



**Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB
für den bebauten Bereich „Luchsiedlung“ im OT Kremmen**

Begründung

Satzungsfassung Januar 2026



Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den bebauten Bereich „Luchsiedlung“ im OT Kremmen

Begründung

Satzungsfassung Januar 2026

Verfahrensträgerin:

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:

Erik Grunewald, M. Sc.

Dipl.- Ing. Dirk Hagedorn

Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSANLASS UND VORAUSSETZUNGEN FÜR DEN ERLASS DER AUßENBEREICHSSATZUNG	2
2	WIRKUNGEN DER AUßENBEREICHSSATZUNG	4
3	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DER AUßENBEREICHSSATZUNG	6
4	BESTANDSDARSTELLUNG UND PRÜFUNG IM HINBLICK AUF DIE GEORDNETE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG	7
4.1	LAGE, NUTZUNGEN UND BAULICHE PRÄGUNG.....	7
4.2	ERSCHLIEßUNG	10
4.3	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	11
4.3.1	<i>Landes- und Regionalplanung</i>	<i>11</i>
4.3.2	<i>Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Oberhavel.....</i>	<i>14</i>
4.3.3	<i>Flächennutzungsplan</i>	<i>15</i>
4.3.4	<i>Landschaftsplan</i>	<i>16</i>
4.4	VER- UND ENTSORGUNG.....	17
4.5	ALTLASTEN, KAMPFMITTELBELASTUNG	19
4.6	DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE	20
4.7	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE.....	21
4.8	UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT.....	22
4.8.1	<i>Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz</i>	<i>25</i>
4.8.2	<i>Eingriffe in Natur und Landschaft, Kompensationsmaßnahmen</i>	<i>27</i>
5	VERFAHREN	28
6	ANHANG.....	29
	Hinweise	
	Textteil der Satzung	
	Lageplan (Maßstab 1 : 2.000) zu § 1 der Satzung	

1 Planungsanlass und Voraussetzungen für den Erlass der Außenbereichssatzung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen hat auf öffentlicher Sitzung am 10.04.2025 den Beschluss zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) für den bebauten Bereich „Luchsiedlung“ im Ortsteil Kremmen gefasst. Die Aufstellung der Außenbereichssatzung erfolgt gemäß § 35 Abs. 6 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Planungsanlass zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den bebauten Bereich der „Luchsiedlung“ im Ortsteil Kremmen der Stadt Kremmen ist die Absicht zur planungsrechtlichen Legitimation und Bestandssicherung eines bebauten Bereiches im planungsrechtlichen Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und durch den südlich anliegenden *Luchweg* bereits erschlossen ist. Bei der so genannten „Luchsiedlung“ handelt es sich um einen **historisch gewachsenen Wohnplatz** rund 800 m nordwestlich des historischen Stadtkerns der Stadt Kremmen. Mit dem Begriff „Wohnplatz“ werden Siedlungen und Siedlungsteile erfasst, die weder den Status eines Ortsteils gemäß § 45 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg besitzen, noch als Gemeindeteil in der Hauptsatzung der Kommunen benannt werden. Mit Aufstellung der vorliegenden Außenbereichssatzung beabsichtigt die Stadt Kremmen die **grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit für Wohnzwecken dienende Vorhaben und für Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen** auf den im planungsrechtlichen Außenbereich gelegenen Grundstücken herzustellen.

Die bereits vorhandene **Wohnbebauung** innerhalb der „Luchsiedlung“ besitzt gegenüber der sonstigen Nutzung ein **starkes Gewicht** und ist somit **aus städtebaulicher Sicht wesentlich für den Charakter der Siedlung**. Die, durch die Außenbereichssatzung begünstigten, „Lückenfüllungs – Vorhaben“ sind innerhalb des Siedlungsgefüges deutlich untergeordnet und fügen sich in den bereits bebauten Bereich ein. **Eine Erweiterung des Wohnplatzes in Richtung der westlich, nördlich und östlich angrenzenden Luchflächen und eine hiermit verbundene städtebauliche Fehlentwicklung ist kein Bestandteil der Planungsabsicht.**

Der **Flächennutzungsplan „Kremmen 2040“** ist am 20.12.2022 in Kraft getreten und stellt den Satzungsumgriff vollständig als „**Fläche für die Landwirtschaft**“ dar. Für den im Zusammenhang bebauten Siedlungskern im Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, soll durch die Satzung bestimmt werden, dass Wohnzwecken sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben nicht entgegen gehalten werden kann, dass sie der Darstellung im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 35 Abs. 6 Satz 4 BauGB für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung sind nach Einschätzung der Stadt Kremmen als Plangeberin in Abstimmung mit der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Oberhavel als höhere Verwaltungsbehörde (vgl. Schreiben vom 27.03.2017) gegeben:

1. Die Aufstellung der Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Der Satzungsbereich umfasst den historisch gewachsenen Wohnplatz „Luchsiedlung“ im Ortsteil Kremmen. Mit 14 zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Es erfolgt keine Erweiterung des bebauten Bereichs, bzw. der anthropogen überformten Grundstücksflächen in den umliegenden, freien Landschaftsraum.

2. Es werden keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (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. Der historisch gewachsene Wohnplatz befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht. Es wird jedoch vollständig von dem SPA – Gebiet „Rhin-Havelluch“ (DE 3242 – 421) und damit von der Schutzgebietskulisse NATURA 2000 umschlossen. Rund 100 m nördlich befindet sich zudem das FFH – Gebiet „Kremmener Luch“ (DE 3244-301). Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes dieser Natura 2000-Gebiete sind unter Berücksichtigung der Planungsziele zur Schaffung einer grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und von Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen im bebauten Bereich eines historisch gewachsenen Wohnplatzes nicht zu erwarten.

Die Entwurfsfassung der Außenbereichssatzung für den bebauten Bereich „Luchsiedlung“ im OT Kremmen der Stadt Kremmen mit dem Stand vom Oktober 2025 wurde von der Stadtverordnetenversammlung auf öffentlicher Sitzung am 20.11.2025 gebilligt und zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde die Entwurfsfassung der Außenbereichssatzung für den bebauten Bereich „Luchsiedlung“, bestehend aus der Begründung, dem Textteil der Satzung und dem Lageplan zu § 1 der Satzung mit Stand Oktober 2025, in der Zeit vom 16.12.2025 bis einschließlich 26.01.2026 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im Rathaus der Stadt Kremmen, Am Markt 1 (Eingang Mühlenstraße 1), 16766 Kremmen, Bauamt (Zimmer 302), während der Dienststunden öffentlich ausgelegt und zur Einsicht bereitgehalten. Mit Schreiben vom 21. November 2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB an der Planung beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme mit Frist bis zum 23. Dezember 2025 aufgefordert.

Im Zeitraum der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in die vorliegende Satzungsfassung der Begründung (Stand Januar 2026) eingearbeitet.

2 Wirkungen der Außenbereichssatzung

Im räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung („Satzungsumgriff“) sind Wohnbauvorhaben oder Vorhaben, wie die ausdrücklich zugelassenen kleinen Handwerks- oder Gewerbebetriebe (im Folgenden „*begünstigte sonstige Vorhaben*“) nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Dabei ändert die Satzung nichts an deren Lage im planungsrechtlichen Außenbereich. Diesen potentiellen *begünstigten sonstigen Vorhaben* im Umgriff einer Außenbereichssatzung kann jedoch im Gegensatz zu sonstigen Außenbereichsvorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden, sie stünden im Widerspruch zur Darstellung als *Flächen für die Landwirtschaft* oder *Flächen für Wald* im rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Ferner darf ihnen nicht entgegen gehalten werden sie würden zur „Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung“ führen. Alle anderen in § 35 Abs. 2 BauGB aufgelisteten öffentlichen Belange, wie u.a. schädliche Umwelteinwirkungen, unwirtschaftliche infrastrukturelle Aufwendungen, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Belange des Denkmalschutzes oder des Orts- und Landschaftsbildes, Gefährdungen der Wasserwirtschaft und des Hochwasserschutzes sowie die Erweiterung einer Splittersiedlung können potentiellen Vorhaben im Satzungsumgriff weiterhin entgegengehalten werden.

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB wird festgesetzt, dass im räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Vorhaben zu Wohnzwecken sowie Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen im Sinne des § 35 Abs. 4 BauGB begünstigt werden. Die Bezeichnung „klein“ ist dabei städtebaulich - strukturell zu verstehen. Es muss sich um Betriebe handeln, die der kleinteiligen Baustruktur der Außenbereichssiedlung entsprechen. Die gewerbliche Struktur, muss wohnverträglich und der Wohnbebauung gegenüber nachrangig sein, um Konflikte zwischen den Nutzungen untereinander zu vermeiden. Auch eine landwirtschaftliche Nutzung von einzelnen Grundstücken und Gebäuden ist weiterhin möglich. Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung gehören zu den nach § 14 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen.

Als weitere Zulässigkeitsvoraussetzung wird in der Außenbereichssatzung bestimmt, dass sich Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen haben.

Die nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegierten Vorhaben sowie die § 35 Abs. 4 BauGB allgemein begünstigten Vorhaben bleiben von den Bestimmungen der Außenbereichssatzung unberührt.

Die in § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB aufgeführten Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Bodenschutzes bleiben unberührt. Das Errichten baulicher Anlagen sowie insbesondere die Neuversiegelung von Boden im Außenbereich stellen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dar. Im Baugenehmigungsverfahren ist daher die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 15 BNatSchG zu beachten. Bei der Planung von Vorhaben sind Eingriffe soweit wie möglich zu vermeiden, z.B. durch eine flächensparende Bauweise und die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Materialien für die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen. Unvermeidbare Eingriffe sind auf der Grundlage der „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HVE) des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg vom April 2009 durch geeignete Maßnahmen wie die Entsiegelung von Flächen im Flächenverhältnis 1 : 1 oder die Durchführung von Gehölzpflanzungen im Flächenverhältnis 1 : 2 zu kompensieren.

Baumfällungen im räumlichen Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung unterliegen ebenfalls der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, da es sich bei dem Satzungsgebiet um keinen bauplanungsrechtlichen Innenbereich oder den räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes handelt, in denen die Baumschutzsatzung der Stadt Kremmen gilt. Die Zuständigkeit liegt bei der unteren

Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel. Auf der Grundlage der HVE sind Bäume ab einem Stammumfang (StU) von 60 cm in 130 cm Höhe kompensationspflichtig.

Zusätzlich sind im Baugenehmigungsverfahren die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu berücksichtigen. Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen oder Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten der europäischen Vogelarten sowie von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (wie Fledermäuse und Amphibien) 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 Befreiungen von den Verboten des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich werden.

Innerhalb des bebauten Bereiches der „Luchsiedlung“ verläuft der Graben 6 / A.2 als Gewässer II. Ordnung. Die in § 35 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 6 BauGB aufgeführten Belange bleiben unberührt. Die Errichtung von Anlagen jeglicher Art im Gewässerrandstreifen, im Grabenprofil und im 5 Meter Bereich zu beiden Seiten von (verrohrten) Gräben ist demnach unverändert verboten und bedarf auch nach Inkrafttreten der Satzung einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel, verbunden mit einer Stellungnahme des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes „Rhin- / Havelluch“.

3 räumlicher Geltungsbereich der Außenbereichssatzung

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung für den bebauten Bereich „Luchsiedlung“ umfasst die folgenden Flurstücke der **Gemarkung Kremmen, Flur 4** ganz oder teilweise (tw.):

119 / 1 (tw.); 121 (tw.); 122 (tw.); 123 (tw.); 124 (tw.); 126 / 1 (tw.); 128 / 1 (tw.); 129 (tw.); 130 / 1 (tw.); 132 / 1; 133 / 1; 133 / 2 (tw.); 134 / 1; 134 / 2 (tw.); 135 (tw.); 137 / 1 (tw.); 138 (tw.); 139 / 1; 139 / 3 (tw.); 140 (tw.); 141 (tw.); 142 / 3 (tw.); 144 / 1; 144 / 3 (tw.); 145 (tw.); 146 (tw.) und 147 (tw.).



Abb. 1: Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster mit Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung für den bebauten Bereich „Luchsiedlung“ umfasst eine Fläche von insgesamt rund **2,44 ha**.

Der Satzungsumgriff ist der Abbildung 1 zu entnehmen. Der Lageplan mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches im Maßstab 1 : 2.000 ist der Begründung als Anlage beigefügt. Eine Fotodokumentation mit den zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Satzungsumgriff vorhandenen baulichen Anlagen ist Bestandteil der Verfahrensakte.

4 Bestandsdarstellung und Prüfung im Hinblick auf die geordnete städtebauliche Entwicklung

4.1 Lage, Nutzungen und bauliche Prägung

Der historisch gewachsene Wohnplatz „Luchsiedlung“ befindet sich innerhalb der Gemarkung Kremmen und demnach auch in zentraler Lage im Stadtgebiet der „Gesamtstadt“ Kremmen. Die Entfernung zum südöstlich gelegenen, historischen Stadtkern beträgt rund 800 m, die Entfernung zum Rathaus als Sitz der Stadtverwaltung beträgt rund 1.100 m. Der Wohnplatz ist allseitig von Grünlandstrukturen und landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben und befindet sich vollständig im Naturraum „Unteres, Oberes Rhinluch und Havelländisches Luch“. Er wird zudem vollständig von dem Vogelschutzgebiet „Rhin-Havelluch“ (DE 3242 – 421) und somit von einem ausgewiesenen Schutzgebiet der europäischen Schutzgebietskategorie „NATURA – 2000“ umgeben.

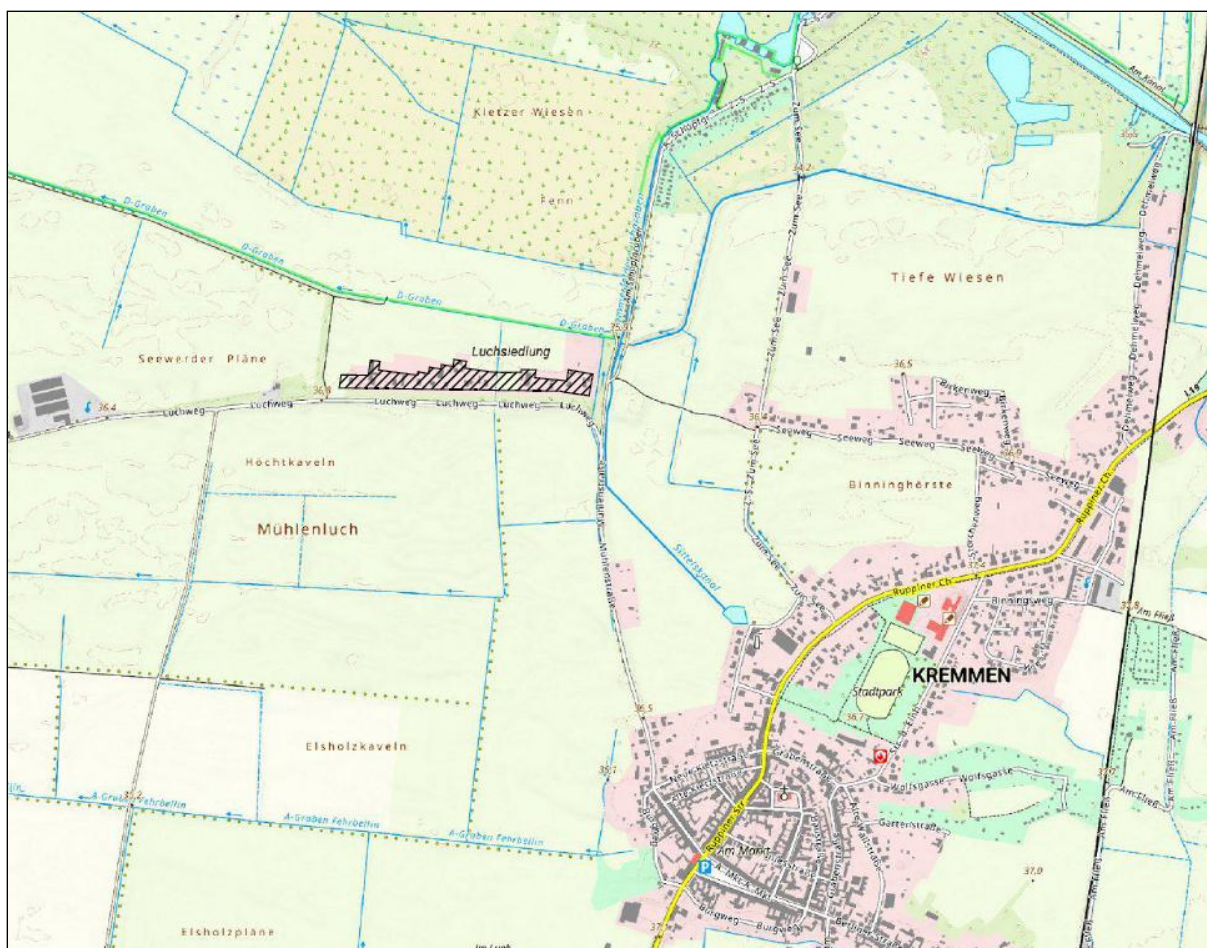


Abb. 2: Übersichtskarte zur räumlichen Verortung des räumlichen Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung (Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, 2025, dl-de/by-2-0)

Die verkehrliche Anbindung des Siedlungskerns erfolgt über den südlich verlaufenden *Luchweg* als Bestandteil des kommunalen Straßenverkehrsnetzes. Dieser wird südöstlich des Wohnplatzes als *Mühlenstraße* fortgeführt und gewährleistet somit die Anbindung der „Luchsiedlung“ an die südöstlich situierte Kernstadt. Innerhalb der Kernstadt besteht ein mittelbarer Anschluss an die überörtlich bedeutende Landesstraße 19 und somit an das klassifizierte Straßenverkehrsnetz. Der *Luchweg* wird darüber hinaus

Die Entstehung der „Luchsiedlung“ lässt sich mit großer Wahrscheinlichkeit auf Ansiedlungsbestrebungen durch den Kurfürsten Friedrich Wilhelm von Brandenburg auf Grundlage des „Ediktes von Potsdam“ zurückführen, wonach unwirtschaftliche Teile des Landes im Rahmen einer An- und Besiedlungspolitik nutzbar gemacht werden sollten. Hierzu wurden unter anderem auch große Teile der damaligen Luchlandschaft zur Weidenutzung trockengelegt, Torf abgebaut, Wälder abgeholzt und durch Monokulturwälder zur planmäßigen Forstwirtschaft ersetzt. Anfang des 19. Jahrhunderts verzeichnete die Stadt Kremmen einen deutlichen Bevölkerungszuwachs, der sich insbesondere auf Grundlage des Torfstiches im Kremmener Luch einstellte. Nach dem 2. Weltkrieg unterlag die Landwirtschaft aufgrund der Bodenreform sowie technischen Neuerungen tiefgreifenden Veränderungen. Die Bedeutung landwirtschaftlicher Hofstellen wurde durch die Entwicklung zur genossenschaftlichen Produktion im Wesentlichen auf eine Wohnnutzung reduziert. Im Zuge der großräumlichen (landwirtschaftlichen) Bewirtschaftung von Flächen wurde insbesondere durch das systematische Anlegen von (Entwässerungs-) Gräben unwiderruflich in den Wasserhaushalt des Luchlandes eingegriffen und Flächen zum Teil bis zur Versteppung melioriert.

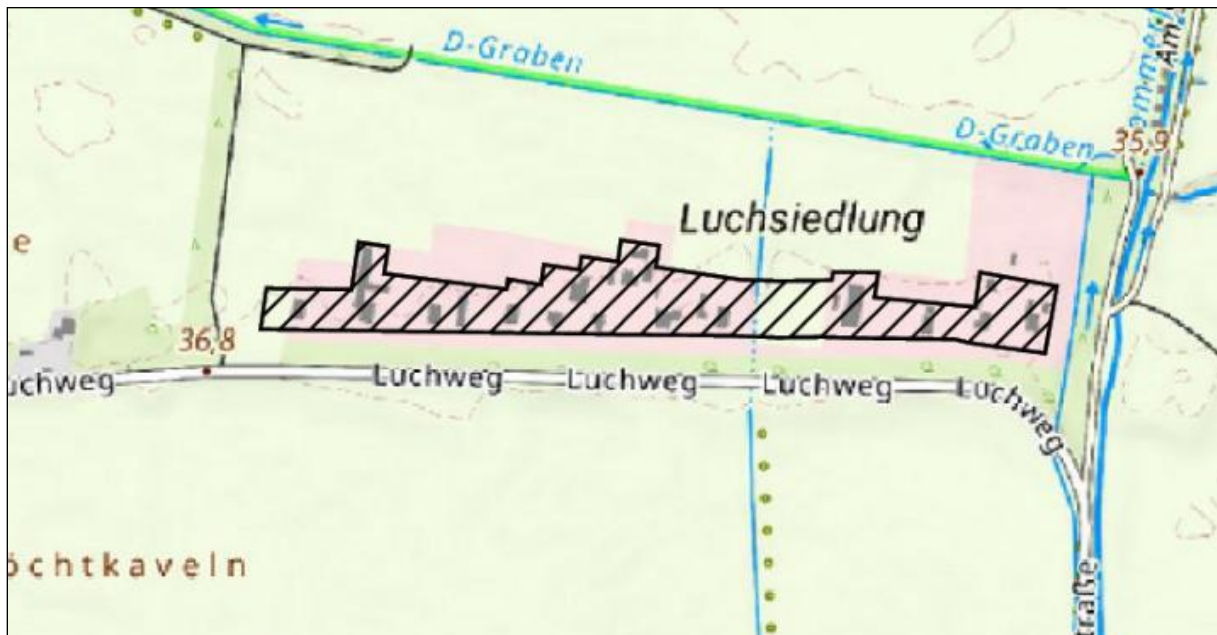


Abb. 3: Lageplan mit Kennzeichnung des räumlichen Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung (Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, 2025, dl-de/by-2-0)

Bei dem historisch gewachsenen Wohnplatz der „Luchsiedlung“ handelt es sich um eine **bereits bebaute Flächenkulisse** im planungsrechtlichen Außenbereich, die **nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt** wird und in der bereits eine **Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden** ist. Der, im räumlichen Zusammenhang bebaute, Siedlungskern nördlich des *Luchweges* wird aktuell vor allem von 14, überwiegend dem Wohnen dienenden, (Haupt-) Gebäuden geprägt. Die Baukörper (Hauptanlagen) wurden vorwiegend in den vorderen Grundstücksbereichen (ausgehend vom südlich verlaufenden *Luchweg* als Hapterschließung) und in eingeschossiger Bauweise, zum Teil mit einem ausgebauten Dachgeschoss, errichtet. Eine siedlungsstrukturelle Ausnahme bildet ein deutlich rückversetzt errichtetes Einfamilienhaus auf dem Grundstück „Luchweg Nr. 14“ im Zentrum des Wohnplatzes. Auch aufgrund der vergleichsweisen geringen Breite und großen Tiefe der Flurstücke orientieren sich die Gebäude traufständig zum *Luchweg*. Die klar erkennbare Zonierung der Grundstücksflächen und die einheitliche Orientierung der Hauptbaukörper generieren ein überwiegend homogenes städtebauliches

Gesamtensemble. Die rückwärtig gelegenen (nördlichen) Grundstücksbereiche werden vorwiegend durch anthropogen überformte Nutz- und Ziergartenflächen, sowie sonstige (bauliche) Nebenanlagen, wie Scheunen, Schuppen oder Garagen geprägt. Der Großteil der Gebäude besitzt eine Putzfassade und wurde mit Satteldächern ausgeführt, die Dacheindeckung erfolgte mit Betondachsteinen und gebrannten Dachziegeln in diversen Farben.



Abb. 4: Digitales Orthofoto mit Kennzeichnung des räumlichen Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung (Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, 2025, dl-de/by-2-0)

Auf Teilflächen des, in den räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung für den bebauten Bereich „Luchsiedlung“ teilweise einbezogenen, Flurstücks 140, Flur 4, Gemarkung Kremmen verläuft der **Graben 6 / A.2** als **Gewässer II. Ordnung**. Gemäß Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes „Rhin – Havelluch“ vom 09.12.2025 ist ausgehend von den offenen Grabenabschnitten (nördlich und südlich des Satzungsumgriffes) mindestens ein Korridor mit der Breite des Gewässers und des gesetzlich gesicherten Gewässerrandstreifens (gemessen von der Gewässeroberkante) mit einer Mindestbreite von 5 Metern beidseitig vor einer Überbauung zu schützen. Für den verrohrten Bereich des Gewässers ist der Korridor gleichbreit vorzusehen. Die Errichtung von Anlagen jeglicher Art im Gewässerrandstreifen, im Grabenprofil und im 5 Meter Bereich zu beiden Seiten des verrohrten Teilabschnittes des Grabens ist auch nach Inkrafttreten der Außenbereichssatzung verboten.

Innerhalb der „Luchsiedlung“ befindet sich derzeit **keine Hofstelle eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes**. Die (Wohn-) Grundstücke sind mit blickdurchlässigen Zäunen in unterschiedlichen Ausführungen (z.B. Maschendraht-, Stabgitter, Jägerzaun) eingefriedet und somit baulich von den benachbarten Grundstücken und dem öffentlichen Straßenland abgegrenzt. Zum Teil sind separat eingefriedete Bereiche zur Klein- und Nutztierhaltung vorhanden.

Die zusammenhängend bebaute Wohnplatz der „Luchsiedlung“ wird nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Ferner ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden.

Im räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung für den bebauten Bereich „Luchsiedlung“ befinden sich gemäß Stellungnahme des Forstamtes Oberhavel als zuständige untere Forstbehörde vom 15.12.2025 im Rahmen der Behördenbeteiligung keine Waldflächen im Sinne des § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG). Bei den vorhandenen Bestockungen handele es sich um Flurgehölze bzw. Gehölzgruppen, sodass die untere Forstbehörde der Planung aus forstrechtlicher Sicht zustimmte.

4.2 Erschließung

Ein wesentliches Kriterium für den Erlass einer Außenbereichssatzung bildet nach § 35 Abs. 6 BauGB, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Demnach muss auch die **Erschließung** der jeweiligen Flächenkulisse gesichert sein. Gemäß § 4 (1) der *Brandenburgischen 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]) dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn das Grundstück **in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt** oder wenn das Grundstück **eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche** hat.

Gemäß § 5 BbgBO sind bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen **mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt** liegen, Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

Die verkehrstechnische Erschließung der Grundstücke innerhalb der „Luchsiedlung“ ist über die unmittelbar südlich anliegende öffentliche Straßenverkehrsfläche **Luchweg** bereits gesichert. Das Verkehrsflurstück 1, Flur 5, Gemarkung Kremmen ist im Bereich des Wohnplatzes mit einer Breite von bis zu 50 Metern großzügig dimensioniert. Nördlich der rund 4,5 m bis 5 m breiten Erschließungsstraße mit asphaltierter Fahrbahn befindet sich eine **straßenbegleitende Grünfläche**, die in einer Breite von rund 15 Metern von einem Ortsbildprägenden Baum- und Gehölzbestand überschirmt wird. Im Bereich zwischen den Gehölzen und den nördlich angrenzenden Wohngrundstücken wechselt die Grünfläche ihren Charakter und geht in eine rund 10 m breite, regelmäßig gemähte Zier- und Scherrasenfläche über. Im nördlichen Teil des Verkehrsflurstückes verlaufen darüber hinaus oberirdische Versorgungsleitungen (Telekommunikation und Elektroenergie), wobei an den Masten zugleich Anlagen zur Straßenbeleuchtung montiert sind. Die Grünfläche wird durch befestigte Grundstückszufahrten zu den nördlich angrenzenden Wohngrundstücken unterbrochen. Nichts desto trotz ist der Verkehrsfläche insgesamt der Charakter eines grünen Dorf-Angers zuzuschreiben, da (parallel zur nördlichen Grenze des Verkehrsflurstückes) im Bereich der nördlichen Zier- und Scherrasenfläche deutlich sichtbare Fahrspuren existieren, die auch für diesen Bereich des Verkehrsflurstückes seine Erschließungsfunktion sichtbar machen.

Über den *Luchweg* (im weiteren südlichen Verlauf „Mühlenstraße“) besteht einer Entfernung von rund 800 m südlich Anschluss an die (im Zusammenhang bebaute) Kernstadt Kremmen. In einer Entfernung von rund 1,2 km besteht darüber hinaus eine Anbindung an die Landesstraße 19 (innerorts: *Ruppiner Straße*) und somit an das klassifizierte Straßenverkehrsnetz. Am hier situierten Marktplatz der Stadt Kremmen befindet sich auch die nächstgelegene Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs „Kremmen, Markt“. Über die von hier aus verkehrenden drei Buslinien (800, 801 und 814) der Oberhavel-Verkehrsgesellschaft (OVG) ist die Stadt Kremmen in das ÖPNV-Netz des Landkreises Oberhavel eingebunden. Die Buslinie 800 bindet die Ortslage Flatow über die im Stadtgebiet gelegenen Haltestellen in den Ortslagen Staffelde, Groß-Ziethen, Linumhorst, Kuhsiedlung, Orion, Kremmen und Amalienfelde an den S-Bahnhof Oranienburg an. Die Fahrtzeit von Kremmen (Markt) zum S-Bahnhof Oranienburg beträgt rund 40 Minuten. Die Buslinie 801 bindet die Ortslage Wall an den S-Bahnhof Oranienburg, unter anderem mit Haltestellen in Kremmen, Sommerfeld, Beetz, Ludwigsau und Hohenbruch an. Durch die Buslinie 814 besteht eine Anbindung von der Haltestelle Kremmen (Markt) über Amalienfelde nach Hennigsdorf. Die Fahrtzeit beträgt rund eine halbe Stunde.

Gemäß Stellungnahme des *Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV)* vom 10. Dezember 2025 bestehen **aus verkehrsbehördlicher Sicht des Landes keine Einwände** gegen die Außenbereichssatzung. Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn /

Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, ziviler Luftverkehr und übriger ÖPNV werden durch die Planung nicht berührt.

Der *Landesbetrieb Straßenwesen (LS)*, *Dezernat Planung West* äußerte in seiner Stellungnahme vom 10. Dezember 2025 keine Betroffenheit und gab auch keine Hinweise zur Planung.

Auch der *Fachdienst Mobilität und Verkehr des Landkreises Oberhavel* als untere Straßenverkehrsbehörde äußerte im Rahmen seiner Stellungnahme vom 6. Januar 2026 keine Betroffenheit durch die Planung.

4.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im Stadtgebiet bestehen für die Ortslagen Kremmen, Orion, Beetz, Flatow und Staffelde rechtswirksame Innenbereichssatzungen nach § 34 BauGB. Die „*Satzung der Stadt Kremmen über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremmen*“ (ist am 20.03.2023 in Kraft getretenen. Mit der Satzung wird der planungsrechtliche Innenbereich der Stadt (in dem sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB richtet) von umliegenden Außenbereichsflächen abgegrenzt. Hierzu wurden auf Grundlage von § 34 Absatz 4 Nr. 1 bis 3 BauGB

1. die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremmen festgelegt (**Klarstellungssatzung** gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB);
2. bebaute Bereiche als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt, sofern diese im Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen dargestellt sind (**Entwicklungssatzung** gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB) und
3. einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, sofern die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung angrenzender Bereiche bereits entsprechend geprägt sind (**Ergänzungssatzung** gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB wurde von der Möglichkeit Gebrauch gemacht die Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauGB (Klarstellungssatzung, Entwicklungssatzung und Ergänzungssatzung) miteinander zu verbinden.

Der historisch gewachsene Wohnplatz „Luchsiedlung“ befindet sich **außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Stadt Kremmen** und ist daher dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.

4.3.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne die Ziele der Raumordnung anzupassen. Eine Anfrage an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung nach einer Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung wurde mit Schreiben vom 21. November 2025 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gestellt.

Für die vorliegende Planung 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 (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 kein Zentraler Ort und hat nach der Festlegungskarte 1 auch keinen Anteil am „Gestaltungsraum Siedlung“. Der Wohnplatz

„Luchsiedlung“ gehört damit nicht zu den festgelegten Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung in der Hauptstadtregion.

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

Aus Sicht der Stadt Kremmen sind für die Beurteilung der Planungsabsicht im vorliegenden Fall insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

Gemäß **§ 5 LEPro 2007** soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Der Gewerbeflächenentwicklung soll daneben auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichem Potenzial angemessen Rechnung getragen werden. Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben. Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch den schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren. Der innerstädtische Einzelhandel soll gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes (Grundversorgung) gesichert werden. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen den Zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung zugeordnet werden.

Gemäß **§ 6 LEPro 2007** zur Freiraumentwicklung sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden. Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur sollen durch räumliche Bündelung minimiert werden. Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen erhalten oder hergestellt werden. Siedlungsbezogene Freiräume sollen für die Erholung gesichert und entwickelt werden. Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen sollen in einem Freiraumverbund entwickelt werden.

Gemäß **G 4.1 LEP HR** sollen die ländlichen Räume so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren sowie ihre landschaftliche Vielfalt erhalten.

Gemäß **G 5.1 LEP HR** zur Innenentwicklung und Funktionsmischung soll die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Gemäß **Z 5.2 LEP HR** sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

Gemäß **Z 5.4 LEP HR** ist die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen zu vermeiden.

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umfasst den bereits bebauten, beziehungsweise bauliche geprägten Bereich des historisch gewachsenen Wohnplatzes „Luchsiedlung“ der Stadt Kremmen. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 35 Abs. 6 Satz 4 BauGB für die Aufstellung der Außenbereichssatzung sind aus Sicht der Stadt Kremmen als Plangeberin im vorliegenden Fall

gegeben. Die bereits vorhandene Wohnbebauung innerhalb der „Luchsiedlung“ besitzt gegenüber der sonstigen Nutzung ein starkes Gewicht und ist somit aus städtebaulicher Sicht wesentlich für den Charakter der Siedlung. Die, durch die Außenbereichssatzung begünstigten, „Lückenfüllungs – Vorhaben“ sind innerhalb des Siedlungsgefüges deutlich untergeordnet und fügen sich in den bereits bebauten Bereich ein. Eine Erweiterung des Wohnplatzes in Richtung der westlich, nördlich und östlich angrenzenden Luchflächen und eine hiermit verbundene städtebauliche Fehlentwicklung ist kein Bestandteil der Planungsabsicht. Der Satzungsumgriff bezieht ausschließlich bereits bebaute, beziehungsweise stark anthropogen überformte (Grundstücks-) Flächen ein. Es ist daher kein Konflikt mit den Zielen 5.4 LEP HR (keine Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen) und 6.2 LEP HR (Ausschluss von raumbedeutsamen Inanspruchnahmen von Freiraum mit Beeinträchtigung der räumlichen Entwicklung oder Funktion des Freiraumverbundes) absehbar. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 35 Abs. 6 Satz 4 BauGB für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung sind nach Einschätzung der Stadt Kremmen als Plangeberin in Abstimmung mit der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Oberhavel als höhere Verwaltungsbehörde (vgl. Schreiben vom 27.03.2017) gegeben.

Die Grundsätze der Raumordnung zur Steuerung der Siedlungsentwicklung, insbesondere zum Vorrang der baulichen Entwicklung des bestehenden Bebauungszusammenhangs (Innenentwicklung), sowie zur vorrangigen Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete, werden im vorliegenden Fall zugunsten des angestrebten Erhalts des historisch gewachsenen Wohnplatzes „Luchsiedlung“ der Stadt Kremmen zurückgestellt. Mit der Außenbereichssatzung soll ferner die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit für eine Wohnbebauung auf den, im planungsrechtlichen Außenbereich gelegenen, jedoch bereits anthropogen überformten Grundstücken geschaffen werden.

Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (*Gesch.-Z.: 11-GL5-4621-3-006/2024-001/005*) vom 17. Dezember 2025 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange stehen der Außenbereichssatzung **Erfordernisse der landesplanerischen Raumordnung nicht entgegen, wenn die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB gegeben ist.**

Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren auf den Erfordernissen der Raumordnung gemäß **Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung“** (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659) 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 nur 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. Im Einvernehmen mit der Gemeinsamen Landesplanung Berlin-Brandenburg wird das anhängige Klageverfahren zum Sachlichen Teilplan "Freiraum und Windenergie" vor dem Hintergrund veränderter rechtlicher Rahmenbedingungen eingestellt. Im Zuge dessen werden auch die genehmigten, aber nicht veröffentlichten Kapitel zum Freiraum und zu den Historisch bedeutsamen Kulturlandschaften zukünftig nicht mehr angewendet und sollen im Rahmen eines integrierten Regionalplans überarbeitet werden. Dieser soll gemäß Aufstellungsbeschluss der Regionalversammlung im Anschluss an den im Verfahren befindlichen Sachlichen Teilplan „Windenergienutzung 2024“ aufgestellt werden.

Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung / Windenergienutzung" wurde mit Bescheid vom 14. Februar 2012 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind die Festlegung des Vorbehaltsgebietes Nr. 65 "Sicherung oberflächennaher

Rohstoffe" sowie die Festlegungen zur "Steuerung der Windenergienutzung". Der Regionalplan wurde zum Zwecke der Bekanntmachung entsprechend redaktionell angepasst und trägt nunmehr die Bezeichnung **Regionalplan "Rohstoffsicherung"**. Der **Sachliche Teilplan „Rohstoffsicherung“** (ReP-Rohstoffe) trifft Aussagen zu raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und sonstigen Maßnahmen der Rohstoffsicherung, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung eines Gebietes beeinflusst wird. Aufgrund des hierarchischen Verhältnisses zwischen der Regionalplanung und der kommunalen Planung sind die Darstellungen der Bauleitplanung an die Ziele und Grundsätze des Regionalplans anzupassen (§ 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)). Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung befindet sich **nicht in der Nähe eines in der Festlegungskarte des Regionalplanes dargestellten Vorranggebietes „Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“**, in welchem die **Gewinnung der Rohstoffe (Kies und Kiessand) Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen** hat.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel hat am 8. Oktober 2020 den **Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“** als Satzung beschlossen. Mit Schreiben vom 19. November 2020 wurde der sachliche Teilplan durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung genehmigt und ist durch die Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg am 23. Dezember 2020 in Kraft getreten / wirksam. Mit dem Sachlichen Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" wurde unter anderem die Kernstadt Kremmen als **Grundfunktionaler Schwerpunkt (GSP)** festgelegt und gesichert. Mit der Festlegung von Grundfunktionalen Schwerpunkten setzte die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel einen entsprechenden Handlungsauftrag des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (Ziel 3.3 LEP HR) um.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt. Gemäß Stellungnahme vom 12.12.2025 ist die Außenbereichssatzung **mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar**. Erläuternd wird ausgeführt, dass raumordnerische Belange in der Zuständigkeit der Regionalplanung dem räumlichen- und sachlichen Geltungsbereich der angezeigten Planung nicht entgegenstehen.

4.3.2 Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Oberhavel

Die Kreisentwicklungskonzeption (KEK) des Landkreises Oberhavel (Aktualisierung 2012 mit dem Stand 31.12.2011 der 1. Fortschreibung) stellt eine informelle Planung ohne planungsrechtliche Verbindlichkeit dar, stellt jedoch – da sie den Stand der kreislichen Willensbekundung zur Entwicklung des Raumes widerspiegelt – ein wichtiges Informationsmaterial für die Regional- und Landesplanung dar.

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 Ortsteile langfristig zu stabilisieren. Vor der Inanspruchnahme neuer Bauflächen außerhalb der gewachsenen Ortslagen soll durch gezielte Maßnahmen der Wohnbauverdichtung in den Gemeinden unter Berücksichtigung vorhandener sozialer und technischer Infrastruktureinrichtungen eine Stabilisierung der Einwohnerzahlen angestrebt werden.“

Die historisch gewachsenen dörflichen 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“.

Die vorgesehene Aufstellung der Außenbereichssatzung „Luchsiedlung“ dient dem Erhalt eines bereits bestehenden Siedlungskerns und unterstützt aus Sicht der Stadt Kremmen die Leitlinien des Landkreises Oberhavel zur Kreisentwicklung. Der Landkreis wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt. Die Stellungnahme vom 6. Januar 2026 enthielt keine Ausführungen zur Kreisentwicklungskonzeption.

4.3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2040 der Stadt Kremmen (Flächennutzungsplan „Kremmen 2040“) wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen am 22. September 2022 in der Fassung vom Juli 2022 beschlossen (Feststellungsbeschluss). Die Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 14.11.2022 (AZ: 521010-06090/2022/vs) erteilt. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans „Kremmen 2040“ für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Kremmen wurde am 5.12.2022 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan ist seit dem 20.12.2022 rechtswirksam.



Abb. 5: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan „Kremmen 2040“ der Stadt Kremmen mit Kennzeichnung der Lage des Satzungsumgriffes

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan „Kremmen 2040“ stellt die „Luchsiedlung“ vollständig als Bestandteil einer großflächig ausgewiesenen **„Fläche für die Landwirtschaft“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB** dar. Als **„Auffangnutzung“ im städtebaulichen Sinn** enthalten die dargestellten „Flächen für die Landwirtschaft“ gemäß Kap. 4.8 der Begründung zum Flächennutzungsplan

„Kremmen 2024“ auch alle Splittersiedlungen sowie landwirtschaftliche Betriebsstandorte und Hofstellen im planungsrechtlichen Außenbereich. Begründend wird ausgeführt, dass die im planungsrechtlichen Außenbereich bestehenden Siedlungssplitter auch ohne Darstellung als Bauflächen Bestandsschutz genießen und somit obsolet sind.

Gemäß Darstellungssystematik der vorbereitenden Bauleitplanung wird der *Luchweg* aufgrund seiner fehlenden Bedeutung für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge nicht separat als Verkehrsfläche dargestellt, sondern in die großräumliche Darstellung der „Flächen für die Landwirtschaft“ integriert.

Im Bereich des *Luchweges* und damit südlich des räumlichen Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung wird überlagernd eine oberirdische Hauptversorgungsleitung nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB dargestellt. Im erweiterten nördlichen und südlichen Anschluss an die „Luchsiedlung“ befindet sich darüber hinaus das nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommene Fischotterschongebiet „Kremmer Luch“. Dieses wurde mit Beschluss des Rates des Kreises Oranienburg vom 7. September 1988 festgesetzt (Beschluss-Nr. 0380) und umfasst den *Kremmener See* einschließlich der *Beetzer Ecken* sowie einen Uferstreifen von jeweils 100 m links und rechts des Ruppiner Kanals sowie der Binnengräben einschließlich des Hörstegrabens mit einer Gesamtlänge von 73.000 m.

4.3.4 Landschaftsplan

Im Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der Stadt Kremmen (Karte 5, Stand: Januar 1998) werden die Flächen im räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Luchsiedlung“ schematisch und daher vergleichsweise großzügig als Wohnbauflächen (Bestand) dargestellt (vgl. Abb. 6).

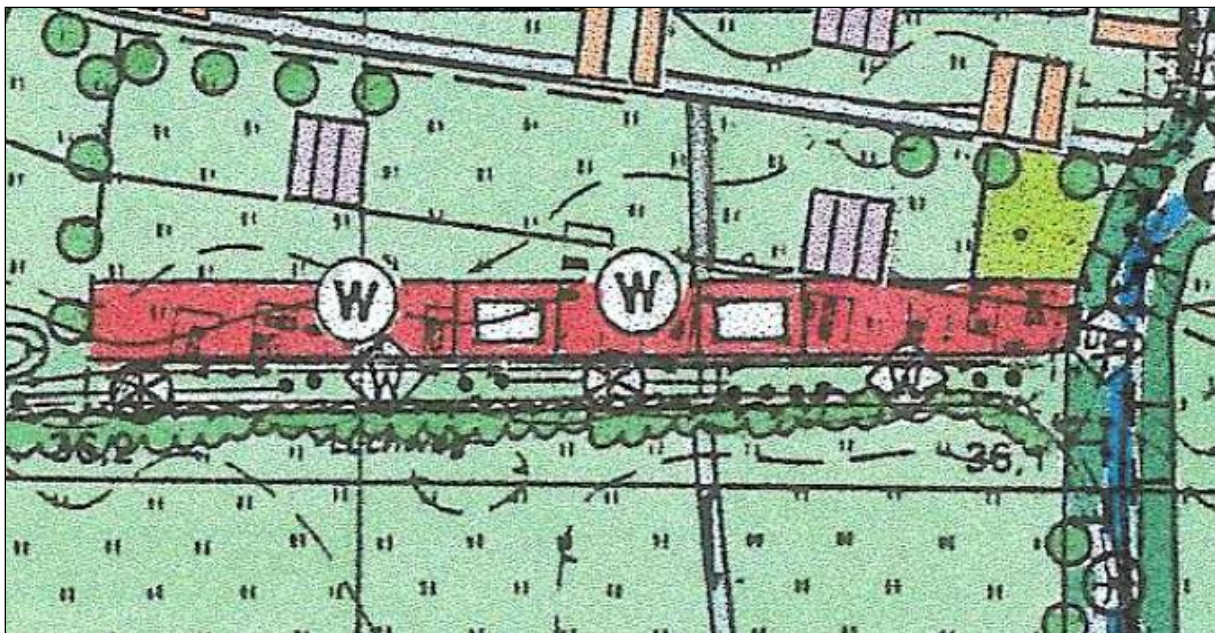


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der Stadt Kremmen

Weitere Aussagen für die Flächen werden im Landschaftsplan nicht getroffen.

Durch die Herstellung der grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit für Wohnzwecken dienende Vorhaben und für Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen auf den im planungsrechtlichen Außenbereich gelegenen Grundstücken wird zu einer Umsetzung der im Landschaftsplan benannten Entwicklungsziele beigetragen.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Luchsiedlung“ werden zum Großteil bereits im Vorfeld der Planung zu Wohnzwecken genutzt und sind an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

Trink- und Schmutzwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die **Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH** (OWA). Gemäß Stellungnahme der OWA GmbH vom 28.11.2025 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die Außenbereichssatzung. Die Trinkwasserversorgung sei über eine öffentliche Trinkwasserleitung im *Luchweg* gewährleistet. Sollten Anschlussänderungen oder -erweiterungen gewünscht werden, sind diese im Vorfeld schriftlich bei der OWA GmbH zu beantragen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den **Zweckverband Kremmen**. Gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes vom 24.11.2025 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind dessen Belange von der Außenbereichssatzung nicht berührt.

Niederschlagswasser

Das im Satzungsumgriff anfallende Niederschlagswasser ist gemäß den Bestimmungen des brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) auf den Grundstücken zu versickern. Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und um Auskunft hinsichtlich beachtenswerter Informationen zur Niederschlagsversickerung gebeten.

Gemäß Stellungnahme der Behörde vom 6. Januar 2026 befindet sich der Standort außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Die wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) sind zu beachten und einzuhalten. Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden.

Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch die *E.DIS Netz GmbH*. In der Stellungnahme vom 28. November 2025 stimmte das Versorgungsunternehmen der Planung grundsätzlich zu. Da keine direkten Belange betroffen seien, bestünden seitens der *E.DIS Netz GmbH* auch keine Einwendungen.

Im Rahmen der Stellungnahme wurde weiterhin darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Leitungen und Anlagen des Unternehmens befinden. Der Anlagenbestand im räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung, beziehungsweise deren unmittelbarer Umgebung umfasst **Strom-Niederspannungskabel und Strom-Mittelspannungskabel**. Das Strom - Mittelspannungskabel verläuft auf Höhe des Satzungsumgriffes im Bereich derzeit landwirtschaftlich genutzter Flächen auf dem Flurstück 1, Flur 5, Gemarkung Kremmen und damit parallel zum *Luchweg* (südlich der Fahrbahn). Das Strom – Niederspannungskabel verläuft (ausgehend von einer Transformatorenstation) auf Höhe des Grundstücks „Luchweg Nr. 2“ im Bereich derzeit bereits zur Erschließung anliegender Grundstücke genutzter Flächen parallel zur nördlichen Grenze des (Straßenverkehrs-) Flurstücks 1, Flur 5, Gemarkung Kremmen. Die im Satzungsumgriff gelegenen (Wohn-) Gebäude sind über orthogonal von den Niederspannungskabeln abgehende Hausanschlüsse an das Strom - Versorgungsnetz angebunden.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass für die Erschließung der neu entstehenden / umgenutzten oder erweiterten Bebauung möglicherweise der Ausbau des Versorgungsnetzes des Unternehmens erforderlich wird. Art und Umfang des Netzausbaus könne dabei erst nach Vorliegen konkreter Bedarfsanmeldungen ermittelt werden.

Erdgas

Versorgungsträger für die lokale Versorgung mit Erdgas ist die **Erdgas Mark Brandenburg GmbH (EMB)**. Gemäß eingegangener Stellungnahme der *Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbh (NBB)* vom 21.11.2025 liegen **innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung und dessen unmittelbarer Umgebung keine Anlagen der NBB**. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass Aussagen zu Anlagen anderer Versorgungsunternehmen bzw. Netzbetreiber von der NBB nicht getroffen werden können und hierzu gesonderte Auskünfte einzuholen sind. Bei aktuell neuverlegten Gasleitungen bestehe trotz laufender Aktualisierung die Möglichkeit, dass diese noch nicht in den Bestandsplänen enthalten sind und daher im konkreten Fall Abstimmungen mit der NBB erforderlich werden.

Telekommunikationsanlagen

Die Versorgung mit Telekommunikationsdiensten erfolgt leitungs- oder funkgestützt. Gemäß eingegangener Stellungnahme der *Deutschen Telekom Technik GmbH* vom 1. Dezember 2025 befinden sich im räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung und dessen unmittelbarer Umgebung Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom, sodass die Belange des Unternehmens von der Planung betroffen sind.

Der Anlagenbestand des Unternehmens im räumlichen Geltungsbereich der Satzung umfasst gemäß den übermittelten Lageplänen eine **oberirdische Telekommunikationslinie** zur Versorgung der Wohngrundstücke entlang des *Luchweges* mit leitungsgestützten Telekommunikationsdiensten. Die TK – Linie verläuft (in Ost-West-Richtung) parallel zur nördlichen Grenze des (Straßenverkehrs-) Flurstücks 1, Flur 5, Gemarkung Kremmen und wird oberirdisch (auf Masten) geführt.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass für zukünftige Erweiterungen des Telekommunikationsnetzes in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen sind. Abschließend erfolgt der Hinweis, dass das Unternehmen auf nachgelagerten Planungsebenen nochmals detaillierte Stellungnahmen abgeben wird.

Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung gelten die Bestimmungen aus der Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Oberhavel (Abfallentsorgungssatzung) vom 08.12.2004 in der Fassung der 3. Änderungssatzung vom 12.12.2012, in Kraft getreten am 01.01.2013. Zuständiger öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger für das Stadtgebiet ist die **Abfallwirtschafts-Union Oberhavel GmbH**.

Der Landkreis Oberhavel entsorgt die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle im Rahmen der Gesetze und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. 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 Müllfahrzeuge anzulegen. Die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RASt 06) sind zu beachten. Weiterhin ist die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsflächen ist gemäß § 34 Absatz 4 Punkt 1 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung sicherzustellen. Bei Sackgassen sind Wendeanlagen (Wendehammer, Wendeschleife, Wendekreis) nach RAST 06 für ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu planen

bzw. zu berücksichtigen, da ein Rückwärtsfahrverbot für Müllfahrzeuge gemäß Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung (GUV-V C27 in der Fassung vom Januar 1997) besteht.

Zusätzlich sind die an Verkehrsflächen angrenzenden Randbereiche so auszuführen, dass die Voraussetzungen zur satzungsgemäßen Aufstellung der Abfallbehälter vor dem angeschlossenen Grundstück erfüllt werden.

Die **untere Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises Oberhavel** wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Gemäß eingegangener Stellungnahme vom 6. Januar 2026 ist die AWU Oberhavel im Vorfeld zu informieren sofern bei der Realisierung des Vorhabens Einschränkungen des Straßenverkehrs und insbesondere der ordnungsgemäßen Abfallentsorgung im betroffenen Bereich auftreten. In diesem Fall sind entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten abzustimmen.

Brandschutz

Die gemäß VVBbgBO und BbgBKG zuständige **Brandschutzdienststelle des Landkreises Oberhavel** wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt und um Auskunft zu den Anforderungen bezüglich des Brandschutzes im Satzungsumgriff gebeten. Eine Stellungnahme ist nicht eingegangen, sodass die Stadt Kremmen als Trägerin der Planungshoheit davon ausgeht, dass aus Sicht des Brandschutzes keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Die Löschwasserversorgung ist erfahrungsgemäß entsprechend des Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes vom 24.05.2004 unter Beachtung des Regelwerkes "Wasserversorgung" Rohrnetz / Löschwasser, Arbeitsblatt 405 zu gewährleisten.

4.5 Altlasten, Kampfmittelbelastung

Gemäß Stellungnahme der **unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises Oberhavel** vom 6. Januar 2026 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird der Flächenbereich im Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landkreises nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche geführt. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestünden daher keine Bedenken.

Nach aktueller Informationslage befindet sich auf dem Flurstück 1, Flur 5, Gemarkung Kremmen (westlich des „Sittekanals“) und somit in einer Entfernung von rund 40 m östlich des Plangebietes jedoch eine **Sanierte Altablagerung**. Diese ist im Altlastenkataster der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Oberhavel mit der **Registriernummer 33665 2134** unter der ortsüblichen Bezeichnung **„Vorklärbecken, bewachsenes Becken, 100 m südlich Pumpenw.“** registriert. Aus Gründen der planerischen Vorsorge wird in vorliegender Begründung auf die sanierte Altablagerungen hingewiesen, da die Flächen weiterhin im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel geführt werden und eine weiterhin bestehende, geringfügige Verunreinigung nicht mit absoluter Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Sofern bei Bodenarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auftreten, ist die weitere Vorgehensweise umgehend mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Es ist sicherzustellen, dass sämtliche Arbeiten derart ausgeführt werden, dass keine schadhaften Bodenveränderungen hervorgerufen werden. Die Sicherstellung ist ggf. durch geeignete Vorsorgemaßnahmen zu gewährleisten (z.B. nach DIN 19639 | 2019-09).

Die ordnungsgemäße Deklaration mineralischer Abfälle (Boden, Baggergut, Bauschutt und Gleisschotter) ist gemäß Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg

vom 01.03.2023 zur Neufassung der „Vollzugshinweise zur Zuordnung von Abfällen zu den Abfallarten eines Spiegeleintrages in der Abfallverzeichnis-Verordnung“ durchzuführen.

Für den Einbau von angeliefertem Bodenmaterial inner- und außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, ausgenommen in technischen Bauwerken, sind die Anforderungen der §§ 6 bis 8 Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten. Die Vorsorgewerte der Anlage 1 zur BBodSchV sind einzuhalten. Für den Einbau von angelieferten, mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke sind die Anforderungen der §§ 19 bis 22 ErsatzbaustoffV zu beachten. Es sind die Materialwerte der Anlage 1 i. V. m. den Einsatzmöglichkeiten der Anlagen 2 und 3 ErsatzbaustoffV einzuhalten.

Die bei der Maßnahme anfallenden Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen, des Brandenburgischen Abfall- und Bodenschutzgesetzes (BbgAbfBodG) und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel, vorrangig zu verwerten bzw. zu entsorgen. Fallen Abfälle an, die gemäß § 48 KrWG i. V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen.

Der unteren Bodenschutzbehörde liegen keine Kenntnisse zu einer möglichen Strahlenbelastung sowie Belastung mit Kampfmitteln vor. Diese sind in dem von der unteren Bodenschutzbehörde zu führenden Altlasten- und Bodenschutzkataster nicht erfasst. Die zuständige Strahlenschutzbehörde ist das Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit (LAVG).

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Luchsiedlung“ befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand **innerhalb einer großflächig ausgewiesenen Kampfmittelverdachtsfläche**. Gemäß eingegangener Stellungnahme des Zentraldienstes der Polizei (Kampfmittelbeseitigungsdienst) vom 25.11.2025 bestehen zur Beplanung des Gebietes **keine grundsätzlichen Einwände**.

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Zusätzlich wurde darauf hingewiesen, dass für die Verlegung von Medienträgern und die damit verbundenen erforderlichen Bodeneingriffe in Bestandstrassen in Kampfmittelverdachtsgebieten eine Freistellung von Anträgen auf Grundstücksüberprüfung möglich ist.

4.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung für den bebauten Bereich der „Luchsiedlung“ und dessen im Hinblick auf den Umgebungsschutz zu beachtender Umgebung sind gemäß Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum vom 24. November 2025 im Rahmen der Behördenbeteiligung **bisher keine Bodendenkmale** bekannt.

In einer Entfernung von rund 40 m östlich des räumlichen Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung (Flur 3, Gemarkung Kremmen) befindet sich jedoch das **Bodendenkmal „Rast- und Werkplatz Steinzeit, Siedlung Neuzeit“** mit der laufenden **Bodendenkmalnummer 70040**. Das Bodendenkmal inkludiert ausschließlich Flächen der Flur 3 in der Gemarkung Kremmen und befindet sich demnach vollständig außerhalb des Plangebietes. Eine Betroffenheit kann derzeit trotzdem nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Das Bodendenkmal ist nach BbgDSchG §§ 1 und 2 (Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG - GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) geschützt.

Alle Veränderungen von Bodennutzungen im Bereich von Bodendenkmalen bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den / die Vorhabenträger bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zu stellen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). Die Maßnahmen sind dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG). Bauseitige Erdeingriffe müssen archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis Näheres festlegt, ist eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum bestätigen muss. Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§ 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG).

Da bei Erdarbeiten unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, wies die brandenburgische Fachbehörde für Bodendenkmale im Rahmen ihrer Stellungnahme darauf hin, dass nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) folgende Verpflichtungen bestehen:

1. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 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).
2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

Im räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung für den bebauten Bereich der „Luchsiedlung“ und dessen im Hinblick auf den Umgebungsschutz zu beachtender Umgebung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Baudenkmale vorhanden. Die **untere Denkmalschutzbehörde** des Landkreises Oberhavel sowie das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum** als Denkmalfachbehörde wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und um Auskunft gebeten. Es gingen keine Hinweise ein. Für Baumaßnahmen gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215).

4.7 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke im räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Luchsiedlung“ befinden sich im Eigentum von Privatpersonen. Die Eigentumsverhältnisse sind der Stadt Kremmen bekannt.

4.8 Umwelt, Natur und Landschaft

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Luchsiedlung“ befindet sich gemäß naturräumlicher Gliederung (nach Scholz) im Naturraum des Kremmener Luchs, einem Untergebiet des Oberen Rhinluchs. Das Siedlungsgebiet entlang des *Luchweges* befindet sich auf einer lang gestreckten Sandinsel innerhalb der ausgedehnten Niedermoorflächen.

Das Geländere relief im Satzungsumgriff ist annähernd eben und fällt in Richtung der umliegenden Luchlandschaft leicht ab. Die natürlichen Geländehöhen liegen gemäß topografischer Karte Brandenburgs bei rund 36,4 Metern über NHN. Durch die überwiegende und stark ortsbildprägende Wohnnutzung mit den straßenseitig errichteten Hauptgebäuden und rückwärtig situierten Nebenanlagen, zugehörigen Erschließungsflächen und privaten Zier- und Nutzgärten ist derzeit im gesamten Satzungsumgriff eine teilversiegelte, stark anthropogen überformte Geländeoberfläche vorhanden. Die im Satzungsbereich gelegenen Wohngrundstücke sind eingefriedet und somit (baulich) von umliegenden Flächen des Luchlandes separiert.

Der südlich des Satzungsumgriffes verlaufende *Luchweg* stellt sich im Bereich des Wohnplatzes als großzügig dimensionierte Verkehrsfläche mit einem zentral gelegenen und begrünten Dorfanger dar. Nördlich der rund 4,5 m bis 5 m breiten Asphaltstraße grenzt eine rund 25 m breite straßenbegleitende Grünfläche an, die in einer Breite von rund 15 Metern von einem ortsbildprägenden Baum- und Gehölzbestand überschirmt wird. Im Bereich zwischen den Gehölzen und den nördlich angrenzenden Wohngrundstücken wechselt die Grünfläche ihren Charakter und geht in eine rund 10 m breite, regelmäßig gemähte Zier- und Scherrasenfläche über

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung sind in der *flächendeckenden Biotop- und Landnutzungskartierung des Landes Brandenburg (BTLN)* entsprechend ihrer aktuellen Nutzung überwiegend dem **Biotoptypen 12261 (Einzel- und Reihenhäusbebauung mit Ziergärten)** zugeordnet. Die derzeit ausschließlich gärtnerisch genutzten Flächen im Bereich der Flurstücke 135; 133 / 2 und 134 / 2 wurden gemäß ihrer derzeitigen Nutzung dem Biotoptypen **10111 (Gärten)** zugeordnet. Die rückwärtigen Grundstücksflächen des zum Teil in den Satzungsumgriff einbezogenen Flurstückes 124, Flur 4, Gemarkung Kremmen sind in der flächendeckenden Biotop- und Landnutzungskartierung dem **Biotoptypen 12740 (Lagerflächen)** zugeordnet. Die, derzeit bestehenden Baulücken innerhalb des Wohnplatzes auf den Flurstücken 129 und 130 / 1 sowie 140 und 141 der Flur 4 in der Gemarkung Kremmen sind dem Biotoptypen **0513201 (Grünlandbrachen frischer Standorte; weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (< 10 % Gehölzdeckung))** zuzuordnen. Im westlichen Teil des Flurstückes 140 verläuft (in Nord-Süd-Richtung) ein, im Zuge früherer Meliorationsmaßnahmen des Luchlandes angelegter, Entwässerungsgraben. Dieser ist in einem rund 100 m langen Abschnitt und somit im räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung verrohrt und wird somit dem Biotoptypen **01135 (Graben, vollständig verrohrt)** zugeordnet.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG wurden nicht festgestellt.

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umfasst den bereits bebauten, beziehungsweise baulich geprägten Bereich des Wohnplatzes „Luchsiedlung“ und befindet sich demnach **außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht**. Er wird jedoch vollständig von dem, unmittelbar an den westlichen Siedlungsrand der Stadt Kremmen angrenzenden, europäischen Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Rhin-Havelluch“ (DE 3242-421) umschlossen. In einer Entfernung von rund 100 m nördlich (Nördlich des „D-Grabens“) befindet sich darüber hinaus das nächstgelegene Fauna-Flora-Habitat- (FFH-) Gebiet „Kremmener Luch“ (DE 4244-301), zugleich Naturschutzgebiet „Kremmener Luch“. Eine Darstellung der NATURA 2000 - Schutzgebiete im Bereich der „Luchsiedlung“, entnommen aus

der WebGIS - Anwendung „Naturschutzfachdaten“ des Landesamtes für Umwelt Brandenburg (LfU), ist der nachfolgenden Abbildung 7 zu entnehmen.

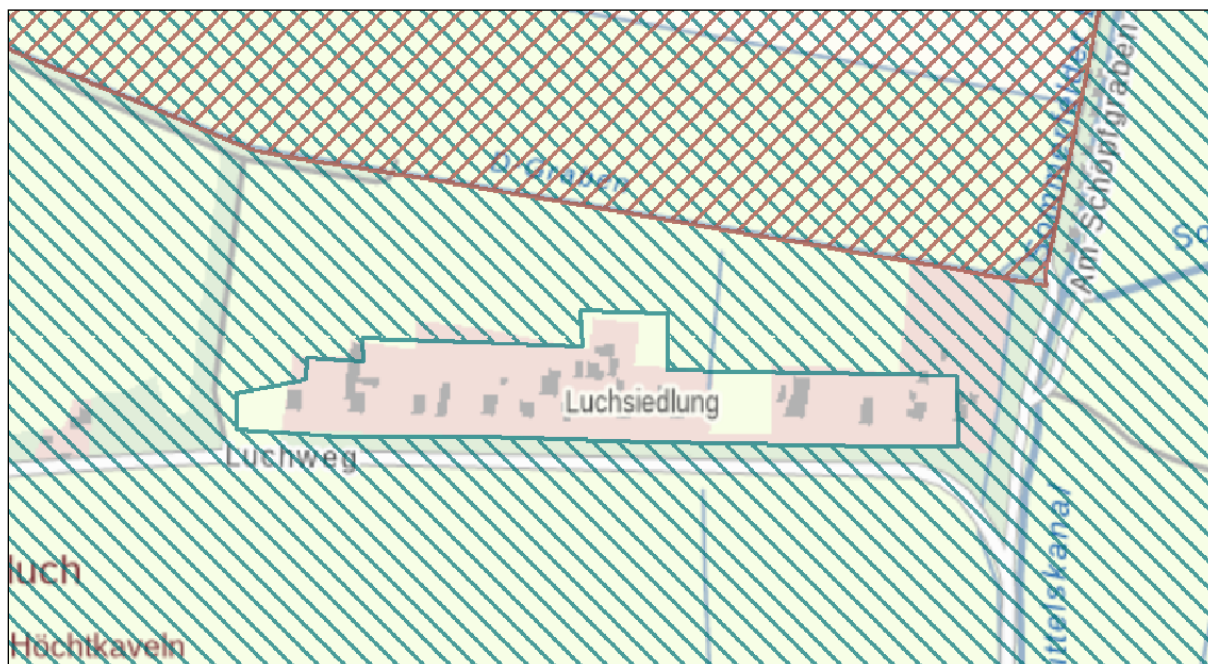


Abb. 7: Kartenauszug Anwendung Naturschutzfachdaten, <http://www.lfu.brandenburg.de>, mit Darstellung der europäischen Schutzgebietskategorie „NATURA 2000“).

In der Beschreibung zur WebGIS-Anwendung „Naturschutzfachdaten“ wird explizit darauf hingewiesen, dass die Geodaten **lediglich der Übersicht dienen und keine Rechtsverbindlichkeit besitzen**. Da die Daten aus Luftbildern im Maßstab kleiner gleich 1 : 10.000 erfasst wurden und hiermit maßstabsbedingt Ungenauigkeiten einhergehen, sind aus der Web-GIS-Anwendung, beziehungsweise dem Geodatenatz keine Rückschlüsse auf liegenschaftsrechtliche Belange möglich. Rechtsverbindliche Auskünfte zur maßgeblichen Abgrenzung, zu den Inhalten aus der zugehörigen Schutzanordnung und Einsicht in die originalen Karten sind bei den zuständigen Naturschutzbehörden (Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz - MLUK oder der unteren Naturschutzbehörde Oberhavel) einzuholen.

Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes dieser Natura 2000-Gebiete sind unter Berücksichtigung der Planungsziele zur Schaffung einer grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und von Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen im bebauten Bereich eines historisch gewachsenen Wohnplatzes nicht zu erwarten. Gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel vom 6. Januar 2026 bestehen **gegen die Aufstellung der Außenbereichssatzung aus naturschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.**

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung befindet sich außerhalb, jedoch in unmittelbarer Nähe zu dem festgesetzten **Fischotterschongebiet „Kremmer Luch“**. Das Schongebiet wurde mit Beschluss des Rates des Kreises Oranienburg vom 7. September 1988 festgesetzt (Beschluss-Nr. 0380). Es umfasst den *Kremmener See* einschließlich der *Beetzer Ecken* sowie einen Uferstreifen von jeweils 100 m links und rechts des Ruppiner Kanals und der Binnengräben einschließlich des *Hörstegrabens* mit einer Gesamtlänge von 73.000 m. Schutzziel ist die Sicherung eines überregional bedeutsamen Verbindungslebensraumes zwischen der Fischotter-Population des Havelgebietes und des Kremmener Luchs bzw. den Verbreitungsräumen an Rhin und Elbe. Lediglich die offenen, das heißt

nicht verrohrten, Teilabschnitte des durch den Satzungsumgriff in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Binnengraben sind Teil des Fischotterschongebietes.

Unter Berücksichtigung der Trennwirkung des Luchsweges, der bereits vorhandenen Verrohrung im betreffenden Teilabschnitt des Grabens und der bereits vorherrschenden Beunruhigungen durch vorhandene Wohnnutzungen kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass durch den Erlass der Außenbereichssatzung keine Verbindungslebensräume der Fischotter-Population in Anspruch genommen werden und somit keine Verstöße gegen die Schutzziele des Schutzgebietes zu erwarten sind.

Gemäß Bodenübersichtskarte des Landes Brandenburg (BÜK) handelt es sich bei den Böden im Satzungsumgriff vorherrschend um überwiegend Reliktanmoorgleye und gering verbreitet Humusgleye aus Flusssand. Gering verbreitet sind zudem Reliktmoorgleye aus flachem Torf über Flusssand. Die überwiegend vorhandenen Gleyböden besitzen ein hohes Retentionspotential. Dominierende Bodenart des Oberbodens ist Sand. Die Bodenzahlen liegen gemäß Fachinformationssystem Bodengeologie des Brandenburgischen Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe vorherrschend bei 30-50. Sie besitzen somit ein mittleres landwirtschaftliches Ertragspotential.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Stellungnahme der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel vom 6. Januar 2026 außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Die Grundwasserflurabstände liegen bei 1 - 2 m unter Geländeoberkante. Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

Auf Teilflächen des, in den räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung für den bebauten Bereich „Luchsiedlung“ teilweise einbezogenen, Flurstücks 140, Flur 4, Gemarkung Kremmen verläuft der **Graben 6 / A.2 als Gewässer II. Ordnung**. Der im Satzungsumgriff verlaufende Teilabschnitt des Grabens 6 / A.2 ist verrohrt und verläuft vollständig unterirdisch. Gemäß Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes „Rhin – Havelluch“ vom 9. Dezember 2025 wird der Planung zugestimmt, sofern der Bereich des Gewässers gesondert planrechtlich gesichert wird. Die in § 35 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 6 BauGB aufgeführten Belange bleiben auch nach Inkrafttreten der Außenbereichssatzung unberührt. Demnach ist die **Errichtung von Anlagen jeglicher Art im Gewässerrandstreifen, im Grabenprofil und im 5 Meter Bereich zu beiden Seiten des (verrohrten) Grabens unverändert verboten** und bedarf auch nach Inkrafttreten der Satzung einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel, verbunden mit einer Stellungnahme des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes „Rhin- / Havelluch“. Ein entsprechender Hinweis wird aus Gründen der planerischen Vorsorge in die Begründung und den Lageplan zu § 1 der Satzung aufgenommen. In der Nähe, jedoch vollständig außerhalb des Satzungsumgriffes befinden sich beispielsweise mit dem „D-Graben“, dem „Sommerfelder Luchgraben“ und dem „Sittekanal“ sowie zwischenliegenden Binnengräben weitere fließende Oberflächengewässer. Diese werden zum Teil von standorttypischen Gehölzsäumen an Gewässern gerahmt und überschirmt.

Immissionsschutz

Gemäß § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Mögliche schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG können Lärm, Staub, Gerüche, Luftschadstoffe, elektromagnetische Felder, Licht, Erschütterungen etc. darstellen. Hinsichtlich des Lärms maßgeblich sind die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005, Teil 1, bei einwirkendem Anlagenlärm die Richtwerte der Nr. 6.1 der TA Lärm. Bei der Errichtung baulicher Anlagen entstehender Lärm ist entsprechend der Vorgaben der AVV Baulärm zu beurteilen, die Bewertung von Staubbeeinträchtigungen, Gerüchen und einwirkenden Luftschadstoffen erfolgt anhand der TA Luft.

Mögliche Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen werden anhand der Lichtleitlinie, Erschütterungen anhand der Erschütterungs-Leitlinie ermittelt. Hinsichtlich der elektromagnetischen Felder und deren Störwirkung liegt die Zuständigkeit beim Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit (LAVG).

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, als zuständige Immissionsschutzbehörde vom 23.12.2025 kann anhand der vorhandenen Bebauung, der im Satzungsgebiet zulässigen Nutzungen und unter Berücksichtigung des Gebietsumfelds der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung am ehesten einem Mischgebiet zugeordnet werden. Dementsprechend seien die Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts bzw. 50 dB(A) nachts für Verkehrslärm als maßgeblich anzusehen. Da alle anderen schädlichen Umwelteinwirkungen hier keine relevante Bedeutung hätten, wurde auf die Darstellung des Schutzanspruchs gegenüber diesen Immissionen seitens des LfU verzichtet.

Verkehrsbedingte Belastungen durch Schall und Luftschadstoffe, verursacht durch Emissionen des Fahrzeugverkehrs im Bereich Luchweg sind der Stadt Kremmen als Plangeberin nicht bekannt und aufgrund der geringen Verkehrsbewegungen vor Ort auch nicht zu erwarten. Relevante Schallbelastungen durch den Zugverkehr sind aufgrund der Entfernung zur östlich verlaufenden und eingleisig ausgebauten Regionalbahnstrecke von über 1,5 km ebenfalls nicht zu erwarten.

Mögliche Belastungen ergeben sich gegebenenfalls durch die landwirtschaftliche Nutzung auf den angrenzenden Flächen, jedoch nach derzeitiger Einschätzung ausschließlich in einem - im ländlichen Raum - üblichen Umfang.

Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich das Plangebiet nicht im Einwirkungsbereich eines immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Betriebes. Immissionskonflikte zwischen den vorhandenen Wohnnutzungen und den angrenzenden (landwirtschaftlichen) Nutzungen sind nicht bekannt.

Im Rahmen der Bewertung der Immissionssituation kommt das Landesamt für Umwelt zu dem Ergebnis, dass es durch die Satzung zu keiner Änderung der Immissionssituation, sowohl in Bezug auf das Satzungsgebiet als auch angrenzende Bereiche, kommt. In einem zu beachtenden Abstand zum Plangebiet befänden sich auch keine (der Behörde bekannten) Anlagen, welche den Anforderungen der 12. BImSchV unterliegen. **Ausgehend von der Standortlage und dem Nutzungsbestand wird die Planung seitens des vorbeugenden Immissionsschutzes als realisierbar eingeschätzt. Immissionskonflikte seien nach jetzigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Somit wurde dem Vorhaben hinsichtlich der hier zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes zugestimmt.**

4.8.1 Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz

Alle europäischen Vogelarten zählen nach § 7 BNatSchG in Verbindung mit Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (VRL) zu den besonders geschützten Tierarten. Von den im Geltungsbereich und auf benachbarten Flächen zu erwartenden Tierarten zählen Fledermäuse und einige Amphibienarten als Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie zu den streng geschützten Tierarten. Ein Vorkommen von wild lebenden Pflanzen der besonders geschützten Arten ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

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.

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

Wirkfaktoren, die zur Beschädigung oder zum Verlust einer Lebensstätte von im Geltungsbereich vorkommenden Brutvögeln (Gehölz-, Boden- und Gebäudebrüter) sowie zum Verlust ganzer, regelmäßig genutzter Reviere führen können, sind die Beseitigung von Gras- und Staudenfluren, die Rodung flächiger Gehölzbestände (Sträucher), die Fällung von Bäumen sowie der Abriss oder die Sanierung von Gebäuden mit dem damit verbundenen Verlust von Habitatstrukturen. Geeignete Habitats sind im gesamten Geltungsbereich der Außenbereichssatzung vorhanden. Dies betrifft sowohl die bereits zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke mit Nutz- und Ziergärten, als auch die zum Teil von Bäumen und Gehölzen bestandenen Gründlandbrachflächen (insbesondere auf dem Flurstück 140, Flur 4, Gemarkung Kremmen) innerhalb des Wohnplatzes.

Fledermausquartiere sind durch die Fällung von Altbäumen mit vorhandenen Baumhöhlen sowie durch Sanierungs- und Abrissarbeiten an Gebäuden gefährdet. Zwischen April und August können durch Baumaßnahmen Sommerquartiere und Wochenstuben beeinträchtigt und die Aufzucht von Jungtieren behindert werden. Baumaßnahmen zwischen Oktober und April können zu Störungen an Winterquartieren führen. Die Fällung von Altbäumen mit besetzten Baumhöhlen führt zur Tötung von Fledermäusen sowie zum dauerhaften Verlust des Winterquartiers. Dies betrifft sowohl die bereits zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke mit Nutz- und Ziergärten, als auch die zum Teil von Bäumen und Gehölzen bestandenen Gründlandbrachflächen (insbesondere auf dem Flurstück 140, Flur 4, Gemarkung Kremmen) innerhalb des Wohnplatzes.

Ein Verlust von Lebensstätten ist insbesondere bei Baumrodungen möglich. Hier greifen die Bestimmungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG mit dem Verbot der Gehölzbeseitigung in der Zeit vom 1. März bis 30. September, d.h. während des Brutgeschehens der europäischen Brutvogelarten.

Die Rodung von Altbäumen mit geeigneten Baumhöhlen oder Baumspalten kann zu einem Verlust von dauerhaft genutzten Lebensstätten von Fledermäusen (Sommer- oder Winterquartiere) führen. In diesem Fall sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) sowie die Schaffung von Ersatzlebensräumen erforderlich. Auch vor Durchführung von Abriss- und Sanierungsarbeiten an potentiell als Sommer- oder Winterquartier geeigneten Gebäuden mit Spalten, Hohlräumen, Holzverkleidungen, Dachböden, Dachpfannen oder Kellern) müssen diese auf das Vorhandensein von Fledermauslebensstätten überprüft werden. Gegebenenfalls ist eine Bauzeitenregelung sowie die Schaffung von Ersatzlebensräumen (Fledermauskästen) erforderlich.

Mit einer Bauzeitenregelung kann ein Verstoß gegen den § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte) für solche Vogelarten ausgeschlossen werden, die ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätte regelmäßig wechseln und nicht erneut nutzen. Über § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist gewährleistet, dass während der Kernzeit des Brutgeschehens keine besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätte zerstört wird.

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen oder Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten der europäischen Vogelarten sowie von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (wie Fledermäuse und Amphibienarten) 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 zuständigen Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben. Hieraus

können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Befreiungen von den Verboten des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich werden.

4.8.2 Eingriffe in Natur und Landschaft, Kompensationsmaßnahmen

Das Errichten baulicher Anlagen sowie insbesondere die Neuversiegelung von Boden im Außenbereich und die Beseitigung von Vegetationsflächen stellen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dar. Bei der Planung von Vorhaben sind Eingriffe soweit wie möglich zu vermeiden. Unvermeidbare Eingriffe sind auf der Grundlage der „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HVE) des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg vom April 2009 durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

Für die Neuversiegelung von Boden ist grundsätzlich eine Entsiegelung von Flächen im Flächenverhältnis 1 : 1 durchzuführen. Hierfür sind vorwiegend die örtlich vorhandenen Entsiegelungspotentiale durch den Rückbau von Gebäuden und Anlagen sowie großflächig versiegelten Erschließungsflächen zu nutzen. Alternativ hierzu sind Gehölzpflanzungen im Flächenverhältnis 1 : 2 durchzuführen.

Baumfällungen unterliegen im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ebenfalls der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, da es sich bei dem Satzungsgebiet um keinen bauplanungsrechtlichen Innenbereich oder den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes handelt, in denen die Baumschutzsatzung der Stadt Kremmen zur Anwendung kommt. Die Zuständigkeit liegt bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel. Auf der Grundlage der „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HVE) sind Bäume ab einem Stammumfang (StU) von 60 cm in 130 cm Höhe kompensationspflichtig.

Für die ersten 60 cm Stammumfang in 130 cm Höhe sind auf der Grundlage der „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HVE) zwei Ersatzbäume zu pflanzen, darüber pro angefangene 15 cm je ein Baum (Pflanzqualität: Ballenware, 2x verpflanzt, StU 10-12 bzw. 12-14 cm). Im Rahmen der Eingriffsregelung sind nur Baumpflanzungen von standortgerechten und einheimischen Arten anzuerkennen. Zur Sicherung der heimischen Artenvielfalt ist der „Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Gebietseigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15. Juli 2024 (ABl. / 24, [Nr. 31], S. 667)“ zu beachten.

Gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel vom 6. Januar 2026 bestehen **gegen die Aufstellung der Außenbereichssatzung aus naturschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.**

5 Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen hat auf öffentlicher Sitzung am 10.04.2025 den Beschluss zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den bebauten Bereich „Luchsiedlung“ im Ortsteil Kremmen gefasst. Der Beschluss wurde durch Aushang vom 25.04.2025 bis zum 10.05.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Landesplanerische Stellungnahme

Die beabsichtigte Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den bebauten Bereich „Luchsiedlung“ im Ortsteil Kremmen wurde mit Schreiben vom 21.11.2025 im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL 5) zur Anzeige gebracht. Die Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht in Bezug auf die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Stadt Kremmen durch Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 17.12.2025 mitgeteilt.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde die Entwurfsfassung der Außenbereichssatzung für den bebauten Bereich „Luchsiedlung“ im Ortsteil Kremmen in der Fassung vom Oktober 2025 vom 16.12.2025 bis einschließlich 26.01.2026 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB im Internet veröffentlicht und zusätzlich im Rathaus der Stadt Kremmen öffentlich ausgelegt. Der Zeitpunkt der Auslage wurde am 28.11.2025 ortsüblich bekanntgemacht.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB, Abstimmung mit den betroffenen Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 21.11.2025 von der Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme zur Entwurfsfassung der Außenbereichssatzung für den bebauten Bereich „Luchsiedlung“ im Ortsteil Kremmen mit Stand vom Oktober 2025 aufgefordert. Mit gleichem Schreiben wurden die gegebenenfalls betroffenen Nachbargemeinden von der Planung unterrichtet.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen in öffentlicher Sitzung am behandelt. In der gleichen Sitzung wurde die Außenbereichssatzung für den bebauten Bereich „Luchsiedlung“ im Ortsteil Kremmen in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Inkrafttreten

Die Außenbereichssatzung für den bebauten Bereich „Luchsiedlung“ im Ortsteil Kremmen der Stadt Kremmen ist durch ortsübliche Bekanntmachung amin Kraft getreten.

6 Anhang

- Hinweise
- Textteil der Satzung
- Lageplan (Maßstab 1 : 2.000) zu § 1 der Satzung

Hinweise

Gewässer II. Ordnung (Graben 6 / A.2)

Auf Teilflächen des, in den räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung für den bebauten Bereich „Luchsiedlung“ teilweise einbezogenen, Flurstücks 140, Flur 4, Gemarkung Kremmen verläuft der **Graben 6 / A.2** als **Gewässer II. Ordnung**. Es gelten die Bestimmungen des **Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) in Verbindung mit den Bestimmungen des **Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17]).

Die Unterhaltung von Gewässern II. Ordnung ist stets zu gewährleisten. Gemäß § 38 Abs. 1 und 2 WHG dient das Ufer und der Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt (**Gewässerrandstreifen**) der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Gemäß § 38 Abs. 3 und Abs. 4 WHG sind Gewässerrandstreifen **fünf Meter** breit und sollen von Eigentümern und Nutzungsberechtigten im Hinblick auf ihre Funktionen erhalten werden. Die Umwandlung von Grünland in Ackerland, das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, die Neuanpflanzung von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, sowie die Ablagerung von Gegenständen die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können **ist innerhalb von Gewässerrandstreifen verboten**.

Die in § 35 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 6 BauGB aufgeführten Belange bleiben auch nach Inkrafttreten der Außenbereichssatzung unberührt. Demnach ist **die Errichtung von Anlagen jeglicher Art im Gewässerrandstreifen, im Grabenprofil und im 5 Meter Bereich zu beiden Seiten verrohrter Gräben unverändert verboten**. Diesem Verbot entgegenstehende Handlungen bedürfen im Vorfeld einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel, verbunden mit einer Stellungnahme des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes „Rhin- / Havelluch“.

Stadt Kremmen
Landkreis Oberhavel



**Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB
für den bebauten Bereich „Luchsiedlung“ im OT Kremmen**

Textteil der Satzung

Satzungsfassung Januar 2026

Satzung

gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich.

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen am folgende Satzung beschlossen:

§ 1 räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich „Luchsiedlung“ in der Gemarkung Kremmen werden gemäß den im beigefügten Lageplan (Maßstab 1 : 2.000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Begünstigte sonstige Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und von Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

§ 3 Zulässigkeitsvoraussetzungen

Das begünstigte sonstige Vorhaben hat sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundfläche die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Kremmen, den

.....
(Bürgermeister)