

TOP:

Vorlage
Öffentlich :Ja

Amt/Geschäftszeichen
Federführendes Amt :Bauamt

Datum Drucksache-Nr.:01-22-2025
11.03.2025

Beratungsfolge

Gremium/Ausschuss	Termin	Genehmigung	Stimmverhältnis	J	N	E
Bau-/Wirtschafts- und Umweltausschuss	27.03.2025			0	0	0
OBR Kremmen	07.04.2025					
Stadtverordnetenversammlung	10.04.2025					

Betreff:

Beratung und Beschluss: Aufstellung einer Außenbereichssatzung für die "Luchsiedlung" im Ortsteil Kremmen der Stadt Kremmen

Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen beschließt:

- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen beschließt die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den bebauten Bereich „Luchsiedlung“ im OT Kremmen der Stadt Kremmen.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Kremmen, Flur 4, die Flurstücke: 119/1, 121, 122, 123, 124, 180, 181, 126/1, 128/1, 128/2, 129, 130/1, 132/2, 133/1, 133/2, 134/1, 134/2, 135, 137/1, 138, 139/1, 139/3, 140, 141, 142/1, 142/3, 144/1, 144/3, 145, 146, 147.
- Der Beschluss zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den bebauten Bereich „Luchsiedlung“ im OT Kremmen ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beratungsergebnis:

Gremium:	Sitzung am:	TOP
----------	-------------	-----

Anz. Mitgl. :	dav. anwesend	Ja.....	Nein.....	Enthalt.....
---------------	---------------	---------	-----------	--------------

Laut Vorlage.....	Abweichende Vorlage
-------------------	---------------------

eingebraucht durch :Bürgermeister
 Bearbeiter :Herr Christoph Artymiak

.....
 Vorsitzende/r der Stadtverordnetenversammlung

Problembeschreibung/Begründung

Der isoliert im Freiraum gelegene und nicht an vorhandene Siedlungsgebiete angebundene bebaute Bereich um die Luchsiedlung im Ortsteil Kremmen der Stadt Kremmen ist städtebaulich als Splittersiedlung einzustufen, deren Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 7 als Beeinträchtigung öffentlicher Belange einer Zulassung nicht privilegierter Vorhaben grundsätzlich entgegensteht.

Für den zusammenhängend bebauten Bereich im Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, kann gemäß § 35 Abs. 6 BauGB durch Satzung bestimmt werden, dass Wohnzwecken sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Flächen befinden sich im Außenbereich und sind im Flächennutzungsplan 2040 der Stadt Kremmen als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Dadurch besteht im Einzelfall die Möglichkeit einer Zulassung von nicht privilegierten Vorhaben durch das Bauordnungsamt des Landkreises Oberhavel als höhere Verwaltungsbehörde. Die Anwendung des Absatzes 4 des § 35 BauGB bleibt von der Satzung unberührt.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 35 Abs. 6 Satz 4 BauGB für die Aufstellung der Satzung sind nach derzeitigem Stand gegeben:

1. Die Aufstellung der Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Es handelt sich um einen bebauten Bereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem derzeit bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Es erfolgt keine Erweiterung der bebauten Bereiche in den angrenzenden Freiraum.
2. Es werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
3. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB benannten Schutzgüter oder 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.

Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Außenbereichssatzung die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB anzuwenden. Von der frühzeitigen Beteiligung wird abgesehen.

Bei der vorliegenden Planung soll die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen, da eine Eingrenzung auf die „betroffene Öffentlichkeit“ unter Berücksichtigung der berührten Anzahl von Grundstücken sowie der sonstigen öffentlichen Belange nicht abschließend möglich ist. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Der Vorhabenträger erklärt sich bereit, die Planungskosten für den Bebauungsplan sowie sämtliche mit dem Bebauungsplan entstehenden Kosten zu tragen.

Anlagen:

- (1) Luftbild mit Flurstücken
- (2) Ausschnitt aus der DTK in Überlagerung mit der Liegenschaftskarte
- (3) Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2040 der Stadt Kremmen mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes

gez. Artymiak
Leiter Bauamt



