



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

Begründung

Entwurf August 2026

zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB

Stadt Kremmen

Landkreis Oberhavel

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

Begründung

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:

Dipl.- Ing. Dirk Hagedorn

Erik Grunewald, M. Sc. Stadt- und Regionalplanung

Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSANLASS UND VORAUSSETZUNGEN FÜR DEN ERLASS DER AUßENBEREICHSSATZUNG	1
2	WIRKUNGEN DER AUßENBEREICHSSATZUNG	2
3	GELTUNGSBEREICH DER AUßENBEREICHSSATZUNG	4
4	BESTANDSDARSTELLUNG UND PRÜFUNG IM HINBLICK AUF DIE GEORDNETE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG	6
4.1	LAGE, NUTZUNGEN UND BAULICHE PRÄGUNG.....	6
4.2	ERSCHLIEßUNG	8
4.3	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	9
4.4	VER- UND ENTSORGUNG	13
4.5	ALTLASTEN, KAMPFMITTELBELASTUNG	14
4.6	DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE	15
4.7	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	15
4.8	UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT	15
4.8.1	<i>Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz</i>	<i>16</i>
4.8.2	<i>Eingriffe in Natur und Landschaft, Kompensationsmaßnahmen</i>	<i>17</i>
5	VERFAHREN	19
6	ANHANG.....	20
	Textteil der Satzung	
	Lageplan (Maßstab 1 : 1.500) zu § 1 der Satzung	

1 Planungsanlass und Voraussetzungen für den Erlass der Außenbereichssatzung

Der bebaute Bereich „Albrechtshof“ im Ortsteil Hohenbruch der Stadt Kremmen ist aufgrund seiner isolierten Lage im Freiraum sowie der fehlenden Anbindung an vorhandene Siedlungsgebiete städtebaulich als Splittersiedlung einzustufen, deren Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 7 als Beeinträchtigung öffentlicher Belange einer Zulassung nicht privilegierter Vorhaben grundsätzlich entgegensteht.

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

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

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

1. Die Aufstellung der Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Es handelt sich um einen bebauten Bereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem derzeit bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Es erfolgt keine Erweiterung des bebauten Bereichs in den freien Landschaftsraum.
2. Es werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
3. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB benannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung Albrechtshof_2026 wird dem Wunsch des Ortsbeirates Hohenbruch entsprochen, der die im Bereich Albrechtshof außerhalb der bisherigen Abgrenzung des Außenbereichs bestehenden Wohnbaupotentiale zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum auf Flächen im kommunalen Eigentum nutzen möchte.

Für den Bereich Albrechtshof besteht bereits eine Außenbereichssatzung, welche allerdings nach dem damaligen BauGB-MaßnahmenG erstellt wurde. Aus diesem Grund ist eine Änderung der bestehenden Satzung nicht möglich, da aufgrund von § 243 BauGB i.V.m. § 233 BauGB ein Änderungsverfahren für dieses Verfahren nach den Vorschriften des BauGB-MaßnahmenG nicht fortgeführt werden kann.

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

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

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 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 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, Reptilien 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.

3 Geltungsbereich der Außenbereichssatzung

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung für den bebauten Bereich „Albrechtshof“ umfasst mit Katasterstand vom 08.05.2026 die folgenden Flurstücke der **Gemarkung Hohenbruch, Flur 002** ganz oder teilweise (tlw.):

14/2, 558, 559, 17/3, 17/4, 18/3, 18/5, 18/6, 18/7, 18/8, 21/1, 21/5, 37 tlv., 38 tlv., 55 tlv., 56 tlv., 57, 58, 59, 60/1, 60/2, 61 tlv., 326, 377, 378, 561, 562, 563, 560, 564 tlv., 474, 489, 490, 495 tlv., 501, 514, 537, 553, 545, 549, 550 tlv., 554 tlv.

Bestandteil des räumlichen Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung sind Teilflächen der Hohenbrucher Dorfstraße (Flurstück 61 tlv.), des in Richtung Nordwesten weiterführenden Wirtschaftsweges (Flurstück 37 tlv.) sowie des Hohenbrucher Hauptgrabens (Flurstück 38 tlv.).

Gegenüber den Flurstücksbezeichnungen in der 1998 in Kraft getretenen Außenbereichssatzung ergeben sich durch zwischenzeitlich erfolgte Neuzuschnitte von Flurstücken und den damit verbundenen Umbenennungen bei den aktuellen Flurstücksbezeichnungen erhebliche Änderungen.

Die Flurstücke 55 tlv., 56 tlv., 59, 60/2, 489, 490, 495 tlv. und 550 tlv. werden mit der Neuaufstellung der Außenbereichssatzung neu in den Geltungsbereich einbezogen.

Der vorgesehene Satzungsumgriff ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



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

Der Satzungsumgriff der Außenbereichssatzung für den bebauten Bereich „Albrechtshof“ umfasst eine Fläche von insgesamt rund 4,45 ha (44.453 m²).

Davon entfallen auf die Straßenverkehrsfläche der als Landesstraße klassifizierten Hohenbrucher Dorfstraße (Flurstück 61 tlw.) rund 991 m², die Straßenverkehrsfläche der als Gemeindestraßen gewidmeten Stichstraßen (Flurstück 37 tlw., Flurstücke 17/4 und 17/3) rund 1.400 m² und auf den Teilabschnitt des „Hohenbrucher Hauptgrabens“ (Flurstück 38 tlw.) rund 749 m².

„Westlicher Chausseegraben“ und „Östlicher Chausseegraben“ sind Bestandteil des Straßenflurstücks der Landesstraße (Flurstück 61).

Der Lageplan mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches im Maßstab 1 : 1.500 ist der Begründung sowie dem Textteil der Satzung als Anlage beigelegt.

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 „Albrechtshof“ befindet sich im nördlichen Bereich des Ortsteils Hohenbruch der Stadt Kremmen, rund 350 m westlich der Ortslage Hohenbruch. Die Entfernung zum südwestlich gelegenen Stadtzentrum Kremmen beträgt rund 7,5 km (Luftlinie) bzw. 10 km über das örtliche Straßennetz.

Der Wohnplatz „Albrechtshof“ ist von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben und befindet sich im Naturraum der „Zehdenick-Spandauer Havelniederung“. Der Siedlungskern „Albrechtshof“ ist Bestandteil einer zu Anfang des 18. Jahrhunderts gegründeten Streusiedlung und daher strukturell nicht an umliegende Siedlungsgebiete angebunden.



Abb. 2: Übersichtskarte zur räumlichen Lage des Wohnplatzes „Albrechtshof“ im Ortsteil Hohenbruch der Stadt Kremmen (DTK: © GeoBasis-DE/LGB, 2026, dl-de/by-2-0)

Die verkehrliche Anbindung des Wohnplatzes „Albrechtshof“ erfolgt über die „Hohenbrucher Dorfstraße“ (L 191). Im betreffenden Abschnitt binden drei Stichstraßen an die Landesstraße an und erschließen die rückwärtig gelegenen Grundstücke. Die Stichstraßen sind als Gemeindestraßen öffentlich gewidmet. Darüber hinaus existieren auf der südlichen Seite der Hohenbrucher Dorfstraße direkte Grundstückszufahrten zu den straßenseitig gelegenen Grundstücken (vgl. Kap. 4.2).



Abb. 3: Luftbild des Wohnplatzes „Albrechtshof“ in Überlagerung mit der Liegenschaftskarte (DOP20 und ALK: © GeoBasis-DE/LGB, 2026, dl-de/by-2-0)

Die Gründung des „ursprünglichen“ Dorfes Hohenbruch lässt sich auf das Jahr 1710 datieren. Die Besiedlung erfolgte auf Grundlage eines Erlasses von Friedrich I., durch den der Preußische König einem Ansiedlungsgesuch von Nachfahren holländischer Landwirte nachkam. Dabei ist Hohenbruch eines von wenigen ostdeutschen Dörfern, welches als Streusiedlung entstand und dessen ursprüngliche Siedlungsstruktur noch heute erhalten ist. Die charakteristische „zersiedelte“ Grundstruktur des Ortsteils mit mehreren räumlich voneinander getrennten Siedlungskernen verfestigte sich über die Jahre und prägt den Ortsteil bis heute. Der Fortbestand der Siedlungskerne „Albrechtshof“ und „Johannisthal“ wurde durch zwei rechtswirksame Außenbereichssatzungen gesichert. Die Erweiterung und städtebauliche Entwicklung des heutigen „Kernortes“ Hohenbruch erfolgte auf Grundlage zweier Bebauungspläne. Weitere Siedlungskerne befinden sich vor allem entlang der Landesstraße („Ruppiner Hof“, „Moldenhauer Hof“, „Siemenshof“), die zum Beleg der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur noch heute erhalten sind und zu Wohnzwecken genutzt werden.

Bei dem historisch gewachsenen Wohnplatz „Albrechtshof“ 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. Aktuell werden etwa 15 Gebäude für Wohnzwecke genutzt.

Bei den Wohngebäuden handelt es sich überwiegend um historischen Gebäudebestand. Es überwiegen eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss und steilem Satteldach. Ein historisches Gebäude sowie drei nach 1990 errichtete Gebäude haben ein Krüppelwalmdach. Auf dem Grundstück Hohenbrucher Dorfstraße 14 wurde in den 1960er Jahren ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Satteldach errichtet.

Auf dem Grundstück Hohenbrucher Dorfstraße 13C wurde nach 2015 ein eingeschossiges Wohngebäude in Bungalowbauweise mit Zeltdach neu errichtet.

Weitere Gebäude bzw. Grundstücke werden teilgewerblich, gewerblich oder für den Reitsport genutzt. Innerhalb des zusammenhängend bebauten Siedlungskerns befindet sich keine Hofstelle eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes.

Die mit der Neuaufstellung der Außenbereichssatzung zur Einbeziehung in den Satzungsumgriff vorgesehenen Flächen des Flurstücks 60/2 sind bislang im digitalen Feldblockkataster des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg unter der ID DEBBLI2565399688 als Grünland eingetragen. Die mit der Neuaufstellung der Außenbereichssatzung zur Einbeziehung in den Satzungsumgriff vorgesehenen Teilflächen des Flurstücks 495 sind unter der ID DEBBLI0265002450 bislang ebenfalls als Grünland eingetragen. Aufgrund der bestehenden Prägung der Flächen durch die angrenzende Bebauung und unter Berücksichtigung der vorgehenden Nutzung der Teilflächen des Flurstücks 495 als Fußballplatz einschließlich der bestehenden Umzäunung ist vorgesehen, diese Flächen in den Satzungsumgriff einzubeziehen. Aus Sicht des Ortsbeirates und der Stadt Kremmen ist mit der Einbeziehung der Flächen in den Satzungsumgriff keine Erweiterung in den schützenswerten Freiraum verbunden.

Flächen mit Waldeigenschaft im Sinne des Landeswaldgesetzes sind nach derzeitigem Stand nicht vorhanden. Die mit der Neuaufstellung der Außenbereichssatzung zur Einbeziehung in den Satzungsumgriff vorgesehenen Teilflächen des Flurstücks 550 sind aktuell locker mit Bäumen bestanden und waren ursprünglich mit Fichten bepflanzt. Durch das benachbarte zweigeschossige Wohngebäude und die Erschließungsflächen des Geschosswohnungsbaus besteht eine bauliche Prägung der Flächen.

Der Wohnplatz „Albrechtshof“ wird in nordwestlich-südöstlicher Richtung vom Gewässerlauf des Hohenbrucher Hauptgrabens gequert (Flurstück 38) bzw. tangiert (Flurstück 364). Für das Gewässer 2. Ordnung gelten die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes zur Ausweisung eines beidseitigen 5 m breiten Gewässerrandstreifens („Uferschutzstreifen“) sowie die Anforderungen des Wasser- und Bodenverbandes „Schnelle Havel“ an den Gewässerunterhaltungstreifen. Die Gewässerläufe „Westlicher Chausseegraben“ und „Östlicher Chausseegraben“ sind Bestandteil des Straßenflurstücks der Landesstraße (Flurstück 61) und fungieren nach derzeitigem Stand als Straßenbegleitgraben.

Entlang der Hohenbrucher Dorfstraße verläuft auf der südlichen Seite eine Nieder- bzw. Mittelspannungs-Freileitung der E.DIS. Westlich des Wohnplatzes „Albrechtshof“ verläuft in nordwestlich-südöstlicher Ausrichtung eine Hochspannungs-Freileitung.

Planungsrelevante Belastungen durch Schall und Luftschadstoffe sind nach derzeitiger Einschätzung nicht gegeben. Die tägliche Verkehrsstärke auf der L 191 lag 2021 bei 2159 Fahrzeugen, davon 95 Schwerverkehr. Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich eines immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Betriebes. Immissionskonflikte sind nicht bekannt.

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 Abs. 1 BbgBO 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 verkehrliche Erschließung der Grundstücke im Bereich „Albrechtshof“ ist über die Hohenbrucher Dorfstraße und die daran anbindenden Stichstraßen gesichert. Im betreffenden Abschnitt binden drei gleichnamige Stichstraßen an die Landesstraße an und erschließen auf der südlichen Seite die rückwärtig gelegenen Grundstücke Hohenbrucher Dorfstraße 18C, 18D sowie auf der nördlichen Seite die Grundstücke Hohenbrucher Dorfstraße 10, 11, 13C, 13A, 13B und 13. Die Stichstraßen (Flurstücke 17/4, 17/3 und 14/2, Flurstück 37 und Flurstück 59) sind als Gemeindestraßen öffentlich gewidmet.

Darüber hinaus existieren auf der südlichen Seite der Hohenbrucher Dorfstraße direkte Grundstückszufahrten zu den Grundstücken Hohenbrucher Dorfstraße 18, 18A, 17, 15 und 14.

Der Wohnplatz „Albrechtshof“ ist eingebunden in das Busverkehrsnetz der Oberhavel Verkehrsgesellschaft in Richtung Kremmen und Oranienburg (Buslinie 801 - Haltestelle „Hohenbruch, Hauptgraben“).

4.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Wohnplatz „Albrechtshof“ 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. Auf der Grundlage des BauGB-Maßnahmengesetzes wurde 1998 für den Gemeindeteil Albrechtshof der seinerzeit zum Amt Oranienburg-Land zugehörigen Gemeinde Hohenbruch eine **Außenbereichssatzung** erlassen, die eine Lückenbebauung sowie Umbauten und die Erweiterung von Bestandsgebäuden im Außenbereich ermöglicht hat.

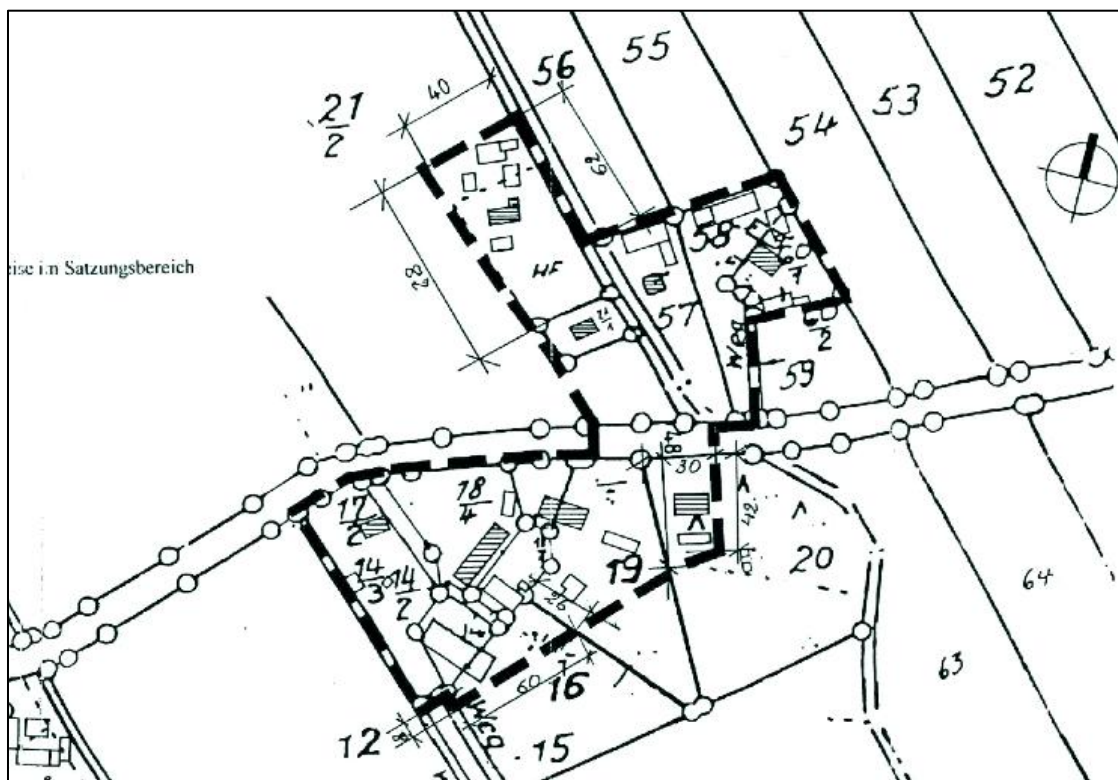


Abb. 4: Ausschnitt aus der derzeit geltenden Außenbereichssatzung für den Gemeindeteil Albrechtshof

Eine Anpassung der rechtswirksamen Außenbereichssatzung an die zwischenzeitlich veränderte Gebietskulisse ist nicht möglich, da aufgrund von § 243 BauGB i.V.m. § 233 BauGB ein Änderungsverfahren nach den Vorschriften des BauGB-MaßnahmenG nicht fortgeführt werden kann.

Daher erfolgt zur Anpassung des Satzungsumgriffs an die zwischenzeitlich veränderte Gebietskulisse die Neuaufstellung einer Außenbereichssatzung für den Bereich „Albrechtshof“ im heutigen Ortsteil Hohenbruch der amtsfreien Stadt Kremen auf der Grundlage von § 35 Abs. 6 BauGB. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 35 Abs. 6 Satz 4 BauGB für die Aufstellung der Satzung sind nach derzeitigem Stand gegeben (vgl. Kap. 1).

Im **Flächennutzungsplan 2040 der Stadt Kremen** sind die Flächen im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Als „Auffangnutzung“ im städtebaulichen Sinn enthalten die dargestellten „Flächen für die Landwirtschaft“ auch alle Splittersiedlungen sowie landwirtschaftliche Betriebsstandorte und Hofstellen im planungsrechtlichen Außenbereich.

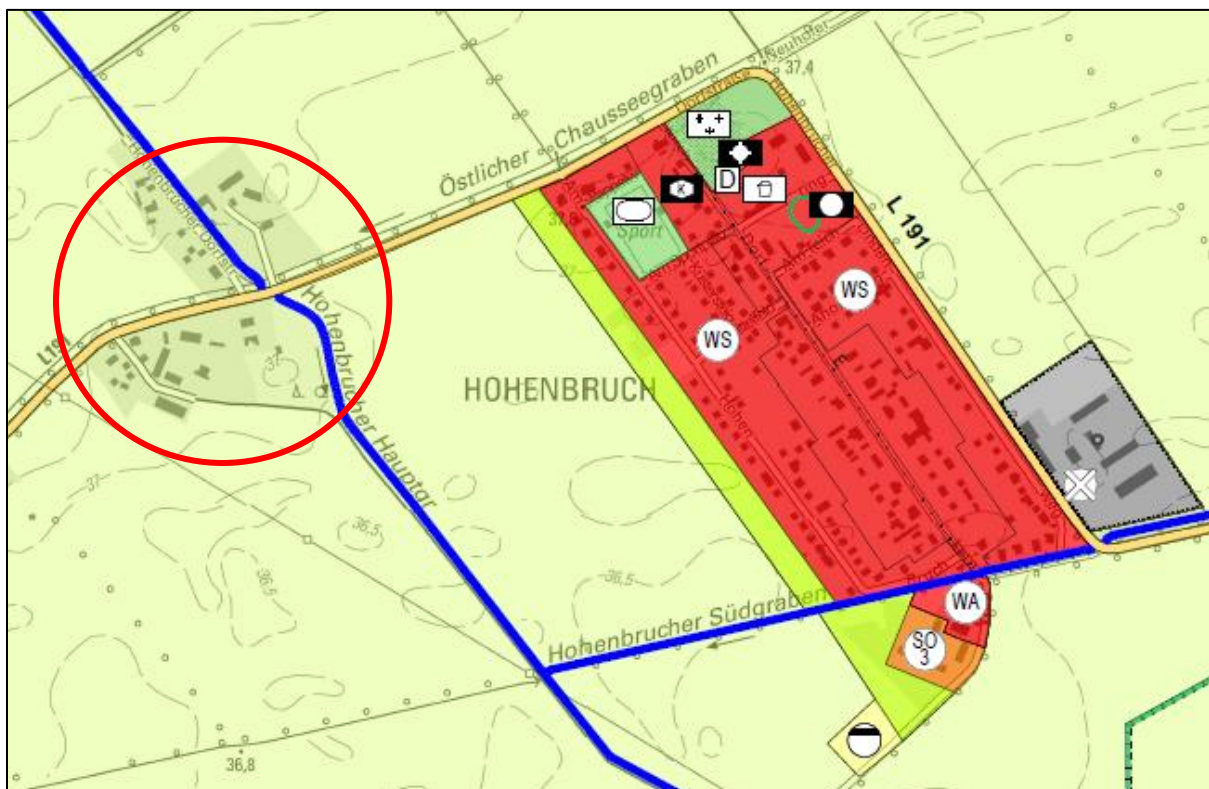


Abb. 5: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2040 der Stadt Kremen für den Ortsteil Hohenbruch mit Kennzeichnung des Wohnplatzes „Albrechtshof“

Im **Entwicklungskonzept des Landschaftsplans** für den heutigen Ortsteil Hohenbruch der Stadt Kremen vom Dezember 1996 werden die siedlungsgeprägten Flächen des Wohnplatzes „Albrechtshof“ als bestehende Wohnbauflächen dargestellt. Als Flächen für Freizeit und Erholung ist die Entwicklung eines Reiterhofes vorgesehen. Zur Eingrünung des Ortsrandes zum angrenzenden Landschaftsraum ist die Anpflanzung und der Erhalt von Baumreihen, Hecken und Feldgehölzen vorgesehen.

Die geschützte Allee entlang der Hohenbrucher Dorfstraße ist zu erhalten. Für die Dauergrünlandflächen ist langfristig eine Umwandlung zu extensiven Bewirtschaftungsformen vorgesehen.

Entlang der Gräben einschließlich des Hohenbrucher Hauptgrabens ist außerhalb des Siedlungsbereiches die Einrichtung einer Pufferzone vorgesehen, mit Bäumen, Sträuchern und Staudenfluren auf der nördlichen Uferseite und Staudenfluren auf der südlichen Uferseite.

Die Herstellung der grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit für Wohnzwecken dienende Vorhaben und kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe dienen auf den im planungsrechtlichen Außenbereich gelegenen Grundstücken steht den im Landschaftsplan benannten Entwicklungszielen nicht entgegen.

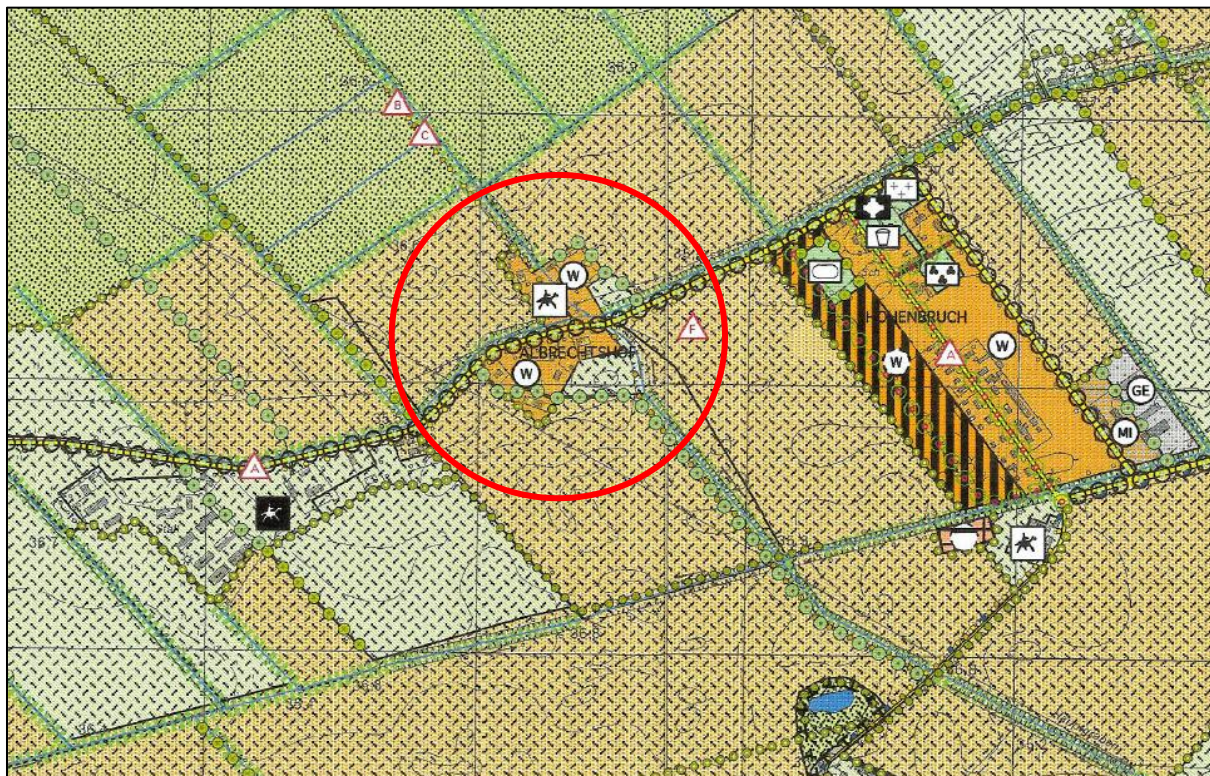


Abb. 5: Ausschnitt aus der Entwicklungskarte zum Landschaftsplan für den Ortsteil Hohenbruch der Stadt Kremmen mit Kennzeichnung des Wohnplatzes „Albrechtshof“

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

Nach den Festlegungen des LEP HR ist die Stadt Kremmen kein Zentraler Ort und hat nach der Festlegungskarte 1 auch keinen Anteil am „Gestaltungsraum Siedlung“. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil des in der Festlegungskarte 1 zum LEP HR festgelegten „Freiraumverbundes“ (Ziel 6.2 LEP HR).

Mit dem Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde die Kernstadt Kremmen als Grundfunktionaler Schwerpunkt (GSP) festgelegt.

Der Regionalplan „Rohstoffsicherung“ (ReP Rohstoffe“) ist für den Planungsbereich ohne Aussage. Der Gesamtplan sowie der Sachliche Teilplan „Windenergienutzung (2024) befinden sich in der Aufstellung.

Für die Beurteilung der Planungsabsicht sind im vorliegenden Fall insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

Grundsätze aus § 5 Abs. 1, 2 und 3 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität für die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen bzw. der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen

Grundsatz 5.1 LEP HR: Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotentialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Konzentration auf die Innenentwicklung; räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung

Ziel 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete

Ziel 5.4 LEP HR: Vermeidung der Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen

Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken; Vermeidung von Freirauminanspruchnahme

Grundsatz 6.1 Abs. 1 und 2 LEP HR: Erhalt und Entwicklung des Freiraums in seiner Multifunktionalität; besonderes Gewicht für landwirtschaftliche Bodennutzung bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen

Mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung „Albrechtshof“ sind aus Sicht der Stadt Kremmen als Trägerin der kommunalen Planungshoheit keine Widersprüche zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung erkennbar.

Der Satzungsbereich ist Teil der historisch gewachsenen Streusiedlung im Ortsteil Hohenbruch der Stadt Kremmen. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 35 Abs. 6 Satz 4 BauGB für die Aufstellung der Satzung sind gegeben. Mit der vorgesehenen, vorwiegend grundstücksbezogenen Abgrenzung des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung wird eine Erweiterung der Splittersiedlung in den umgebenden Freiraum vermieden. Der Satzungsumgriff bezieht ausschließlich bereits anthropogen überformte (Grundstücks-) Flächen ein. Es ist daher kein Konflikt mit den Zielen 5.4 LEP HR (keine Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen) und 5.2 LEP B-B (Ausschluss von raumbedeutsamen Inanspruchnahmen von Freiraum mit Beeinträchtigung der räumlichen Entwicklung oder Funktion des Freiraumverbundes) absehbar.

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 der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur im Ortsteil Hohenbruch zurückgestellt. Mit der Außenbereichssatzung soll die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit für eine Wohnbebauung auf den, im planungsrechtlichen Außenbereich gelegenen, jedoch anthropogen überformten Grundstücken geschaffen werden.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung sowie die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

Die **Kreisentwicklungskonzeption (KEK) des Landkreises Oberhavel** stellt eine informelle Planung ohne planungsrechtliche Verbindlichkeit dar, stellt jedoch, da sie den Stand der kreislichen Wilensbekundung 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 Ein-

wohnerentwicklung 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 Aufstellung der Außenbereichssatzung „Albrechtshof“ dient dem Erhalt eines bereits bestehenden Siedlungskerns und unterstützt aus Sicht der Stadt Kremmen die Leitlinien des Landkreises Oberhavel zur Kreisentwicklung. Der Landkreis Oberhavel wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Flächen im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Albrechtshof“ werden zum Großteil bereits zu Wohnzwecken genutzt. Die zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen bzw. Netzbetreiber werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und um nähere Informationen zum örtlichen Anlagen- und Leitungsbestand gebeten. Zusätzlich erfolgt zum Leitungsbestand eine Leitungsabfrage über das Leitungsauskunftsportal „infrest“.

Trink- und Schmutzwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die **Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH (OWA)**. Die Abwasserentsorgung erfolgt über den **Zweckverband Kremmen**.

Niederschlagswasser

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

Elektroenergie und Erdgas

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über das Netz der **E.dis Netz GmbH**.

Versorgungsträger für die lokale Versorgung mit Erdgas ist die **Erdgas Brandenburg GmbH (EMB)**. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird die Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB) um nähere Informationen zum örtlichen Anlagen- und Leitungsbestand gebeten.

Telekommunikationsanlagen

Die Versorgung mit Telekommunikationsdiensten erfolgt leitungs- oder funkgestützt. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird die Deutsche Telekom Technik GmbH um Auskunft zum Anlagen- und Leitungsbestand gebeten.

Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung gelten die Bestimmungen aus der Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Oberhavel (Abfallentsorgungssatzung). 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 auszulegen. 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 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** wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Brandschutz

Die gemäß VVBbgBO und BbgBKG zuständige **Brandschutzdienststelle des Landkreises Oberhavel** wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und um Auskunft zu den Anforderungen bezüglich des Brandschutzes im Satzungsumgriff gebeten. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend des Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes unter Beachtung des Regelwerkes "Wasserversorgung" Rohrnetz / Löschwasser, Arbeitsblatt 405 zu gewährleisten.

4.5 Altlasten, Kampfmittelbelastung

Ein Vorhandensein von Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen im räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Albrechtshof“ ist nicht bekannt. Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Oberhavel wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und um Auskunft gebeten.

Der Bereich „Albrechtshof“ befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht innerhalb einer großflächig ausgewiesenen Kampfmittelverdachtsfläche. Für konkrete Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung einzuholen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten

Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Brandenburg wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und um Auskunft gebeten.

4.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung und dessen im Hinblick auf den Umgebungsschutz zu beachtender Umgebung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine **Baudenkmale** vorhanden.

Im räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung sind nach aktueller Informationslage auch keine **Bodendenkmale** bekannt.

Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oberhavel sowie das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum als Denkmalfachbehörde werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und um Auskunft gebeten.

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

4.7 Eigentumsverhältnisse

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

Die Flurstücke der als Gemeindestraßen öffentlich gewidmeten Stichstraßen befinden sich im Eigentum der Stadt Kremmen.

Das Flurstück der Landesstraße befindet sich im Eigentum des Landesbetriebes Straßenwesen Brandenburg als Träger der Baulast.

4.8 Umwelt, Natur und Landschaft

Der Wohnplatz „Albrechtshof“ befindet sich gemäß naturräumlicher Gliederung (nach Scholz) im Naturraum der „**Zehdenick-Spandauer Havelniederung**“. Diese bildet mit einer Fläche von rund 592 km² eine Haupteinheit des Naturraumes „Luchland“ und erstreckt sich als Flussniederung von Zehdenick entlang des oberen Laufs der Havel bis nach Berlin Spandau sowie in Ost-West-Richtung vom Ruppiner Kanal bis kurz vor Kremmen. Der Naturraum wird zumeist von Sander- und Grundmoränenplatten begrenzt. Die Oberfläche der Zehdenick-Spandauer-Havelniederung besteht vorwiegend aus Talsanden und holozänen Flusssanden.

Der Wohnplatz „Albrechtshof“ befindet sich außerhalb von **Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht**. Die nächstgelegenen Schutzgebiete des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 sind das FFH-Gebiet „Behrensbrück“ rund 2 km südöstlich sowie das europäische Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Obere Havelniederung“ (DE 3145-421) rund 4 km nordöstlich. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes dieser Schutzgebietskategorie sind nicht zu erwarten.

Im Straßenraum der Hohenbrucher Dorfstraße befinden sich im betreffenden Straßenabschnitt die Relikte einer ursprünglich geschlossenen Allee mit derzeit acht verbliebenen Alleeebäumen auf der nörd-

lichen Seite und zwei verbliebenen Alleeebäumen auf der südlichen Straßenseite. **Alleeebäume** sind gemäß § 17 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG) geschützt.

Einzelbäume unterliegen dem Baumschutz gemäß den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), da es sich bei dem Satzungsgebiet nicht um einen bauplanungsrechtlichen Innenbereich oder den räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes handelt, in denen die Baumschutzsatzung der Stadt Kremmen zur Anwendung kommt. Die Zuständigkeit liegt bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel (vgl. Kap. 4.8.2).

Im Landschaftsplan (Grundlagenkarte Biotoptypen und Landnutzung) werden die Flächen im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung dem Biotoptyp 12128 Landwirtschaftlicher Betriebsstandort sowie den Biotoptypen 05110 Frischwiesen, 05130 Ruderalflur bzw. Ruderalflur mit Gehölzaufwuchs sowie 09131 Acker, kleinschlägig zugeordnet. **Geschützte Biotope** gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 18 BbgNatSchAG wurden nicht festgestellt. Aktuell sind die siedlungsgeprägten Flächen vorwiegend dem Biotoptyp 12291 Dörfliche Bebauung, ländlich geprägt bzw. 12261 Einzelhausbebauung mit Ziergärten zuzuordnen. Ein Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten ist unter Berücksichtigung des Gebietscharakters nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf die Bedeutung der Flächen für **besonders geschützte Tierarten** ist unter Berücksichtigung der vorkommenden Lebensraumstrukturen mit einem Vorkommen von Brutvögeln (sowohl Frei- und Höhlenbrüter als auch Bodenbrüter) zu rechnen. Auch ein Vorkommen von Fledermäusen in den Bestandsgebäuden und Altbäumen ist zu erwarten. Ein Vorkommen von Amphibien oder besonders geschützten Insektenarten ist unter Berücksichtigung der vorkommenden Lebensraumstrukturen möglich. Ein Vorkommen von Zauneidechsen ist unter Berücksichtigung der vorkommenden Lebensraumstrukturen nicht zu erwarten. Ein Vorkommen der besonders geschützten holzbewohnenden Käferarten Heldbock und Eremit ist nicht bekannt.

Bei den **Böden** handelt es sich gemäß Landschaftsplan (Grundlagenkarte Landwirtschaftliche Standortkartierung) um grundwasserbeeinflusste Sand-Humusgleye und Sand-Schwarzgleye.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Der Grundwasserflurabstand liegt gemäß Landschaftsplan (Grundlagenkarte Grundwassergefährdungen / Flurabstände) bei unter 2 m. Das **Grundwasser** ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

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 Brutvögeln sowie zum Verlust ganzer, regelmäßig genutzter Reviere führen können, sind die Beseitigung von Gras- und Staudenfluren, die Rodung flächiger Gehölzbestände, die Fällung von Bäumen sowie der Abriss oder die Sanierung von Gebäuden mit dem damit verbundenen Verlust von Habitatstrukturen. Geeignete Habitate sind im gesamten Geltungsbereich der Außenbereichssatzung vorhanden.

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.

Ein Verlust von Lebensstätten ist insbesondere bei Baumfällungen und der Rodung flächiger Gehölzbestände 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 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.

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.

5 Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremen hat am 20.11.2025 den Beschluss zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den bebauten Bereich „Albrechtshof“ im Ortsteil Hohenbruch gefasst. Der Beschluss wurde durch Aushang vom2025 bis zum2025 ortsüblich bekannt gemacht.

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 „Albrechtshof“ vom August 2026 im Zeitraum vom2026 bis einschließlich2026 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und zusätzlich im Rathaus der Stadt Kremen öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am2026 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 Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom2026 von der Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme zur Entwurfsfassung der Außenbereichssatzung für den bebauten Bereich „Albrechtshof“ vom August 2026 aufgefordert. Mit gleichem Schreiben wurden die 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 Kremen in öffentlicher Sitzung am behandelt. In der gleichen Sitzung wurde die Außenbereichssatzung für den bebauten Bereich „Albrechtshof“ in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Inkrafttreten

Die Außenbereichssatzung für den bebauten Bereich „Albrechtshof“ im Ortsteil Hohenbruch der Stadt Kremen ist durch ortsübliche Bekanntmachung amin Kraft getreten:

6 Anhang

- Textteil der Satzung
- Lageplan (Maßstab 1 : 1.500) zu § 1 der Satzung



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

Textteil der Satzung

Entwurf August 2026

zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB

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

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 „Albrechtshof“ im Außenbereich der Gemarkung Hohenbruch werden gemäß den im beigefügten Lageplan (Maßstab 1 : 1.500) 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)