume** sind nach Ende der Brutperiode auf Baumhöhlen hin zu untersuchen (Endoskopie). Zwei Bäume bieten mit jeweils zwei Höhlungen Potenzial für Lebensstätten für Vögel (Nischen- und Höhlenbrüter) sowie für Fledermäuse. Die Baumhöhlen müssen nach der Untersuchung einseitig verschlossen werden, so dass ein Herausfliegen von möglicherweise noch darin befindlichen Tieren möglich ist. Für den Verlust der Höhlenbäume sind im Verhältnis 1 : 2 **Nisthilfen** am Baumbestand in der unmittelbaren Umgebung anzubringen. Kann bei der Endoskopierung die Brutvogelart festgestellt werden, die die Baumhöhle bzw. Baumhöhlen genutzt hat, so sind entsprechende Nistkästen dieser Art bzw. Arten zu verwenden. Kann die Art nicht festgestellt werden, sind Nisthöhlen anzubringen, die von mehreren Brutvogelarten und auch von Fledermäusen genutzt werden können (z.B. Schwegler Nisthöhle 1B 32 mm). Die artgerechten Niststätten sind im Plangebiet oder auf angrenzenden Flächen, im funktionalen Zusammenhang anzubringen. Die Nisthilfen sind in Richtung Süd-Osten auszurichten. Die Anbringung soll in mindestens 2,50 m Höhe erfolgen. Die Niststätten sind dauerhaft zu erhalten, jährlich zu kontrollieren, zu reinigen (soweit nicht selbstreinigend) und bei Beschädigung zu reparieren oder zu ersetzen.

Vor Baumfällungen sowie vor Abriss von Gebäuden sind **potentielle Quartiere auf anwesende Fledermäuse und aktuell nicht genutzte Fledermausquartiere zu prüfen**. Bei einem Auffinden von winterschlafenden Fledermäusen sind bis zum Ausflug der Fledermäuse keine Arbeiten am Baum und kein Gebäudeabriss gestattet. Bei einem Verlust genutzter Quartierstandorte sind geeignete **Ersatzquartiere** (Fledermauskästen) am zu erhaltenden Baumbestand bzw. am Gebäudebestand umzusetzen.

Die Ersatzhabitate vor der Inanspruchnahme der Bestandshabitate zu installieren.

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erforderlich werden.

Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt mit Inkrafttreten und Vollzug der Waldumwandlung die Satzung über die Erhaltung und den Schutz von Bäumen der Stadt Kremmen (Baumschutzsatzung).

Schmutzwasserbeseitigungssatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über die Schmutzwasserbeseitigung des Zweckverbandes Kremmen (Schmutzwasserbeseitigungssatzung).

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Kremmen über die Herstellung und Ablösung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung).

5.7 Planunterlage

Als Planunterlage dient der amtliche Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Schech vom 31.05.2024 mit Stand der Katasterunterlagen vom 03.05.2024 und örtlicher Vermessung vom 14.05.2024, 15.05.2024 und 21.05.2024.

5.8 Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächengröße
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	3.876 m ²
Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Privatgärten“	1.143 m ²
<i>Öffentliche Straßenverkehrsfläche</i>	1.854 m ²
Plangebiet gesamt	6.873 m²

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Planung wird die Wohnnutzung im Ortsteil Sommerfeld der Stadt Kremmen durch Nachverdichtung von Siedlungsflächen unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur gestärkt.

Für die Flächen mit Waldeigenschaft im Sinne des Landeswaldgesetzes erfolgt in einem Umfang von rund 5.000 m² eine dauerhafte Waldumwandlung in eine andere Nutzungsart. Mit den forstrechtlich erforderlichen Ersatzaufforstungen erfolgt im gleichen Umfang die Inanspruchnahme von Landwirtschaftlichen Nutzflächen an anderer Stelle im Naturraum.

Eine Einschränkung bestehender Nutzungen im Umfeld des Plangebietes ist nicht erkennbar. Nachteilige Auswirkungen, die soziale Maßnahmen nach § 180 und § 181 BauGB erfordern sind nicht gegeben. Die Erforderlichkeit einer Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen für unbebaute Grundstücke nach § 183 BauGB oder anderer Vertragsverhältnisse nach § 184 BauGB ist nach derzeitigem Stand zur Verwirklichung der Ziele und Zwecke der Planung nicht erkennbar.

6.2 Verkehr

Mit Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die verkehrliche Situation im Plangebiet und dessen Umfeld zu erwarten. Die kommunalen Straßen „Löwenberger Weg“ und „Triftweg“ sind im vorhandenen Ausbauzustand dafür geeignet, den von drei weiteren Ein- oder Zweifamilienhäusern verursachten PKW-Verkehr aufzunehmen.

Durch die Mindestgröße der Baugrundstücke von 1.000 m² ist gewährleistet, dass die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Kremmen nachzuweisenden Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden können.

6.3 Ver- und Entsorgung

Zur bedarfsgerechten Versorgung des Plangebietes ist mit Umsetzung der Planung ein Ausbau bzw. eine Erweiterung des Versorgungsnetzes erforderlich. Die im Stadtgebiet vertretenen und möglicherweise von der Planung berührten Versorgungsträger wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

Die erforderlichen technischen Planungen für die Versorgung mit Elektroenergie, Wärme, Erdgas und Trinkwasser sowie die Abwasserentsorgung werden im Rahmen der Fachplanungen entwickelt und in den Ausführungsplanungen detailliert.

6.4 Auswirkungen auf den Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zusätzlichen Wohneinheiten geschaffen. Damit verbunden sind zusätzliche Bedarfe an Kita- und Schulplätzen. Diese können gegebenenfalls unter Berücksichtigung der geringen Anzahl an zusätzlichen Wohneinheiten mit den vorhandenen bzw. in Ausbau befindlichen Einrichtungen gedeckt werden.

Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung ist der Vorhabenträger in angemessener Höhe an Infrastrukturmaßnahmen der Stadt Kremmen zu beteiligen. Hierzu erfolgen Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag.

Auf der Grundlage des standardisierten Berechnungsverfahrens der kommunalen Folgekostenrichtlinie (Anlage 1 der städtischen Richtlinie zum Abschluss städtebaulicher Verträge bei der Baulandentwicklung in der Stadt Kremmen) ist bei Errichtung von drei Einfamilienhäusern mit insgesamt drei Wohneinheiten von einem zusätzlichen Bedarf von 0,4 Krippenplätzen (0-3 Jahre), 0,4 Kitaplätzen (3-6 Jahre), 0,8 Hortplätzen (6-12 Jahre) und 0,8 Grundschulplätzen (6-12 Jahre) auszugehen. Bei der Errichtung von Einzelhäusern mit zwei Wohneinheiten sind die zusätzlichen Bedarfe entsprechend größer.

6.5 Umwelt, Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Löwenberger Weg / Triftweg“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB.

Im beschleunigten Verfahren gelten, Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die umweltbezogenen abwägungsrelevanten Belange sachgerecht darzustellen. Die Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB sind in die Abwägung einzustellen.

Die Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind der gemeindlichen Abwägung nicht zugänglich. Die Ausführungen zur Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit den Bestimmungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzrechtliche Prüfung) sind Kap. 6.4.1 der Begründung zu entnehmen.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich am Siedlungsrand von Sommerfeld innerhalb des Naturraums des Oberen Rhinluchs, am Rande zum nördlich angrenzenden Naturraum der Rühnicker Heide als Untergebiet des Brandenburgischen Platten- und Hügellandes. Das Geländere relief ist eben und fällt nach Süden in Richtung Luchlandschaft leicht ab.

Im Planungsgebiet sind gemäß Bodenübersichtskarte (BÜK 300) Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, podsolige Braunerden vorherrschend. Gemäß Landschaftsplan

handelt es sich überwiegend um Böden mit sehr geringem Ertragspotential. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Grundstücksflächen sind bis auf die vorhandenen Gebäudereste und Fundamente unversiegelt. Eine besondere Archivfunktion der Böden in Form von Bodendenkmalen ist nicht bekannt. Mögliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

Mit Umsetzung der Planung dürfen in den festgesetzten Baugebieten WA unter Berücksichtigung der Größe der Baugebiete von insgesamt 3.876 m², der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, bis zu 45 % der Flächen überbaut bzw. versiegelt werden.

Damit verbunden ist eine Inanspruchnahme von Boden durch Überbauung und Versiegelung in einem Umfang von bis zu 1.744 m² (3.876 m² x 0,45).

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden durch den Verzicht auf die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl für Wohngebiete gemäß den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung sowie eine Festsetzung zum luft- und wasserdurchlässigen Aufbau von Stellplatzflächen und Zufahrten minimiert.

Schutzgut Wasser

Die Flächen befinden sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten und außerhalb von Wasserschutzgebieten. Die Grundwasserflurabstände liegen gemäß Grundwasserinformation des LfU Brandenburg bei 7,5 m bis 10 m. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Gemäß Landschaftsplan handelt es sich um ein Gebiet mit besonderer Grundwasserneubildungsfunktion. Gemäß Grundwasserinformation des LfU Brandenburg war die Grundwasserneubildung im Zeitraum 1991 bis 2015 mit negativer Bilanz. Mögliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

Im Plangebiet und angrenzend befinden sich keine Oberflächengewässer. Die westlichen Flächen entlang des Löwenberger Wegs befinden sich gemäß Grundwasserinformation des LfU Brandenburg im Einzugsgebiet des Sommerfelder Luchgrabens, die östlichen Flächen entlang des Triftweges im Einzugsbereich des Schleuener Luchgrabens.

Mit Umsetzung der Planung ist ein höherer Versiegelungsgrad im Plangebiet mit der damit grundsätzlich verminderten Grundwasserneubildungsrate der Flächen verbunden. Die Eingriffe in das Schutzgut Wasser werden durch die Rückhaltung und Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers sowie einen wasserdurchlässigen Aufbau von Erschließungsflächen mit der damit verbundenen flächenhaften Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers minimiert.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Gewässergüte des Grundwassers durch direkte Stoffeinträge oder durch die Verunreinigung der Deckschichten sind unter Berücksichtigung geplanten Nutzung als Wohngrundstücke und der gesetzlichen Bestimmungen zum Grundwasserschutz nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft

Die Flächen im Plangebiet sind bislang von Kiefernforst bzw. Gehölzaufwuchs geprägt. Die Waldflächen haben Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet. Im Landschaftsplan werden

die Flächen den klimatisch entlasteten Siedlungsbereichen zugeordnet. Vorbelastungen bestehen durch die bereits vorhandenen Überbauungen entlang des Löwenberger Wegs und des Triftwegs.

Mit Umsetzung der Planung ist ein höherer Versiegelungsgrad im Plangebiet sowie ein dauerhafter Verlust klimawirksamer Vegetationsflächen verbunden, mit den damit verbundenen Beeinträchtigungen der lokalklimatischen Verhältnisse. Erhebliche Beeinträchtigungen des Luftaustauschs sind aufgrund der offenen Bauweise nicht zu erwarten. Im Rahmen der Bebauung ist von der Verwendung emissionsarmer Heizsysteme nach dem Stand der Technik auszugehen. Beeinträchtigungen von Klimafunktionen durch Schadstoffeintrag mit einer wesentlichen Veränderung der Luftqualität sind daher nicht zu erwarten.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Erschließungsflächen dienen auch der Vermeidung der großflächigen Asphaltierung von Flächen mit den damit verbundenen Aufheizeffekten.

Die getroffenen Festsetzungen zum Erhalt einzelner Altbäume auf den jeweiligen Baugrundstücken dient auch der Minimierung der Eingriffe in dem klimawirksamen Baumbestand.

Schutzgut Arten und Biotope

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht. Die Entfernung zum nächstgelegenen europäischen Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Rhin-Havelluch“ (DE 3242-421) beträgt rund 1,5 km, die Entfernung zum südwestlich gelegenen Fauna-Flora-Habitat- (FFH-) Gebiet „Kremmener Luch“ (DE 4244-3012 km) rund 2,0 km.

Die Flächen im Geltungsbereich werden im Landschaftsplan für den Ortsteil Sommerfeld dem *Biotoptyp 12123 Einzelhaussiedlungen* zugeordnet. In der flächendeckenden Erfassung der Biotoptypen im Land Brandenburg werden die Flächen dem *Biotoptyp 0868080093 Nadel-Laub-Mischwald mit Hauptbaumart Kiefer* zugeordnet. Die Flächen sind gemäß Landschaftsplan von geringer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 18 BbgNatSchAG sind nicht vorhanden.

Der Straßenraum des Löwenberger Wegs ist dem Biotyp *12612 Straße mit Asphaltdecke mit beidseitigem Begleitgrün und unregelmäßigem Baumbestand* zuzuordnen. Der Straßenraum des Triftwegs ist dem Biotyp *12652 Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung* zuzuordnen. Die umgebenden Wohngrundstücke sind dem Biotoptyp *12261 Einzelhausbebauung mit Ziergärten* zuzuordnen.

Die westlichen am Löwenberger Weg gelegenen Flächen werden von älterem Robinienaufwuchs geprägt mit zum Teil abgestorbenen Obstbäumen, Fichten und Ziersträuchern als Relikte einer Nutzung als Erholungsgrundstück. Die mittleren und südlichen am Triftweg gelegenen Flächen werden von älteren Kiefern mit Unterwuchs und offeneren Wiesenflächen sowie zwei älteren Eichen geprägt. Bei den Flächen handelt es sich insgesamt um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Zur dauerhaften Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart ist eine Genehmigung der unteren Forstbehörde erforderlich, die mit der Beauftragung von Ersatzaufforstungsmaßnahmen verbunden ist.

Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 18 BbgNatSchAG sind nicht vorhanden.

Die Potentielle natürliche Vegetation besteht gemäß Landschaftsplan aus Armem Buchenwald und Buchen-Traubeneichenwald.

Im Hinblick auf die Bedeutung der Flächen für besonders geschützte Tierarten erfolgte eine faunistische Untersuchung zum Vorkommen von Brutvögeln sowie zum möglichen Vorkommen von Sommer- oder Winterquartieren von Fledermäusen im Frühjahr und Sommer 2024.

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurde jeweils ein Revier von Amsel und Rotkehlchen festgestellt. Beide Arten sind ohne Schutz- oder Seltenheitsstatus. Im weiteren Untersuchungsraum einschließlich der Randbereiche zum Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden insgesamt elf Brutpaare bzw. Revierpaare von sieben Brutvogelarten ermittelt, darunter der nach Bundesartenschutzverordnung streng geschützte Grünspecht auf dem nördlichen angrenzenden Grundstück sowie der Pirol als Art der Vorwarnliste im Bereich des Waldrandes südlich des Triftweges. Eine Waldkiefer und eine Robinie im nördlichen Teil des Geltungsbereichs haben eine Bedeutung als Höhlenbaum. Die detaillierten Ergebnisse sind dem beigefügten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

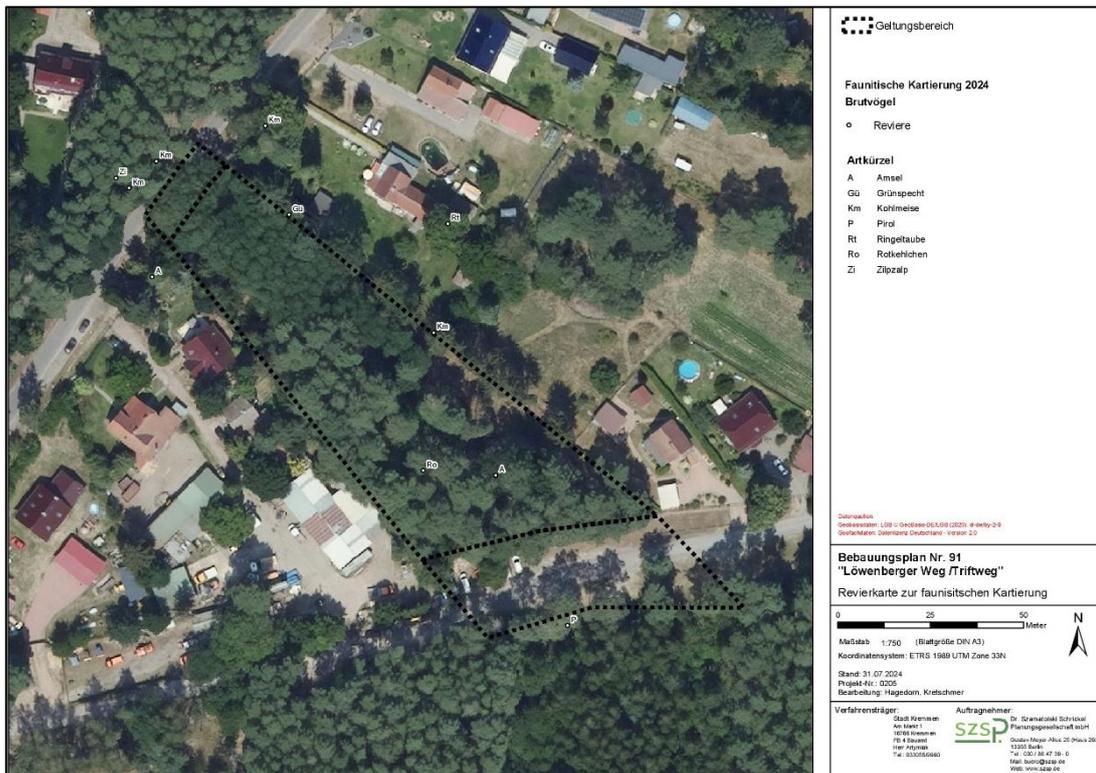


Abb. 8: Ergebnisse der faunistischen Kartierungen 2024 – Reviere: Ro = Rotkehlchen, A = Amsel

Als potentielle Habitate für Fledermäuse könnten die Baumhöhlungen oder etwaige Rindentaschen in den älteren Robinien dienen. In der Ruine bieten die unverputzten Wandbereiche potentielle Quartierstrukturen. Das größtenteils unterirdische gelegene Pumpenhaus ist über seitliche Öffnungen zugänglich. Dies könnte als Winterquartier dienen. Es wurden jedoch keine Spuren einer vorhergegangenen Nutzung festgestellt werden. Da keine Hinweise auf ein Vorkommen von Fledermäusen erbracht werden konnten, wurden keine weiteren Untersuchungen durchgeführt.

Ein Vorkommen von Zauneidechsen kann unter Berücksichtigung der waldgeprägten Lebensraumstrukturen weitgehend ausgeschlossen werden und wurde im Zuge der Begehungen auch nicht festgestellt. Auch ein Vorkommen von weiteren besonders geschützten Tierarten ist nicht zu erwarten und wurde im Zuge der Begehungen auch nicht festgestellt.

Ein Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten ist unter Berücksichtigung des Gebietscharakters nicht zu erwarten.

Ein Vorkommen von europäisch geschützten Schmetterlings- und Libellenarten kann unter Berücksichtigung des Lebensraums und der Verbreitung der Arten ausgeschlossen werden.

Im betreffenden Straßenabschnitt befindet sich auf der östlichen Seite des Löwenberger Wegs eine ältere Robinie mit einem Stammumfang von 2,61 m und einem Kronendurchmesser von 6,0 m. Die Straßenbäume werden im Baumkataster der Stadt Kremmen geführt (Baum-Nr. 1926)

Die potentiell natürliche Vegetation besteht im Plangebiet gemäß Landschaftsplan aus einem Komplex aus Armen Buchenwald und Buchen-Traubeneichenwald.

Mit Umsetzung der Planung ist ein höherer Überbauungsgrad mit dem damit verbundenen dauerhaften Verlust von Vegetationsflächen verbunden. Unter Berücksichtigung des im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsmaßes bleiben mindestens 55 % der Baugebietsflächen begrünt. In einem Umfang von bis 1.744 m² erfolgt ein dauerhafter Verlust von Vegetationsflächen.

Der Eingriff in den Waldbaumbestand wird durch Festlegung einer Mindestanzahl an auf den Baugrundstücken zu erhaltenden Kiefern sowie von zwei Eichen minimiert.

Die im Geltungsbereich vorhandenen Bäume unterliegen mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes und Vollzug der Waldumwandlung den Schutzbestimmungen der kommunalen Baumschutzsatzung.

6.5.1 Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzrechtliche Prüfung)

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu **töten** oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten **erheblich zu stören**; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. **Fortpflanzungs- oder Ruhestätten** der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende **Pflanzen** der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG für nach den Vorschriften des Baugesetzes zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (das sind Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB) nur für die streng geschützten **Arten des Anhangs IV** der FFH-Richtlinie und **europäische Vogelarten**. Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG neue Fassung (2017) sind die Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 nur relevant, wenn die **ökologische Funktion** der von den Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der europäischen Vogelarten nicht erhalten bleibt. Ein Erhalt der ökologischen Funktionen kann gegebenenfalls auch mit Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen oder von Bestands erhaltenden Maßnahmen gewährleistet werden.

Ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Abs. 1 Nr. 1 liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG n.F. nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.

Ein Verstoß gegen das Verbot der Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen liegt nicht gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG n.F. vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind.

Jagdhabitats sowie Flugrouten und Wanderkorridore von Zugvögeln sind keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 BNatSchG.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung kommt es mit Umsetzung der Planung nicht zu Konflikten mit dem Artenschutzrecht soweit die vorgeschlagenen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden. Zu den mit Umsetzung der Planung erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen erfolgt ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung sowie in der Begründung.

Gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 12.11.2024 sind die Maßnahmen zur Vermeidung sowie die Kompensationsmaßnahmen aus naturschutzfachlicher Sicht geeignet den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen entgegenzustehen. Seitens der unteren Naturschutzbehörde wird diesbezüglich darauf hingewiesen, dass die Ersatzhabitats bereits vor der Inanspruchnahme der Bestandshabitats zu installieren sind.

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener

Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erforderlich werden.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des von Einfamilienhäusern mit großen Gartengrundstücken geprägten Siedlungsbandes entlang des Löwenberger Wegs und des Triftwegs und wird im westlichen Teil auf den Flächen am Löwenberger Weg von älterem Robinienaufwuchs und auf den sonstigen Flächen von alten Kiefern mit Gehölzaufwuchs bestimmt. Auf den Flächen am Triftweg befinden sich zwei alte Eichen.

Mit Umsetzung der Planung werden die Flächen von maximal zweigeschossiger Einzelhausbebauung mit großen Gartengrundstücken geprägt. Zum Erhalt des Waldsiedlungscharakters sind eine Mindestanzahl von Kiefern sowie die beiden Eichen dauerhaft zu erhalten.

Für die straßenseitigen Einfriedungen erfolgen eine Höhenbegrenzung sowie Festlegungen zur offenen Gestaltung.

Für die Zufahrten und Stellplätze erfolgt ein Ausschluss Asphaltierungen und Betonierungen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind unter Berücksichtigung der geringen Gebäudehöhen, dem Erhalt von ortsbildprägenden Waldbäumen sowie der getroffenen Gestaltungsvorschriften nicht zu erwarten.

6.6 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen erfolgen im Planvollzug.

6.7 Kosten und Finanzierung

Die Planungskosten werden von Seiten der Vorhabenträger übernommen.

Hinsichtlich der Kosten für die Erschließung gelten die Bestimmungen des Baugesetzbuchs sowie der gemeindlichen Satzungen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen und über die Erhebung von Anschlussbeiträgen für Abwasser.

Zur Durchführung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen auf Kosten der Vorhabenträger erfolgen entsprechende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag.

Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung ist der Vorhabenträger in angemessener Höhe an Infrastrukturmaßnahmen im Ortsteil Sommerfeld der Stadt Kremmen zu beteiligen. Hierzu erfolgen entsprechende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag.

7 Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Am 25. April 2024 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Löwenberger Weg / Triftweg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Der Beschluss wurde durch Aushang vom 08.05.2024 bis zum 24.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde gemäß § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Landesplanerische Stellungnahme

Die geplante Aufstellung des Bebauungsplans wurde mit Schreiben vom 6. Mai 2024 bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL 5) zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 28.05.2024 mitgeteilt.

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand vom August 2024 wurde vom 05.11.2024 bis zum 05.12.2024 in das Internet eingestellt und zugleich öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden durch Aushang vom 18.10.2024 bis zum 04.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 11.10.2024 zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand vom August 2024 aufgefordert.

Mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte zur Abstimmung der Bauleitpläne benachbarter Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB eine Beteiligung der Nachbargemeinden.

Die abgegebenen Stellungnahmen führten zu keiner Änderung der Planung.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am behandelt.

In der gleichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung wurde der Bebauungsplan Nr. 91 „Löwenberger Weg / Triftweg“ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung

Der Bebauungsplan Nr. 91 „Löwenberger Weg / Triftweg“ wurde am ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung vom bis zum am in Kraft getreten.

8 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, Nr. 18)

9 Anhang

Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig. Die gemäß § 4 Absatz 3 Nr. 1 - 5 BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Bauweise

2. Für das allgemeine Wohngebiet WA wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 15 m nicht überschreiten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO

Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke

3. Im allgemeinen Wohngebiet WA darf die Größe der Baugrundstücke 1.000 m² nicht unterschreiten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

4. Im allgemeinen Wohngebiet WA sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Private Grünflächen

5. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Privatgärten" sind bauliche Anlagen, mit Ausnahme von offenen Zäunen als bauliche Grundstückseinfriedungen, unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6. Im allgemeinen Wohngebiet WA ist eine Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie der Zufahrten von Garagen (einschließlich „Carports“) nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7. Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG

Gestalterische Festsetzungen

8. Im allgemeinen Wohngebiet WA ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die

auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad und höchstens 45 Grad begrenzt sind.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 i.V.m. § 87 BbgBO

9. Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind bauliche Einfriedungen nur als offene Zäune mit einer Höhe von maximal 1,60 m über Fahrbahnhöhe zulässig. Mauern einschließlich Sockelmauern sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 i.V.m. § 87 BbgBO

Sonstige Festsetzungen

10. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB