

Stadt Kremmen

Landkreis Oberhavel



1. Änderung Bebauungsplan Nr. 59 „Spargelhof“ OT Kremmen

Begründung

Satzungsfassung November 2025

Stadt Kremmen

Landkreis Oberhavel

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 59 „Spargelhof“ OT Kremmen

Begründung

Vorhabenträger:

Rhinland Agrargesellschaft Kremmen mbH
Groß-Ziethener Weg 2

16766 Kremmen

Verfahrensträger:

Stadt Kremmen
Am Markt 1

16766 Kremmen

Ansprechpartner: FB 4 Bauamt, 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: 14.11.2025

Inhaltsverzeichnis

1	EINFÜHRUNG	1
1.1	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES	1
1.2	ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANÄNDERUNG	2
1.3	ANWENDUNG DES VEREINFACHTEN VERFAHRENS GEMÄß § 13 BAUGB	3
2	AUSGANGSSITUATION	3
2.1	STADTRÄUMLICHE EINBINDUNG	3
2.2	BEBAUUNG UND NUTZUNG	4
2.3	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	6
2.4	VER- UND ENTSORGUNG	6
2.5	NATUR, LANDSCHAFT, UMWELT	8
2.6	ALTLASTEN, KAMPFMITTELBELASTUNG	9
2.7	DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE	9
2.8	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	9
3	PLANUNGSBINDUNGEN	10
3.1	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	10
3.2	LANDES- UND REGIONALPLANUNG	11
3.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	12
3.4	LANDSCHAFTSPANUNG	13
3.5	BEBAUUNGSPLÄNE	13
3.6	FACHPLANUNGEN	13
4	PLANÄNDERUNG (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)	14
4.1	NUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE	14
4.1.1	<i>Überbaubare Grundstücksflächen</i>	<i>14</i>
4.2	AUSGLEICHS- UND VERMEIDUNGSMAßNAHMEN	14
4.3	IMMISSIONSSCHUTZ	15
4.4	HINWEISE	16
4.5	PLANUNTERLAGE	16
5	AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG	17
5.1	AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	17
5.2	VERKEHR	17
5.3	VER- UND ENTSORGUNG	17
5.4	AUSWIRKUNGEN AUF DEN BEDARF AN SOZIALEN INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN	17
5.5	UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT	17
5.6	BODENORDNENDE MAßNAHMEN	18
5.7	KOSTEN UND FINANZIERUNG	18
6	VERFAHREN	19
7	RECHTSGRUNDLAGEN	20

1 Einführung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen hat am 17. Juli 2025 die Einleitung eines Änderungsverfahrens für den am 03.11.2016 als Satzung beschlossenen und mit Bekanntmachung vom 30.11.2016 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 59 „Spargelhof“ beschlossen. Planungsziel des Änderungsverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Restaurant-Gebäudes einschließlich Terrassen und Außenbereich. Dazu ist eine Erweiterung der für das Baugebiet MD 3 festgelegten Baugrenzen erforderlich. Die Änderung wird zum Anlass genommen, Freibewirtschaftungsflächen im Einzelfall auch an anderer Stelle als bisher geregelt zuzulassen, falls eine Verträglichkeit mit den benachbarten Wohnnutzungen gewährleistet ist.

Durch die geplante Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Damit sind die Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gegeben.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wurde von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

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 erfolgt nach § 4 Abs. 2 BauGB. Eine Betroffenheit der Nachbargemeinden im Hinblick auf die interkommunale Abstimmung der Bauleitplanung gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist nicht gegeben.

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Altstadt von Kremmen zwischen Scheunenviertel und Bahnhof, westlich der Berliner Straße bzw. Berliner Chaussee und südlich der stillgelegten Bahntrasse Nauen – Kremmen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst mit aktuellem Katasterstand die folgenden Flurstücke in der **Gemarkung Kremmen**:

Flur 28, Flurstücke **5169, 5211 teilweise** (Groß-Ziethener Weg bzw. Wegeflurstück, Berliner Straße), **213, 214, 215 und 216**

Flur 11, Flurstücke **520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 5, 8, 531 teilweise** (Berliner Chaussee), **1 teilweise** (Groß-Ziethener Weg) und **314 teilweise** (Thomas-Müntzer Weg).

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt rund **3,5 ha**.



Abb. 1: Lageplan vom 16.09.2015 mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 59 „Spargelhof“ (Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Gerhard Derksen und Dipl.-Ing. Christoph König)

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planänderung

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 59 „Spargelhof“ dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Restaurant-Gebäudes einschließlich Terrassen und Außenbereich und erfolgt auf Antrag der Hof Kremmen GmbH. Erforderlich ist eine Erweiterung der für das Baugebiet MD 3 festgelegten Baugrenzen. Die Änderung wird zum Anlass genommen, Freibewirtschaftungsflächen im Einzelfall auch an anderer Stelle als bisher geregelt zuzulassen, falls eine Verträglichkeit mit den benachbarten Wohnnutzungen gewährleistet ist.

Die beabsichtigte Nutzung der Flächen 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.

1.3 Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB

Durch die vorgesehene Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 59 „Spargelhof“ werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB mit den damit verbundenen Möglichkeiten zur Beschleunigung des Änderungsverfahrens und Kostenersparnissen. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen zur Anwendung des § 13 BauGB liegen vor:

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.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wurde von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Es gilt jedoch die Eingriffsregelung. Der Ausgleich für zusätzliche Eingriffe in Umwelt, Natur und Landschaft, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, sind in die Abwägung einzustellen.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

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 unmittelbar südöstlich der Altstadt von Kremmen zwischen dem historischen Scheunenviertel und dem Bahnhof. Die Entfernung zum Bahnhof Kremmen beträgt rund 300 m, die Entfernung zum Stadtzentrum rund 1.000 m.

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Berliner Chaussee (OD L 170, vormals B 273) sowie im Norden an die stillgelegte Bahntrasse Nauen – Berlin, die sich im betreffenden Abschnitt (Bahn-km 20,1 – 20,3) zur Überbrückung der Berliner Straße und des Groß-Ziethener Weges

in Dammlage befindet. Die die Berliner Straße überspannende Bahnbrücke wurde abgetragen, die den Groß-Ziethener Weg überspannende Bahnbrücke ist noch vorhanden.

Der Siedlungsbereich zwischen Scheunenviertel bzw. Bahndamm und Bahnhof wird geprägt durch den in den 1970er Jahren auf den Flächen einer ehemaligen Ziegelei errichteten Betriebsstandort der ehemaligen Kooperativen Abteilung Pflanzenproduktion (KAP) und späteren LPG Pflanzenproduktion Kremmen (heute: Rhinland Agrargesellschaft Kremmen mbH) einschließlich der südlich angrenzenden Wohnhäuser beiderseits des Thomas-Müntzer-Weges und des Ziegeleiweges sowie die von Einzelhäusern geprägte Bebauung entlang der Berliner Chaussee. Auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 59 „Spargelhof“ erfolgte auf Teilen der landwirtschaftlichen Betriebsflächen die Entwicklung eines „Erlebnisbauerhofes“ mit Hofladen, Gastronomieeinrichtungen und verschiedenen Freizeitangeboten.

Die westlich des Groß-Ziethener Weges gelegenen Flächen werden ackerbaulich genutzt. Auf den südlich des Thomas-Müntzer-Weges gelegenen Flächen erfolgt Obstanbau.

Einen Überblick über die stadträumliche Einbindung gibt die nachfolgende Übersichtskarte zur Lage des Bebauungsplangebietes im Stadtgebiet von Kremmen.

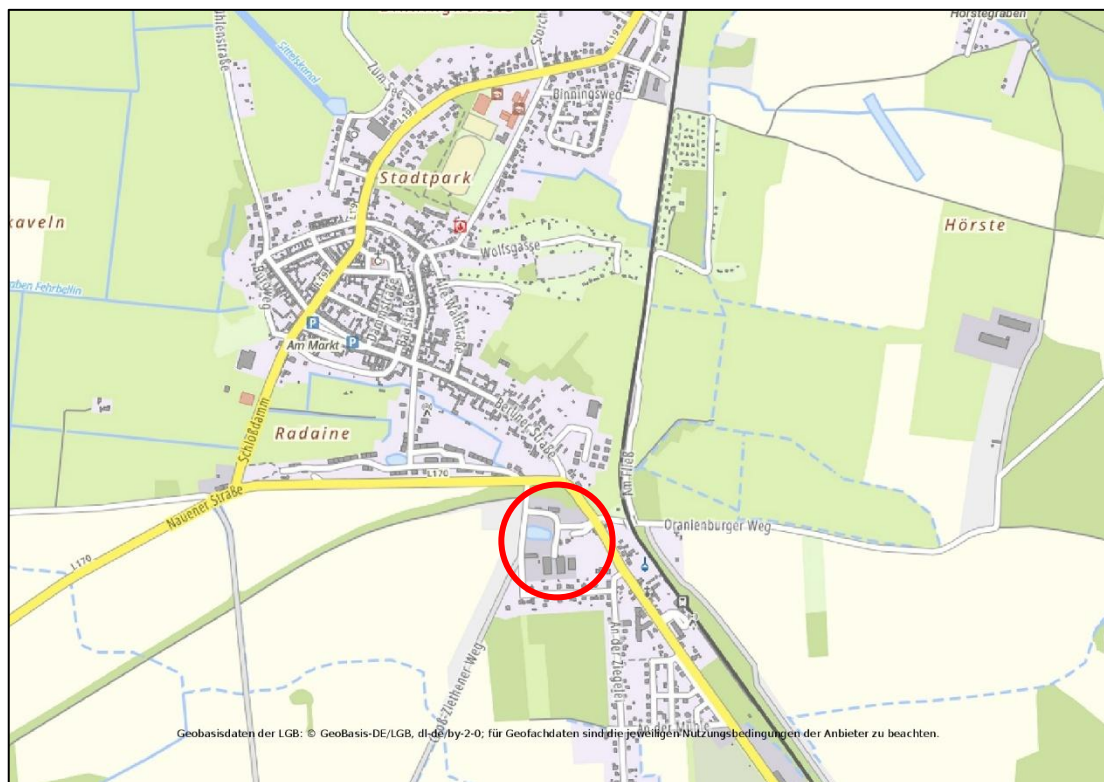


Abb. 2: Übersichtskarte zur Lage des Bebauungsplangebietes im Siedlungsgebiet der Stadt Kremmen (DTK: © GeoBasis-DE/LGB 2025, dl-de/by-2-0)

2.2 Bebauung und Nutzung

Der Betriebsstandort des auf Pflanzenproduktion ausgerichteten landwirtschaftlichen Betriebes (Groß-Ziethener Weg 2) umfasst eine Betriebshalle, eine Fahrzeughalle (Garage), ein

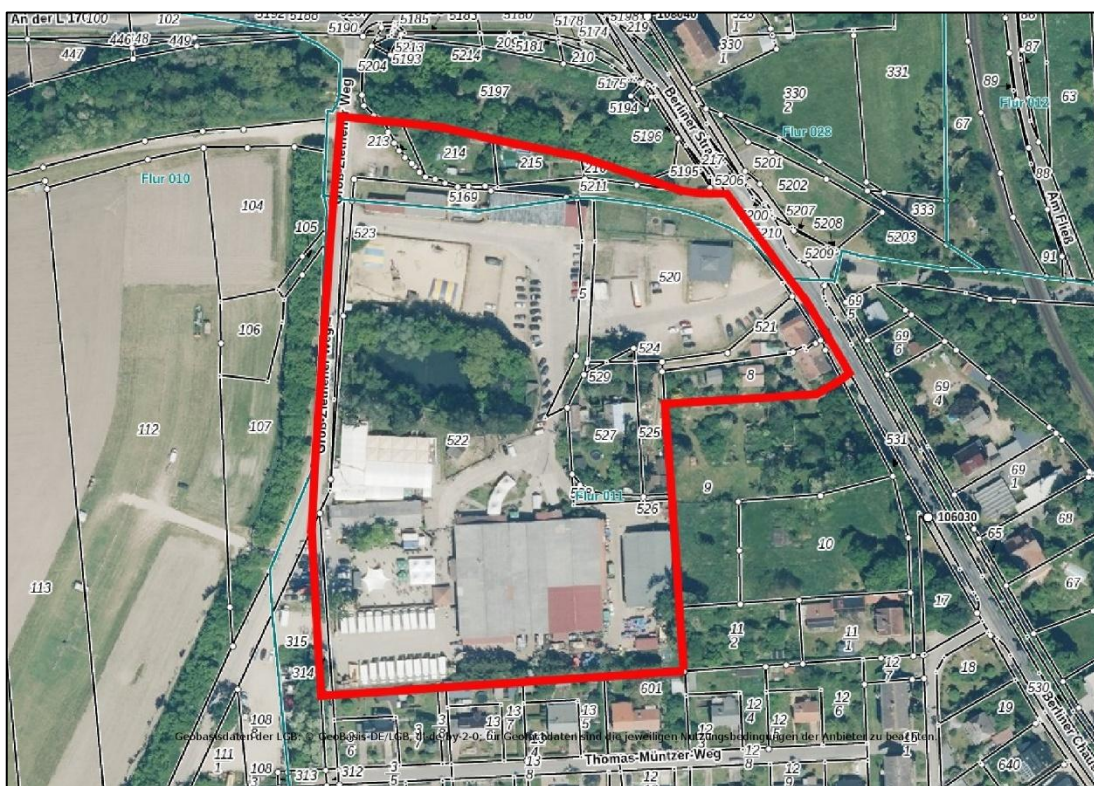
Werkstattgebäude, ein Bürogebäude, Aufstellflächen für Landmaschinen sowie Unterkünfte für Saisonarbeiter und weitere Betriebsgebäude. Einige Betriebsgebäude einschließlich einer Betriebstankstelle wurden zwischenzeitlich bis auf einen Schornstein zurückgebaut.

Nutzungen im Rahmen der Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte umfassen neben einem Hofladen und einzelnen Verkaufsständen, eine Zeltgastronomie einschließlich Außenterrasse sowie die zugehörigen Stellplatzanlagen. Derzeit sind rund 50 % der Betriebsflächen mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen überbaut bzw. mit Betonplatten befestigt. Weitere Flächen sind durch unterirdische Fundamentreste und Betonteile teilversiegelt.

Auf dem Betriebsgelände befindet sich ein abflussloser Regenwasserteich mit steil ausgebildeter Böschung. Bei dem Teich handelt es sich gemäß Stellungnahme des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplans Nr. 59 „Spargelhof“ nicht um ein Gewässer II. Ordnung im Sinne des Brandenburgischen Wassergesetzes.

An der Berliner Chaussee befindet sich ein um 1900 errichtetes und zu Wohnzwecken genutztes ortsbildprägendes Doppelhaus mit rückwärtigen Gartenflächen und Nebengebäuden (Berliner Chaussee 2 und 4). Rückwärtig davon gelegen befindet sich ein Hinterliegergrundstück mit einem Wohngebäude und Nebengebäuden (Alte Ziegelei 1).

Zwischen dem Betriebsstandort und dem nördlich gelegenen Bahndamm befinden sich zwei Gartenparzellen mit Lauben (Flurstücke 214 und 215) sowie das ungenutzte Flurstück 216, das gemäß Stellungnahme der Deutschen Bahn AG im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur stillgelegten Bahnstrecke Nauen – Kremmen gehört.



2.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Osten über die Berliner Straße bzw. Berliner Chaussee (OD L 170) und von Westen über den Groß-Ziethener Weg bzw. den Thomas-Müntzer-Weg. Das Betriebsgelände der Rhinland Agrargesellschaft Kremmen mbH verfügt über eine Grundstückszufahrt sowohl von der Berliner Straße als auch vom Groß-Ziethener Weg und vom Thomas-Müntzer-Weg. Die in älteren Karten eingetragene Zufahrtsstraße „Alte Ziegelei“ ist nicht mehr vorhanden. Die Flächen sind Bestandteil des Betriebsgrundstückes.

Der südlich verlaufende Thomas-Müntzer-Weg ist im Westen an den Groß-Ziethener Weg angebunden sowie im Osten an den Ziegeleiweg und die Berliner Chaussee.

Über die als Landesstraße 170 klassifizierte Berliner Chaussee ist das Plangebiet direkt an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Entfernung zur Anschlussstelle Kremmen der A 24 Berlin - Hamburg/Rostock beträgt rund 6 km, die Entfernung zur Anschlussstelle Oberkrämer der A 10 Berliner Ring beträgt rund 8 km. Die Entfernung zum Stadtzentrum der südlich gelegenen Landeshauptstadt Potsdam beträgt rund 50 km, die Entfernung zur Stadtgrenze der südöstlich gelegenen Bundeshauptstadt Berlin beträgt rund 30 km.

Über den 300 m entfernten und damit fußläufig erreichbaren Bahnhof Kremmen besteht Anschluss an das Regionalbahnnetz der Deutschen Bahn mit Verbindungen in Richtung Berlin und Neuruppin. Am Bahnhof Kremmen besteht zudem Anschluss an das Busnetz der Oberhavel Verkehrsgesellschaft.

2.4 Ver- und Entsorgung

Trink- und Schmutzwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die **Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH (OWA)**. Trinkwasserleitungen befinden sich im Straßenraum der Berliner Chaussee (HW 250 Az) sowie im Straßenraum des Ziegeleiweges (VW PE 100) und des Thomas-Müntzer-Weges (VW PE 80). Das Betriebsgelände der Rhinland Agrargesellschaft ist über den Thomas-Müntzer-Weg erschlossen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den **Zweckverband Kremmen**.

Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, flächenhaft versickert. Das von den Dachflächen auf dem Betriebsgelände der Rhinland Agrargesellschaft anfallende Niederschlagswasser wird über ein internes Entwässerungsnetz in einem abflusslosen Regenwasserteich gesammelt und versickert.

Elektroenergie und Erdgas

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über die **E.dis AG**. Gemäß den vorliegenden Planunterlagen verläuft im Bereich der Wegetrasse zwischen Berliner Straße und Groß-Ziethener Weg (Flurstück 5211) eine Mittelspannungsleitung zur Anbindung einer Trafostation am Groß-Ziethener Weg auf dem Betriebsgelände der Rhinland Agrargesellschaft (Standort: Kremmen Gastronomie). Die Versorgung des Bürogebäudes erfolgt über eine im Straßenraum des

Thomas-Müntzer-Weges verlaufende Niederspannungsleitung. Eine weitere Mittelspannungsleistung verläuft im Straßenraum der Berliner Chaussee. Von dort erfolgen die Grundstücksanschlüsse für die Gebäude entlang der Berliner Chaussee bzw. Berliner Straße. Eine weitere Niederspannungsleitung versorgt von Norden über den Groß-Ziethener Weg eine auf dem Flurstück 213 befindliche Übergabestation des Ferngasnetzes.

Im Bereich der Wegetrasse zwischen Groß-Ziethener Weg und Berliner Straße (Flurstück 5211) verlaufen nach Hinweis der **Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg** (NBB) zudem zwei Versorgungsleitungen für Gas, darunter eine Leitung mit einem Betriebsdruck größer 4 bar. Auf dem Flurstück 213 befindet sich in Zusammenhang mit der Ferngasleitung eine Übergabestation. Gemäß den Technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sind bei Bauarbeiten in der Nähe der Hochdruck-Erdgasleitung gemäß Hinweis der NBB die Bauausführenden vor Ort einzuweisen.

Weitere Versorgungsleitungen mit einem Betriebsdruck von 0,1 bis 1 bar befinden sich im Straßenraum der Berliner Chaussee bzw. Berliner Straße sowie im Straßenraum des Ziegeleiweges und des Thomas-Müntzer-Weges.

Telekommunikationsanlagen

Die Versorgung mit Telekommunikationsdiensten erfolgt leitungs- oder funkgestützt. Von Seiten der Deutsche Telekom Technik GmbH wurden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens keine Bestandsunterlagen zur Verfügung gestellt.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Oberhavel als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Um eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung zu gewährleisten, ist gemäß Stellungnahme des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers eine entsprechende Verkehrserschließung sicherzustellen. Hingewiesen wird auf die Anforderungen an die straßenmäßige Erschließung wie folgt:

Gemäß § 2 Abs. 3 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) ist bei der Wahrnehmung von Planungs-, Verkehrs- und Ansiedlungsangelegenheiten auf notwendige Flächen für Abfallsammelbehälter sowie auf eine sichere Zuwegung zum Abtransport der Siedlungsabfälle durch Abfallsammelfahrzeuge, insbesondere durch ausreichend breite Straßen und Wendemöglichkeiten, zu achten. Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass alle Grundstücke an die Abfallentsorgung angeschlossen werden können. Dazu sind beim Befestigen, Aus- und Neubau von Erschließungsstraßen Fahrbahnbreiten und Fahrkurven für die Benutzung durch 3-achsige und 4-achsige Entsorgungsfahrzeuge auszulegen. Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sind zu beachten.

Die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsflächen ist für die Achslast gemäß § 34 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung von 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen sicherzustellen.

Bei Sackgassen sind Wendeanlagen (Wendehammer, Wendeschleife, Wendekreis) nach RAST 06 für ein 3-achsiges Entsorgungsfahrzeug zu planen bzw. zu berücksichtigen, da ein Rückwärtsfahrverbot für Entsorgungsfahrzeuge gemäß Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung besteht. Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Randbereiche sind so auszuführen, dass die Voraussetzungen zur satzungsgemäßen Aufstellung der Abfallbehälter vor dem angeschlossenen Grundstück erfüllt werden. Für den Fall, dass eine grundstücksnahe Abfal-

lentsorgung nicht möglich ist, sind geeignete Sammelplätze bzw. Sammelstellen zur Verfügung zu stellen.

Sofern bei der Realisierung des Vorhabens Einschränkungen des Straßenverkehrs und insbesondere der ordnungsgemäßen Abfallentsorgung im betroffenen Bereich auftreten, ist durch Sie die AWU Oberhavel GmbH, Breite Straße 47a in 16727 Velten im Vorfeld zu informieren und entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten abzustimmen

Brandschutz

Gemäß Stellungnahme der OWA ist die Löschwasserversorgung derzeit über Unterflurhydranten des öffentlichen Netzes in Höhe von 48 m³ gewährleistet. Zusätzlich dient der auf dem Betriebsgelände der Rhinland Agrargesellschaft vorhandene Regenwasserteich als Löschwasserteich. Die in Abhängigkeit vom Niederschlagsaufkommen durchschnittlich verfügbare Wassermenge beträgt etwa 2.000 m³. Für die Löschwasserversorgung wurde eine Löschwasserentnahmestelle errichtet.

Gemäß Stellungnahme des Landkreises Technische Bauaufsicht - vorbeugender Brandschutz sind Brandschutztechnische Belange von der Änderung des Bebauungsplans mit vorliegenden Informationen nicht betroffen.

2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet befindet sich nordwestlich der Altstadt von Kremmen in einer Entfernung von knapp 1 km zum Plangebiet (SPA-Gebiet „Rhin-Havelluch“).

Die Flächen im Geltungsbereich sind nach dem Biotopschlüssel des Landes Brandenburg überwiegend dem Biotoptyp *12312 Gewerbeflächen mit geringem Grünflächenanteil* in Verbindung mit dem Biotoptyp *12410 Gebäude industrieller Landwirtschaft* zuzuordnen.

Der auf dem Betriebsgelände vorhandene Regenwasserteich ist dem Biotoptyp *02152 Teich, beschattet* zuzuordnen. Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder § 18 BbgNatSchAG sind nicht vorhanden. Die Fachabteilung Wasserwirtschaft des Landesamtes für Umwelt verweist auf die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zum Schutz des Gewässerrandstreifens. Die Vorschrift regelt die Zweckbestimmung von Gewässerrandstreifen (Absatz 1), die räumliche Ausdehnung (Absätze 2 und 3) und die in den Gewässerrandstreifen geltenden Verbote (Absätze 4 und 5).

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind als Baugebiet festgesetzt mit einer zulässigen Überbauung und Versiegelung von 60 % der Flächen, bzw. bis zu 80 % der Flächen unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen (vgl. Kap. 3).

Für die Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Kremmen. Die auf dem Betriebsgrundstück vorhandenen Bäume sind mit Stand vom 31.08.2015 in die Planunterlage eingetragen.

Zur Bedeutung der Flächen für besonders geschützte Tierarten erfolgte im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 59 eine Begehung durch eine anerkannte Artenschutzsachverständige. Festgestellt wurden Brutreviere von Amsel, Grünfink, Mönchsgrasmücke,

Ringeltaube, Stockente, Goldammer, Haussperling, Kohlmeise und Nebelkrähe. Der Regenwasserteich wird von verschiedenen Ziervögeln, Hausgänsen und der Stockente genutzt.

Fledermausquartiere wurden innerhalb des Gebietes nicht nachgewiesen. Der Regenwasserteich stellt ein Laichgewässer für den Teichfrosch dar. Ein Vorkommen von Reptilien, insbesondere der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Zauneidechse, wurde nicht festgestellt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Vorbelastungen durch Schall und Luftschadstoffe sind durch die Emissionen des Fahrzeugverkehrs auf der L 170 gegeben. Immissionskonflikte sind nicht bekannt.

Durch den nördlich angrenzenden Bahndamm bestehen keine Sichtbeziehungen zwischen dem Plangebiet und der nördlich gelegenen Altstadt bzw. dem denkmalgeschützten Scheunenviertel der Stadt Kremmen.

2.6 Altlasten, Kampfmittelbelastung

Ein früherer Tankstellenstandort (Flur 11, Flurstücke 520 tlw., 521 tlw.) ist als sanierter Altstandort im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel registriert. Punktueller Bodenverunreinigungen mit tankstellentypischen Schadstoffen können nicht ausgeschlossen werden. Treten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, so ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Der unteren Bodenschutzbehörde liegen gemäß Stellungnahme keine Kenntnisse zu einer möglichen Strahlenbelastung vor.

Die Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ergab keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der Fläche. Für Baumaßnahmen gelten die Bestimmungen der Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg (KampfmV) vom 23.11.1998.

2.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Baudenkmale.

Bodendenkmale sind nicht bekannt. Für Baumaßnahmen gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215).

2.8 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich überwiegend im Eigentum der Rhinland Agrargesellschaft Kremmen mbH.

Das Flurstück 216 der Flur 28 ist Bestandteil der stillgelegten Bahnstrecke und befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand im Eigentum der DB Netz AG.

Die Straßenflurstücke einschließlich der in den Geltungsbereich einbezogenen Teilflächen der Berliner Straße bzw. Berliner Chaussee befinden sich im Eigentum der Stadt Kremmen.

Die sonstigen Eigentumsverhältnisse sind der Stadt Kremmen als Verfahrensträgerin bekannt.

3 Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 59 „Spargelhof“ richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 Abs. 1 BauGB:

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält (Qualifizierter Bebauungsplan), ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Baugebiete MD gemäß § 5 BauNVO festgesetzt, mit Ausschluss der Zulässigkeit von Tankstellen (mit Ausnahme von Betriebstankstellen landwirtschaftlicher Betriebe) und von Einrichtungen und Anlagen für die gewerbliche Tierhaltung sowie von Einzelhandelsbetrieben der Betriebsformen Lebensmitteldiscounter, sonstige Discountgeschäfte und Fachmärkte.

Für Freiluftgaststätten sowie Freibewirtschaftungsflächen von Schank- und Speisewirtschaften erfolgt eine Beschränkung auf Flächen, die durch Bestandsgebäude gegenüber den südlich angrenzenden Wohnnutzungen abgeschirmt sind.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6. Es gelten die Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch festgesetzte Baugrenzen bestimmt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Durch den geplanten Neubau eines Restaurant-Gebäudes einschließlich Terrassen und Außenbereich ist eine Erweiterung der für das Baugebiet MD 3 festgelegten Baugrenzen erforderlich.

3.2 Landes- und Regionalplanung

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

Die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Ziff. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) ergeben sich insbesondere aus dem **Landesentwicklungsprogramm 2007** (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235) und dem am 1. Juli 2019 in Kraft getretenen **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg** (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II Nr. 35).

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.

Für die Kernstadt erfolgte durch die Regionalplanung auf der Grundlage des LEP HR (Ziel 5.7) eine Festlegung als „Grundfunktionaler Schwerpunkt“.

Die rechtswirksamen Belange der Regionalplanung beschränken sich aktuell auf die **Sachlichen Teilpläne „Rohstoffsicherung“** (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659) und **„Grundfunktionale Schwerpunkte“** (ReP GSP).

Für den derzeit im Verfahren befindlichen Sachlichen Teilplan „Windenergienutzung (2024)“ wurde vom 18. Dezember 2024 bis einschließlich 18. März 2025 die förmliche Beteiligung durchgeführt. Erst mit Veröffentlichung eines die Ergebnisse der Beteiligung berücksichtigenden Planentwurfes sind die in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (§4 (1) ROG).

Die Vereinbarkeit des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 59 „Spargelhof“ wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens von Seiten der Raumordnungsbehörden bestätigt. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung sowie die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut an der Planung beteiligt.

Die geplanten Festlegungen des Regionalplans begründen gemäß Stellungnahme der Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vom 29.10.2025 kein Konfliktpotenzial gegenüber der angezeigten Planung. Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 29.10.2025 stehen landesplanerische Ziele der Raumordnung der Planung nicht entgegen.

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 den Grundsätzen und Leitlinien der Kreisentwicklungskonzeption zur Wirtschaft sollen im Rahmen der wirtschaftlichen Entwicklung entsprechend den vorhandenen und differenzierten Standortbedingungen Voraussetzungen für möglichst gleichwertige Erwerbschancen in allen Teilräumen des Landkreises geschaffen werden. Die bestehenden Disproportionen in

3.3 Flächennutzungsplanung

Für den im Rahmen der Biotopkartierung Brandenburg (BBK) als gesetzlich geschütztes Kleingewässer kartierten Regenwasserrückhalteteich auf dem Gelände des Spargelhofs im Ortsteil Kremmen erfolgte eine Überprüfung des Schutzstatus im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 59 „Spargelhof“. Im Ergebnis ist der naturfern ausgebildete Teich nicht als gesetzlich geschütztes Biotop einzustufen.

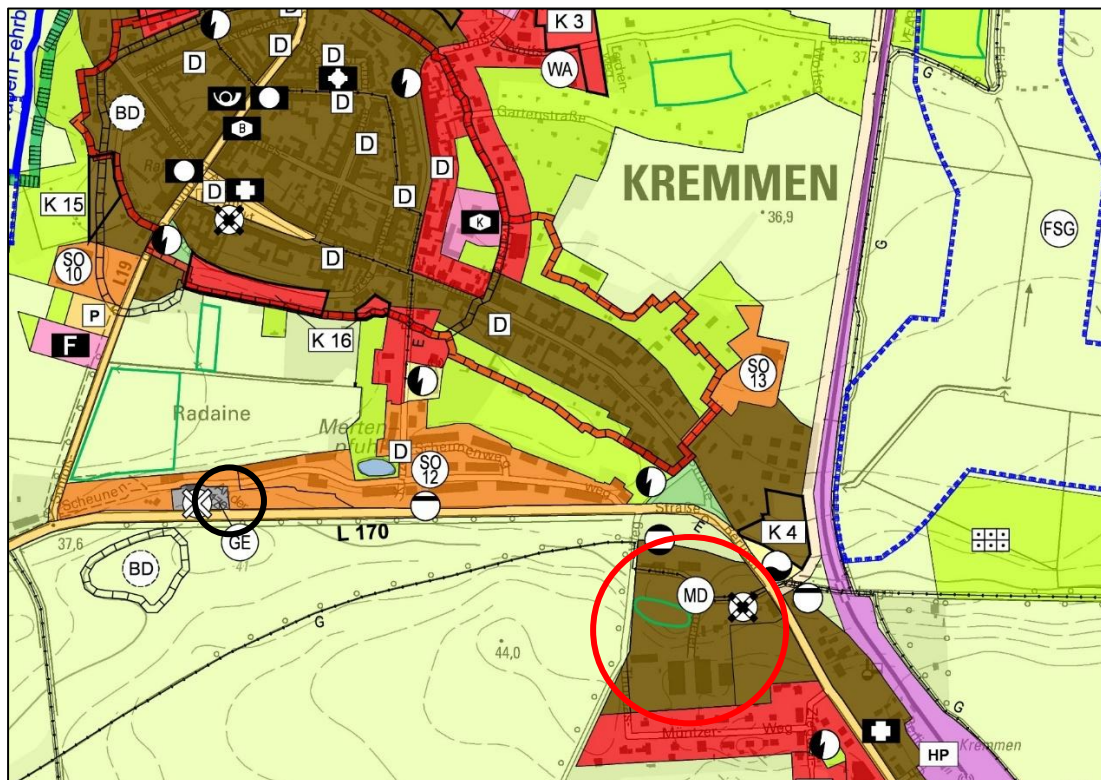


Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2040 für die Kernstadt Kremen
mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes

3.4 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan für den heutigen Ortsteil Kremmen der Stadt Kremmen stellt in seinem Entwicklungskonzept (Karte 5, Stand: Januar 1998) die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als landwirtschaftlichen Betriebsstandort und Fläche für die Landwirtschaft dar. Eine Streuobstwiese auf den östlich angrenzenden Flächen (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) ist als geschütztes Biotop gekennzeichnet. Als Anforderung an die Landwirtschaft werden der Erhalt und die Entwicklung einer Feldhecke entlang des Groß Ziethener Weges benannt. Zudem wird als Planung Dritter eine Qualifizierung des Groß Ziethener Weges als Rad- und Wanderweg in den Landschaftsplan übernommen.

3.5 Bebauungspläne

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet existieren keine weiteren Bebauungspläne.

Rund 125 m südöstlich befindet sich das Plangebiet des 2018 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 60 „Ziegeleiweg“ mit der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten.

Rund 100 m nordwestlich befindet sich das Plangebiet des 2003 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 30 „Scheunenviertel“ mit der Festsetzung eines Sondergebietes.

3.6 Fachplanungen

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 Änderung des Bebauungsplanes zu geben sowie Mitteilungen über beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen zu machen. Es wurden keine Mitteilungen über beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen gemacht.

4 Planänderung (Abwägung und Begründung)

Ein städtebaulicher Regelungsbedarf besteht im Hinblick auf die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im Baugebiet MD 3 (Baugrenzen). Die sonstigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) werden von der Änderung nicht berührt.

Mit der Änderung sollen zudem Freibewirtschaftungsflächen im Einzelfall auch an anderer Stelle als bisher geregelt zuzulassen, falls eine Verträglichkeit mit den benachbarten Wohnnutzungen gewährleistet ist.

Das Grundgerüst der Abwägung zum Ursprungsbebauungsplan wird durch die vorliegende Änderung nicht berührt.

4.1 Nutzung der Baugrundstücke

4.1.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Für das Baugebiet MD 3 erfolgt im Nordwesten eine Vergrößerung des Baufensters durch Verschiebung der festgesetzten Baugrenzen um rund 10 m nach Norden sowie rund 2,50 m nach Westen. 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.

Mit der Vergrößerung des Baufensters soll der Neubau eines geplanten Restaurant-Gebäudes einschließlich Terrassen und Außenbereich ermöglicht werden, dessen mögliche Verortung und Dimensionierung durch das südlich gelegene Bestandsgebäude beschränkt wird.

Mit Festsetzung der Baugrenzen in einem Abstand von 2,50 m zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Groß-Ziether Weg“ wird zugelassen, dass die Abstandsflächen der Gebäude teilweise auf der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte (§ 6 Abs. 2 BbgBO).

Mit Verschiebung der bislang festgesetzten Baugrenzen werden die zur Kennzeichnung von Eckpunkten zur Abgrenzung bzw. Verortung der Freibewirtschaftungsflächen von Schank- und Speisewirtschaften gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 in der Planzeichnung eingetragenen Buchstaben „defg“ entsprechend nach Norden und Westen verschoben (vgl. Kap. 4.3).

4.2 Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59 „Spargelhof“ erfolgte im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. 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 waren bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung einzustellen und Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen in Umwelt, Natur und Landschaft vorzusehen.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB sind die mit Umsetzung der Planung zu erwartenden Eingriffen in Umwelt, Natur und Landschaft auszugleichen.

Mit der Vergrößerung des Baufensters sowie der Einfügung einer „Öffnungsklausel“ für die Verortung von Freibewirtschaftungsflächen im Rahmen der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 „Spargelhof“ sind **keine zusätzlichen Eingriffe in Umwelt, Natur und Landschaft** verbunden.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6 und bleibt von der Änderung unberührt. Es gelten die Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie der versickerungsfähige Aufbau von Erschließungsflächen und die Begrünung von Stellplatzanlagen bleiben von der Änderung unberührt.

Ein Ausgleich in Form von Ersatzbaumpflanzungen für mögliche Baumverluste erfolgt nach den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Kremmen.

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 Potentialabschätzung auf der Grundlage der im Aufstellungsverfahren zum Ursprungsbebauungsplan durchgeführten faunistischen Untersuchungen 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. Eine weitreichendere Betroffenheit der Belange des besonderen Artenschutzes durch die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans ist nicht erkennbar. Die gesetzlichen Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gelten unabhängig von der Bauleitplanung.

Für den Fall, dass zur Umsetzung der Planung eine Fällung von Bäumen unvermeidbar ist, sind diese auf das Vorhandensein von Baumhöhlen als mögliche Lebensstätten von Brutvögeln oder Fledermäusen zu untersuchen und die Ergebnisse der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben.

4.3 Immissionsschutz

Bestandteil des Betriebskonzeptes des im Plangebiet ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes ist der Betrieb einer Gastronomie mit Außenbewirtschaftung im Rahmen der Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte. Der geplante Restaurantneubau ist als Schank- und Speisewirtschaft gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO im festgesetzten Dorfgebiet (MD) allgemein zulässig.

Die bereits seit mehreren Jahren betriebene Gastronomieeinrichtung hat sich als grundsätzlich gebietsverträglich gezeigt. Aufgrund des Störpotentials insbesondere der Außengastronomie wird der Betrieb von Freiluftgaststätten sowie von Freibewirtschaftungsflächen von

Schank- und Speisewirtschaften im Bebauungsplan durch textliche Festsetzung auf die Flächen zwischen dem vorhandenen Bürogebäude des Landwirtschaftsbetriebes bzw. der Betriebshalle und dem Regenwasserteich beschränkt: Dadurch ist ein Abstand von rund 100 m zwischen den Freibewirtschaftungsflächen und der südlich gelegenen Wohnbebauung entlang des Thomas-Müntzer-Weges sowie eine Abschirmung durch die vorhandenen Betriebsgebäude gewährleistet.

Zur Gewährleistung einer gewissen Flexibilität bei der Umsetzung der Planung wird die vorliegende Änderung zum Anlass genommen eine „**Öffnungsklausel**“ einzufügen, die Freibewirtschaftungsflächen im Einzelfall auch an anderer Stelle als bisher geregelt zulässt, falls eine Verträglichkeit mit den benachbarten Wohnnutzungen gewährleistet ist.

Die textliche Festsetzung Nr. 4 wird entsprechend ergänzt:

*TF 4: Freiluftgaststätten sowie Freibewirtschaftungsflächen von Schank- und Speisewirtschaften sind nur auf der Fläche zwischen den Punkten „abcdefga“ im festgesetzten Dorfgebiet MD 3 zulässig. **Ausnahmen können zugelassen werden, bei Nachweis der Verträglichkeit mit den benachbarten Wohnnutzungen.***

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

Eine Bewertung eventueller Störwirkungen ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens. Falls erforderlich, ist die Verträglichkeit im konkreten Einzelfall durch ein Schallgutachten zu überprüfen. Die gegebenenfalls zur Erlangung einer Verträglichkeit erforderlich werdenden Schallschutzmaßnahmen sind dann Gegenstand der fachgutachterlichen Vorgaben.

4.4 Hinweise

Die auf der Planzeichnung des Bebauungsplans abgedruckten Hinweise bleiben von der Änderung des Bebauungsplans unberührt.

4.5 Planunterlage

Als Planunterlage dient der Lageplan der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Dipl.-Ing. Gerhard Derksen und Dipl.-Ing. Christoph König vom 29.09.2015 mit örtlicher Vermessung vom 25.09.2012, Oktober 2012 und 31.08.2015 und Stand der Katasterunterlagen und Eigentümerangaben vom 16.09.2015.

5 Auswirkungen der Änderung

5.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll ein Ausbau der im Plangebiet bestehenden Gastronomieeinrichtungen ermöglicht werden. Die bereits seit mehreren Jahren betriebene Gastronomieeinrichtung hat sich als grundsätzlich gebietsverträglich gezeigt.

5.2 Verkehr

Auswirkungen der Änderungen auf die Verkehrliche Situation im Plangebiet und dessen Umgebung sind nicht erkennbar. Für die Anzahl der im Plangebiet nachzuweisenden Stellplätze gelten die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Kremmen.

Der Standort befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Bahnhof Kremmen und ist damit mit den Regionalverkehrszügen des Verkehrsverbundes Berlin-Brandenburg zu erreichen und in das Busnetz der OVG eingebunden. Über die straßenbegleitenden Radwege ist der Standort eingebunden in das regionale Radwegenetz.

5.3 Ver- und Entsorgung

Zur bedarfsgerechten Versorgung des Plangebietes ist mit Umsetzung der Planung gegebenenfalls ein Ausbau bzw. eine Erweiterung des Versorgungsnetzes erforderlich.

5.4 Auswirkungen auf den Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen

Mit der Änderung des Bebauungsplans sind keine Auswirkungen auf den Bedarf an sozialer Infrastruktur zu erwarten.

5.5 Umwelt, Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59 „Spargelhof“ erfolgte im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. 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. Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB sind die mit Umsetzung der Planung zu erwartenden Eingriffen in Umwelt, Natur und Landschaft auszugleichen.

Mit der Vergrößerung des Baufensters sowie der Einfügung einer „Öffnungsklausel“ für die Verortung von Freibewirtschaftungsflächen im Rahmen der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 „Spargelhof“ sind keine zusätzlichen Eingriffe in Umwelt, Natur und Landschaft verbunden. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Vermeidungs- und Minimier-

ungsmaßnahmen wie der versickerungsfähige Aufbau von Erschließungsflächen und die Begrünung von Stellplatzanlagen bleiben von der Änderung unberührt.

Ein Ausgleich für mögliche Baumverluste erfolgt nach den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Kremmen.

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 Potentialabschätzung 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.

5.6 Bodenordnende Maßnahmen

Gegebenenfalls erforderliche bodenordnende Maßnahmen erfolgen im Planvollzug.

5.7 Kosten und Finanzierung

Die Planungskosten werden von Seiten des Vorhabenträgers 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.

6 Verfahren

Änderungsbeschluss

Am 17. Juli 2025 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen der Beschluss zur Einleitung eines Änderungsverfahrens für den am 3. November 2016 als Satzung beschlossenen und mit Bekanntmachung vom 30. November 2016 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 59 „Spargelhof“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gefasst.

Der Beschluss wurde durch Aushang vom2025 bis2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 „Spargelhof“ mit Stand vom August 2025 wurde vom 21.10.2025 bis zum 21.11.2025 auf der Internetseite der Stadt Kremmen sowie im Landesportal veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden durch Aushang vom 02.10.2025 bis 20.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 06.10.2025 zur Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 59 „Spargelhof“ mit Stand vom August 2025 aufgefordert.

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 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 „Spargelhof“ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 „Spargelhof“ wurde am ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung vom bis zum am in Kraft getreten.

7 **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)

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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189)

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