

Erläuterungen zum Vorhaben

Antragsfläche

Stadt Kremmen, Gemarkung Flatow, Flur 6, Flurstück 292 teilweise,

Größe ca. 1.215 m²

Die Antragstellerin ist Eigentümerin der Antragsfläche.

Antragsgegenstand

Es wird um Zustimmung der Stadt Kremmen gemäß § 246e BauGB (Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau) zur Errichtung von 2 Einfamilienhäusern auf der im Ortsteil Flatow an der Staffelder Straße östlich an das Flurstück 324 (Staffelder Straße 12A) angrenzenden Teilfläche des Flurstücks 292 ersucht.

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Antragsfläche ist Teil von im Flächennutzungsplan 2040 der Stadt Kremmen dargestellten Flächen für die Landwirtschaft, welche auch die Flächen des Betriebsstandortes Flatow der Rhinland Agrargesellschaft Kremmen mbH umfassen.

Die Antragsfläche grenzt im Westen direkt an die bebaute Ortslage Flatow, welche im Flächennutzungsplan 20240 als Gemischte Baufläche dargestellt ist.

Für den Bereich der östlich angrenzenden Teilfläche des Flurstücks 274 liegt ein positiver Vorbescheid vom 24.07.2024 für die Errichtung von Betriebswohnungen der Rhinland Agrargesellschaft Kremmen mbH vor (Landkreis Oberhavel, AZ521010-01466/2023/sy) vor. Mit der Realisierung des Vorhabens wurde jedoch noch nicht begonnen.

Die Antragsfläche liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 34 Abs 4 BauGB.

Die Antragsfläche ist kein Bestandteil eines Schutzgebietes. Auf der Antragsfläche befinden sich keine Naturdenkmale, sonstige geschützte Landschaftsbestandteile oder im Flächennutzungsplan dargestellte geschützte Biotope.

Die Voraussetzungen zur Anwendung von § 246e BauGB (Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau) sind wie folgt erfüllt:

- Das Vorhaben dient der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude [§ 246e Abs. 1 Nr. 1 BauGB].
- Die Antragsfläche steht im räumlichen Zusammenhang mit Flächen, die nach § 30 Abs. 1, Abs. 2 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind [§ 246e Abs. 3 BauGB].

Bestandssituation

Die etwa 1.215 m² große Antragsfläche ist von Norden aus durch eine über das Flurstücke 170/8 führende befestigte Zufahrt erschlossen, die zwischen den Flurstücken 170/2 und 244 an die Staffelder Straße angebunden ist. Eine direkte Anbindung an die Staffelder Straße besteht nicht und wäre straßenrechtlich auch nicht herstellbar, da sich der Ortsdurchfahrtsstein (OD-Stein) etwa auf Höhe der westlichen Grenze der Antragsfläche zum Flurstück 324 befindet und die Antragsfläche somit außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt.

Bis auf ein leer stehendes eingeschossiges Nebengebäude mit einer Grundfläche von etwa 15 m² ist die Antragsfläche unbefestigt (Grasfläche ohne Gehölzbestand) und wird gegenwärtig nicht genutzt.

Südlich grenzt das Flurstück 291 an, auf welchem sich der die Staffelder Straße begleitende Fuß- und Radweg befindet.

Ab dem Flurstück 324 (Staffelder Straße 12A) sind in Richtung Westen die an der Staffelder Straße gelegenen Grundstücke mit Wohnhäusern und – für die dörfliche Struktur typisch – mit einem überwiegend hohen Anteil an Nebengebäuden bebaut.

Die Wohngebäude verfügen jeweils über Erd- und Dachgeschoss mit überwiegend traufständiger Dachausrichtung und etwa 10 bis 12 m tiefen Vorgärten zur Staffelder Straße.

Südlich der Staffelder Straße liegen die Flächen des örtlichen Sportvereins (mit Großspielfeld, Übungsfeld und Vereinsgebäuden) sowie der Friedhof.

Planungskonzept

Die Antragsfläche soll in eine etwa 669 m² große nördliche Teilfläche und eine etwa 546 m² große südliche Teilfläche parzelliert werden. Die Erschließung beider Teilflächen soll von Norden aus (Flurstück 170/8) erfolgen und durch Einräumung entsprechender Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert werden [siehe Blatt 1, Teilungsplan ÖbVI A. Horst vom 28.07.2026].

Das auf Grundlage des Teilungsentwurfs erarbeitete Planungskonzept [siehe Blatt 2 - Lageplan] sieht auf beiden Grundstücksparzellen die Errichtung von je einem Einfamilienhaus vor, die sich in Größe und Bauform am Bestand der an der Staffelder Straße gelegenen Wohnhäuser orientieren.

Die Gebäude sollen über maximal 2 Vollgeschosse verfügen, wobei das 2. Vollgeschoss als Dachgeschoss mit Trauf- und Firsthöhen ausgebildet werden soll, welche die an der Staffelder Straße vorhandenen Bestandshöhen nicht überschreiten.

Länge und Breite der Baukörper sollen gegenüber der im Teilungsentwurf und im Lageplan lediglich beispielhaft dargestellten Abmessungen variieren können, jedoch eine Grundfläche von etwa 100 m² nicht wesentlich überschreiten.

Das Einfamilienhaus auf der südlichen Teilfläche soll in der durch die westlich liegenden Häuser vorgegebenen Bauflucht der Staffelder Straße errichtet werden, welche sich nach Realisierung der bereits durch Vorbescheid genehmigten Betriebswohnungen auf dem Flurstück 294 in Zukunft weiter nach Osten fortsetzen wird.

Das Einfamilienhaus auf der nördlichen Teilfläche soll etwa in Höhe der rückwärtigen Bebauungsgrenze der auf dem Flurstück 294 geplanten Betriebswohnungen errichtet werden, so dass auch dort eine aufeinander abgestimmte räumliche Ordnung hergestellt werden kann.

Weitere Planungsschritte

Sofern ein grundsätzliches Einvernehmen mit der Stadt Kremmen zur vorgelegten Planung hergestellt werden kann, soll ein Antrag auf Vorbescheid zur planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens auf Grundlage von § 246e BauGB eingereicht werden, im Rahmen dessen gemäß § 36a BauGB die förmliche Zustimmung der Gemeinde eingeholt wird.

Die gemäß § 246e Abs. 1 Satz 2 BauGB durchzuführende überschlägige Prüfung voraussichtlich zusätzlicher erheblicher Umweltauswirkungen erfolgt im Rahmen der Erarbeitung der Antragsunterlagen.