Stadt Kremmen
Landkreis Oberhavel

Bebauungsplan Nr. 95 „Gewerbegebiet Hohenbruch“ im Ortsteil Hohenbruch

Begründung

Satzungsfassung Oktober 2026

Stand: 21.10.2026

Stand: 21.10.2026

Stadt Kremmen
Landkreis Oberhavel

Bebauungsplan Nr. 95 „Gewerbegebiet Hohenbruch“ im Ortsteil Hohenbruch

Begründung

Vorhabenträger:

Brunnenbau Berger GmbH
Hohenbrucher Dorfstraße 8a

16766 Kremmen OT Hohenbruch

Verfahrensträger:

Stadt Kremmen
Am Markt 1

16766 Kremmen

Ansprechpartner: FB 4 Bauamt, Tel.: 03 30 55 / 998-0

Bearbeitung:

Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH

Gustav-Meyer-Allee 25 (Haus 26A), 13355 Berlin
Tel.: 030 / 86 47 39 0 **Mail**: buero@szsp.de
Web: www.szsp.de

Bearbeitung:
Dipl.- Ing. Dirk Hagedorn
Erik Grunewald, M.-Sc. Stadt- und Regionalplanung

Stand: 21.10.2026

Stand: 21.10.2026

Inhaltsverzeichnis

1 EINFÜHRUNG 1

1.1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES 1
1.2 ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG 2
1.3 STANDORTALTERNATIVEN 3
1.4 ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS GEMÄß § 13A BAUGB 3

2 AUSGANGSSITUATION 4

2.1 STADTRÄUMLICHE EINBINDUNG 4
2.2 BEBAUUNG UND NUTZUNG, GELÄNDEHÖHEN 5
2.3 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG 6
2.4 VER- UND ENTSORGUNG 8
2.5 NATUR, LANDSCHAFT, UMWELT 11
2.6 ALTLASTEN, KAMPFMITTELBELASTUNG 12
2.7 DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE 14
2.8 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE 14

3 PLANUNGSBINDUNGEN 15

3.1 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION 15
3.2 LANDES- UND REGIONALPLANUNG 15
3.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG 17
3.4 LANDSCHAFTSPLANUNG 18
3.5 BEBAUUNGSPLÄNE 19
3.6 FACHPLANUNGEN 20

4 PLANUNGSKONZEPT 21

4.1 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 21

5 PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG) 22

5.1 NUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE 22
5.1.1 Art der Nutzung 22
5.1.2 Maß der Nutzung 24
5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 25
5.2 VERKEHRSFLÄCHEN 25
5.3 FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES 26
5.4 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT 27
5.4.1 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 28
5.4.2 Anpflanzgebote, Erhaltungsbindungen 29
5.4.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen 30
5.5 GESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 31
5.6 IMMISSIONSSCHUTZ 32
5.7 KENNZEICHNUNGEN 33
5.8 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 34
5.9 HINWEISE 35
5.10 PLANUNTERLAGE 36
5.11 FLÄCHENBILANZ 36

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 37

6.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN 37
6.2 VERKEHR 37

6.3 VER- UND ENTSORGUNG 37
6.4 AUSWIRKUNGEN AUF DEN BEDARF AN SOZIALEN INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN 37
6.5 UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT 38
6.5.1 Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzrechtliche Prüfung) 42
6.6 BODENORDNENDE MAßNAHMEN 46
6.7 KOSTEN UND FINANZIERUNG 46

7 VERFAHREN 47

8 RECHTSGRUNDLAGEN 48

9 ANHANG 49

Textliche Festsetzungen

Schallimmissionsprognose Anlagenlärm gesonderte Unterlage

Orientierende Gefährdungsabschätzung gesonderte Unterlage

Orientierende faunistische Untersuchung gesonderte Unterlage

1 Einführung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen hat am 10. April 2025 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 95 „Gewerbegebiet Hohenbruch“ im Ortsteil Hohenbruch der Stadt Kremmen beschlossen. Planungsziel ist die planungsrechtliche Sicherung der gewerblichen Nutzung des Betriebsgrundstückes im Rahmen der Wiedernutzbarmachung von Flächen und unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur. Der ehemalige landwirtschaftliche Betriebsstandort wird seit langer Zeit gewerblich genutzt und ist im Flächennutzungsplan 2040 der Stadt Kremmen als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

Für die Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie die Nachverdichtung unter Nutzung vorhandener Infrastruktur kann ein Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben (vgl. Kap. 1.3).

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wurde von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde nicht abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte nach § 3 Abs. 2 BauGB durch Veröffentlichung im Internet. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte eine Beteiligung der Nachbargemeinden zur Abstimmung der Bauleitplanung gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Die Nachbargemeinden sind gemäß ihrer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von der Planung nicht berührt

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich südöstlich des Dorfkerns von Hohenbruch auf der östlichen Seite der Hohenbrucher Dorfstraße (L 191).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 95 „Gewerbegebiet Hohenbruch“ umfasst mit Katasterstand vom 10.04.2025 die **Flurstücke 384** und **383** der **Flur 002** in der **Gemarkung Hohenbruch** sowie die zur Abgrenzung des Gewerbegebietes gegenüber der Landesstraße und planungsrechtlichen Sicherung der Grundstückszufahrt von der Landesstraße in den Geltungsbereich einbezogenen Teilflächen der Hohenbrucher Dorfstraße (**Flurstück 61 teilweise**, **Flur 002**, **Gemarkung Hohenbruch**).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 95 „Gewerbegebiet Hohenbruch“ wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze der Flurstücke 487, 488, 380 und 882, Flur 002
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 100, Flur 002,
- im Süden und Westen durch die südliche und westliche Grenze des Flurstück 61, Flur 002 (Hohenbrucher Dorfstraße).

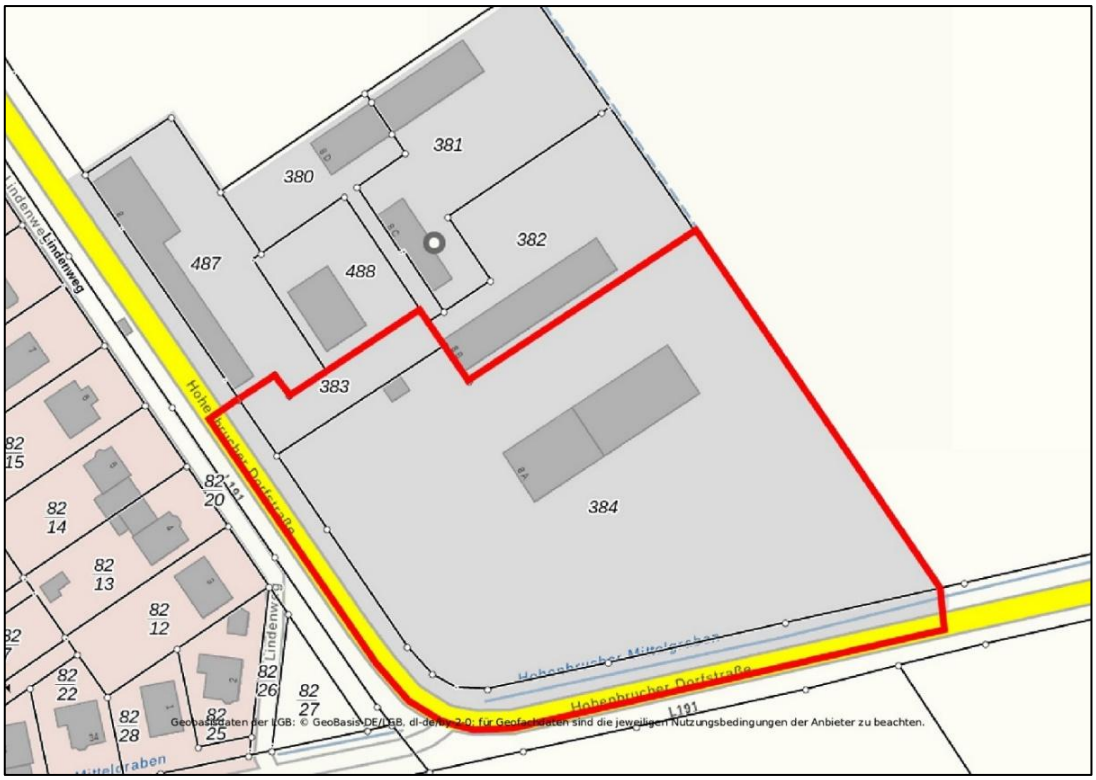


Abb. 1: Lageplan mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 95 „Gewerbegebiet Hohenbruch“ unter Einbeziehung der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen (WebAtlas BE/BB und ALK: © GeoBasis-DE/LGB 2025, dl-de/by-2-0)

Die Größe des Plangebietes beträgt rund **1,34 ha** ohne die in den Geltungsbereich einbezogenen Teilflächen der Hohenbrucher Dorfstraße bzw. rund **1,73 ha** einschließlich der in den Geltungsbereich einbezogenen Teilflächen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Die Flächenausdehnung beträgt rund **110 m** entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze und rund **140 m** entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 95 „Gewerbegebiet Hohenbruch“ dient der planungsrechtlichen Sicherung und Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung von gewerblichen Bauflächen im Zuge der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung und erfolgt auf Antrag eines Grundstückseigentümers und Betriebsinhabers für sein Betriebsgrundstück. Die Bauflächenentwicklung entspricht den im Flächennutzungsplan 2040 dargestellten Planungszielen der Stadt Kremmen für den Ortsteil Hohenbruch.

Die beabsichtigte Nachverdichtung der Flächen im Zuge der gewerblichen Nutzung erfordert es, die städtebauliche Entwicklung im Rahmen des Plangebotes des § 1 BauGB vorzubereiten und zu leiten. Der Bebauungsplan schafft das erforderliche Bauplanungsrecht und setzt einen nutzungsstrukturellen und gestalterischen Rahmen für die im Plangebiet angestrebte städtebauliche Ordnung.

1.3 Standortalternativen

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2040 der Stadt Kremmen als gewerbliche Bauflächen dargestellt und waren bereits im Teil-Flächennutzungsplan für die ehemalige Gemeinde und heutigen Ortsteil Hohenbruch als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die planungsrechtliche Sicherung des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstandortes als Gewerbegebiet dient der Wiedernutzbarmachung von bereits baulich geprägten Flächen sowie der Nachverdichtung unter Nutzung vorhandener Infrastruktur und damit der Vermeidung der Inanspruchnahme von bislang nicht baulich geprägten Flächen. Im Bebauungsplanverfahren erfolgte daher keine erneute bzw. weitergehende Prüfung von Standortalternativen.

1.4 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Gewerbegebiet Hohenbruch“ erfolgte im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich planungsrechtlich im Außenbereich, sind jedoch Teil des bestehenden Siedlungsgebietes entlang der Hohenbrucher Dorfstraße. Im Flächennutzungsplan 2040 der Stadt Kremmen sind die Flächen als Gewerbliche Bauflächen dargestellt. Es handelt sich somit um eine Maßnahme zur Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie zur Nachverdichtung unter Nutzung vorhandener Infrastruktur.

Der in § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB für die Durchführung im beschleunigten Verfahren benannte Grenzwert für die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 Quadratmetern wird bei der vorliegenden Planung mit einer zulässigen Grundfläche von maximal **9.934 m²** deutlich unterschritten.

Es werden keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden müsste und es gibt auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind somit gegeben.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wurde von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

2 Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich östlich angrenzend an die Ortslage von Hohenbruch („Dorfkern“), nördlich bzw. östlich der Hohenbrucher Dorfstraße (L 191).

Bei den Flächen handelt es sich um gewerblich genutzte Flächen der ehemaligen LPG „Fortschritt“, die ursprünglich zur Jungrinderaufzucht genutzt wurden.

Das Siedlungsgebiet westlich der Hohenbrucher Dorfstraße wird geprägt von ein- bis zweigeschossiger Einzelhausbebauung auf großen, überwiegend gärtnerisch angelegten Grundstücken. Die Flächen befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Dorfkern – östliche Seite“ (vgl. Kap. 3.5). Die nördlich angrenzenden Flächen sind ebenfalls gewerblich geprägt und werden von unterschiedlichen Gewerbebetrieben genutzt. Die Gewerbegrundstücke verfügen über eine gemeinsame Zufahrt von der Hohenbrucher Dorfstraße.

Die gewerblich genutzten Flächen werden begrenzt durch den „Hohenbrucher Mittelgraben“ im Süden, einen Seitengraben des Hohenbrucher Mittelgrabens im Osten sowie einen weiteren Entwässerungsgraben im Westen (vgl. Kap. 2.2).

Die östlich angrenzenden sowie die südlich der Hohenbrucher Dorfstraße gelegenen Flächen werden landwirtschaftlich als Acker bzw. Grünland genutzt.

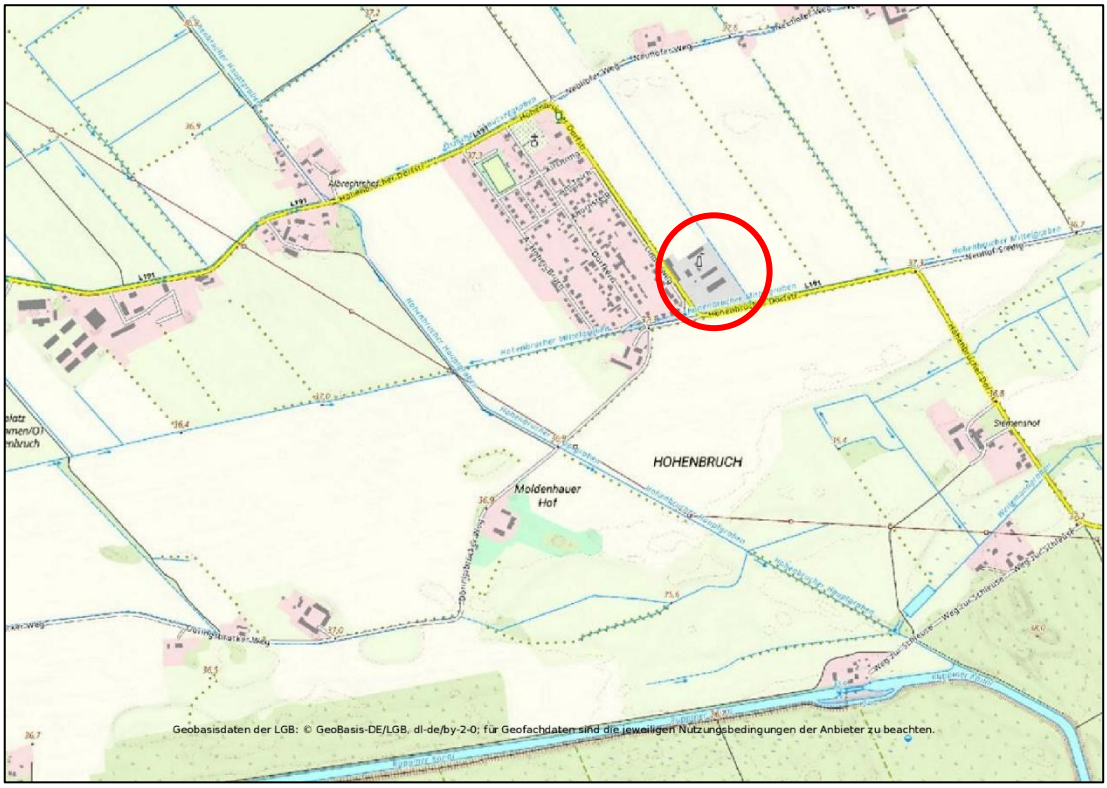


Abb. 2: Übersichtskarte zur Lage des Bebauungsplangebietes im Siedlungsgebiet des Ortsteils Hohenbruch der Stadt Kremmen (DTK10: © GeoBasis-DE/LGB 2025, dl-de/by-2-0)

2.2 Bebauung und Nutzung, Geländehöhen

Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Flurstück 384) sind bereits mit einem eingeschossigen Verwaltungsgebäude mit daran anschließender Halle bebaut und weitgehend versiegelt bzw. befestigt. Die Flächen sind mit Metallgitterzaun eingezäunt und werden von einem örtlichen Gewerbebetrieb als Betriebs- und Lagerflächen genutzt. Im Nordwesten des Betriebsgrundstückes befinden sich bauliche Reste (Rampe, Schuppen) einer ehemaligen Betriebstankstelle mit Altlastenverdacht (vgl. Kap. 2.6).

Das eingeschossige Betriebsgebäude mit teilweise offener Halle hat eine Firsthöhe von 43,56 m entsprechend einer Höhe von rund 6,50 m über Gelände. Die Gebäudelänge beträgt rund 55 m, die Gebäudebreite rund 15 m.

Die an die Hohenbrucher Dorfstraße anbindende und mit Betonplatten befestigte Stichstraße (Flurstück 383) wird als gemeinsame Zufahrt aller dort angesiedelten Betriebe genutzt.

Die im betreffenden Abschnitt in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogene Hohenbrucher Dorfstraße ist als Landesstraße klassifiziert (L 191).

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung des Landesbetriebes Straßenwesen Brandenburg (LS) als Träger der Baulast befindet sich das Plangebiet straßenrechtlich vollständig „außerorts“, d. h. außerhalb einer festgelegten Ortsdurchfahrt. Daher gelten für eine Bebauung die Bestimmungen des Brandenburgischen Straßengesetzes (BbgStrG) zur „Anbauverbotszone“ und „Anbaubeschränkungszone“ entlang von Landesstraßen (vgl. Kap. 2.3).



Abb. 3: Luftbild des Plangebietes (Befliegung 14.05.2025) in Überlagerung mit dem Liegenschaftskataster (ALKIS) mit Abgrenzung des Geltungsbereichs (DOP20c: © GeoBasis-DE/LGB 2025, dl-de/by-2-0)

Bestandteil des Straßenflurstücks ist im betreffenden Abschnitt der Gewässerlauf des „Hohenbrucher Mittelgraben“ (Graben 156/2 im Abschnitt 0.7 bis 0.8) sowie eines weiteren Entwässerungsgrabens. Der „Hohenbrucher Mittelgraben“ entwässert von Osten kommend in den westlich gelegenen „Hohenbrucher Hauptgraben“. Bestandteil des Betriebsgrundstücks ist der Gewässerlauf eines Seitengrabens des Hohenbrucher Mittelgrabens (Graben 156004). In einem Abstand bis 5 m von der Böschungsoberkante bestehen Restriktionen hinsichtlich der Gewässerunterhaltung durch den Wasser- und Bodenverband („Gewässerunterhaltungsstreifen“) sowie des Gewässerschutzes („Gewässerrandstreifen“).

Gemäß Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes „Schnelle Havel“ vom 16.04.2026 besteht ab Juli bis zur Herbstkrautung in den angrenzenden Gewässern der 2. Ordnung, wie dem Hohenbrucher Mittelgraben und dem Graben 156004 auf Grund der hohen Rauigkeit im Grabenprofil durch die Verkrautung nur noch eine geringe Vorflut und somit auch eine begrenzte Entwässerungswirkung für die bevorteilten Flächen.

Der namenlose Entwässerungsgraben im Westen der gewerblich benutzten Flächen wird nicht vom Wasser- und Bodenverband unterhalten, da er nicht als Gewässer der 2. Ordnung klassifiziert ist, sondern als Straßenbegleitgraben fungiert.

Der Graben 154004 wird von der östlich angrenzenden Landwirtschaftsfläche unterhalten. Der im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befindliche Abschnitt des Hohenbrucher Mittelgrabens wird über den freien Raum nördlich des Grabens unterhalten. Gemäß Stellungnahme besteht kein Rechtsanspruch auf durch die Gewässerunterhaltung, technologisch bedingten, verursachten Emissionen, wie beispielsweise starker Staub oder Steinschlag.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen oder bejagbare Flächen werden von der Planung nicht berührt. Flächen mit Waldeigenschaft im Sinne des Landeswaldgesetzes werden gemäß Stellungnahme der unteren Forstbehörde von der Planung ebenfalls nicht berührt. Bergbauliche Belange sind gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe vom 09.04.2026 nicht betroffen.

Das Gelände ist eben. Die Geländehöhen bewegen sich auf dem Betriebsgrundstück um 37 m über NHN im Höhensystem DHHN 2016. Die Höhen im Bereich der Anbindung an die Hohenbrucher Dorfstraße liegen gemäß Lage- und Höhenplan bei 37,35 m über NHN.

2.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Westen über eine an die Hohenbrucher Dorfstraße anbindende private Stichstraße (Flurstück 383). Diese wird als gemeinsame Zufahrt für alle im Gewerbegebiet angesiedelten Betriebe genutzt. Die Hohenbrucher Dorfstraße ist als Landesstraße klassifiziert (L 191). Das Plangebiet befindet sich im Abschnitt km 2,48 bis 2,72 der Landesstraße, die bereits langjährig (vor dem 3. Oktober 1990) bestehende Zufahrt im Abschnitt km 2,72 bis 2,73.

Gemäß Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenwesen Brandenburg (LS) als Träger der Baulast vom 30.04.2026 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung befindet sich das Plangebiet straßenrechtlich vollständig „außerorts“, da es für den Siedlungsbereich Hohenbruch keine durch OD-Steine festgelegte Ortsdurchfahrt (OD) gibt. Daher gelten die Bestimmungen des

Brandenburgischen Straßengesetzes (BbgStrG) zur „Anbauverbotszone“ und „Anbaubeschränkungszone“ entlang von Landesstraßen.

Gemäß § 24 Abs. 1 und 2 BbgStrG ist entlang von Landesstraßen die Errichtung von Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m (gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn) sowie von baulichen Anlagen jeder Art, die über Zufahrten an Landesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen nicht gestattet („Anbauverbotszone“). Bis in einer Entfernung von 40 m entlang von Landesstraßen ist die Errichtung, Änderung oder veränderte Nutzung von baulichen Anlagen zustimmungspflichtig („Anbaubeschränkungszone“).

Die Errichtung und Nutzung einer Zufahrt zum Gewerbegebiet kann gemäß Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenwesen Brandenburg mittels widerruflicher Sondernutzungserlaubnis erteilt werden (vgl. § 18 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 22 Abs. 1 BbgStrG). Im weiteren Austellungsverfahren wurde als Alternative, die planungsrechtliche Sicherung der Grundstückszufahrt von der Landesstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Widmung als „Eigentümerweg“ sowie die Beantragung der Neufestsetzung einer Ortsdurchfahrt bei der Straßenbaubehörde geprüft. Die Stadt Kremmen als Plangeberin geht davon aus, dass die bereits vor dem 3. Oktober 1990 an der freien Strecke bestehende Zufahrt auch ohne eine Sondernutzungserlaubnis Bestandsschutz hat.

Über die Hohenbrucher Dorfstraße (L 191) ist das Plangebiet direkt an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Entfernung zur östlich verlaufenden B 96 beträgt rund 7 km. Die Entfernung zur Anschlussstelle Oberkrämer der A 10 Berliner Ring beträgt rund 15 km.

Die Entfernung zur Kernstadt Kremmen beträgt rund 13 km. Die Entfernung zur östlich gelegenen Kreisstadt Oranienburg beträgt rund 12 km. Zum Stadtzentrum der südlich gelegenen Landeshauptstadt Potsdam beträgt die Entfernung rund 63 km. Zur Stadtgrenze der südöstlich gelegenen Bundeshauptstadt Berlin beträgt die Entfernung rund 30 km.

Über die Haltestellen „Hohenbruch, Dorfstraße“ besteht Anschluss an das Busnetz der Oberhavel Verkehrsgesellschaft (Buslinie 801 Kremmen, Bahnhof – Sommerfeld – Beetz - Hohenbruch). Vom Bahnhof Kremmen sowie vom Bahnhof Oranienburg besteht Anschluss an das Regionalbahnnetz des Verkehrsverbundes Berlin-Brandenburg (VBB).

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Bauen und Verkehr als Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg vom 30.04.2026 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung befindet sich das Plangebiet im Zuständigkeitsbereich der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg. Die Belange der zivilen Luftfahrt werden aus luftverkehrsrechtlicher Sicht durch das Verfahren teilweise berührt. § 18a LuftVG (Störung von Flugsicherungseinrichtungen) steht dem Vorhaben gegenwärtig nicht entgegen. Es bestehen derzeit keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans:

Der Sonderlandeplatz „Kremmen-Hohenbruch“ liegt ca. 2,1 km westlich der Planungsfläche und wird auf Grundlage einer gültigen luftrechtlichen Genehmigung gemäß § 6 LuftVG für die Durchführung von Flügen im Sichtflugverfahren am Tag betrieben. Ein Bauschutzbereich wurde nicht festgesetzt. Im Umkreis bis 2 km sind Höhenbegrenzungen zu beachten. Die Platzrunde am Sonderlandeplatz Kremmen-Hohenbruch ist nach Südwesten zu fliegen. Die An- und Abflugflächen sind nach Südosten und Nordwesten ausgerichtet. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Platzrunde und der An- und Abflugflächen. Der 2 km Umkreis der Hindernisbegrenzungsflächen endet an der Planungsfläche. Die zu beachtenden Bauhöhen-

beschränkungen betragen 45 m über Flugplatzbezugspunkt. Die geplante Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als (eingeschränktes) Gewerbegebiet ist gemäß Stellungnahme nicht geeignet, luftverkehrsrechtliche Belange des Sonderlandeplatzes Kremmen-Hohenbruch zu beeinträchtigen. Auch die geplante Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung ist nicht geeignet, luftverkehrsrechtliche Belange zu beeinträchtigen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzbereichen ziviler Flugsicherungsanlagen.

2.4 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der Lage an der Hohenbrucher Dorfstraße bzw. der parallel dazu verlaufenden Straße „Lindenweg“ sind die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits in das städtische Ver- und Entsorgungsnetz eingebunden. Zum Leitungsbestand sowie zu den vorhandenen Ver- und Entsorgungskapazitäten erfolgte eine Beteiligung der im Stadtgebiet zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die übergebenen Lagepläne und sonstigen Unterlagen werden Bestandteil der Verfahrensakte.

Trink- und Schmutzwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die **Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH**. Gemäß Stellungnahme der OWA GmbH vom 16.04.2026 ist im Randbereich des Plangebietes die Trinkwasserversorgung über die öffentliche Trinkwasserleitung möglich. Für die innere Erschließung sind wiederum umfangreiche Erweiterungen der öffentlichen Trinkwasseranlagen erforderlich, die technisch und rechtlich zwischen den Beteiligten der OWA GmbH und dem Erschließungsträger abgestimmt und vereinbart werden müssen.

Ergänzend wird mitgeteilt, dass im Ortsteil Hohenbruch, Lindener Weg zurzeit eine Wasserentnahmemenge von max. 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden über den nächstgelegenen öffentlichen Unterhydranten gewährleistet werden kann. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Trinkwasseranlagen der OWA generell nicht für die Absicherung des Feuerlöschbedarfs ausgelegt sind, sondern ausschließlich der Unterhaltung des öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetzes dienen.

Gemäß dem beigefügten Bestandsplan verläuft eine Trinkwasserleitung VW PE 80 110x10,0 im westlichen Straßenraum des Lindenweges mit Anschlussleitung für das östlich der Hohenbrucher Dorfstraße gelegene Betriebsgelände. Auf Höhe des Grundstücks Lindenweg 8 befindet sich der nächstgelegene Hydrant.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den **Zweckverband Kremmen**. Es besteht eine Anschlussleitung vom Transportkanal (Haltung) im Straßenraum „Lindenweg“ zum Betriebsgelände mit Unterquerung der Landesstraße. Für Änderungen der privaten Schmutzwasseranlage ist beim Zweckverband Kremmen gemäß Stellungnahme vom 13.05.2026 ein Antrag auf Entwässerungsgenehmigung zu stellen.

Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist gemäß den Bestimmungen des brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) auf den Grundstücken 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. Grundsätzliche Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist ein versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand. Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden.

Elektroenergie und Erdgas

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über das Netz der **E.dis AG**. Gemäß Stellungnahme der E.dis Netz GmbH vom 07.04.2026 ist für die Erschließung der geplanten Bebauung mit Elekroenergie möglicherweise der Ausbau des Versorgungsnetzes erforderlich. Angaben zu Art und Umfang eines möglichen Netzausbaus können erst nach Vorliegen konkreter Bedarfsanmeldung gemacht werden. Eventuell notwendige Umverlegungen bzw. Änderungen am Anlagenbestand sind rechtzeitig mit der E.DIS abzustimmen.

Gemäß den übergebenen Planunterlagen verläuft eine Strom-Niederspannungsleitung auf der westlichen Seite des Lindenwegs mit Anschlussleitung für das östlich der Hohenbrucher Dorfstraße gelegene Betriebsgelände im Bereich der vorhandenen Grundstückszufahrt.

Die lokale Versorgung mit Erdgas erfolgt über die **EMB Energie Mark Brandenburg GmbH**. Netzbetreiber ist die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG. Gemäß Stellungnahme über das Leitungsauskunftsportal „infrest“ vom 23.03.2026 befinden sich im Bereich des Planungsgebietes keine Anlagen der NBB bzw. vorhandene Anlagen können mehr als 2 km entfernt sein.

Telekommunikationsanlagen

Die Versorgung mit Telekommunikationsdiensten erfolgt leitungs- oder funkgestützt. Gemäß Stellungnahme der Telekom Technik GmbH vom 20.04.2026 befinden sich im Planungsbereich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom. Gemäß den übergebenen Planunterlagen verlaufen die Telekommunikationslinien auf der westlichen Seite des Lindenwegs mit Anschlussleitung für das östlich der Hohenbrucher Dorfstraße gelegene Betriebsgelände im Bereich der vorhandenen Grundstückszufahrt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es gemäß Stellungnahme notwendig, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet mindestens 3 Monate vor Baubeginn bei der Deutschen Telekom Technik GmbH zu beantragen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist gemäß Stellungnahme das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der TK-Linien der Telekom nicht behindert werden.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Oberhavel als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Alle Grundstücke, auf denen Abfälle anfallen können, sind durch Erschließungsstraßen anzuschließen, die für die Benutzung durch 3-achsige Müllfahrzeuge ausgelegt sind. Der Ausbauzustand der Stichstraße entspricht nach derzeitigem Stand den Anforderungen des Entsorgungsträgers.

Die untere Abfallwirtschaftsbehörde sowie das durch den Landkreis beauftragte Entsorgungsunternehmen (AWU Abfallwirtschafts-Union Oberhavel GmbH) wurden im Rahmen der Beteiligung um Auskunft zu den Anforderungen bezüglich der Müllentsorgung gebeten.

Die anfallenden Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel, vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen. 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 in Potsdam anzudienen.

Anfallender Bodenaushub ist entsprechend LAGA-TR zu analysieren und entsprechend Schadstoffgehalt gegebenenfalls zu entsorgen.

Brandschutz

Im Hinblick auf die aus dem öffentlichen Netz gewährleistete Löschwasserversorgung wurde die OWA GmbH als zuständiger Trinkwasserversorger im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Auskunft gebeten.

Mit Stellungnahme vom 23.04.2026 wird von Seiten der OWA mitgeteilt, dass im Ortsteil Hohenbruch, Lindener Weg zurzeit eine Wasserentnahmemenge von maximal 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden über den nächstgelegenen öffentlichen Unterhydranten gewährleistet werden kann. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Trinkwasseranlagen der OWA generell nicht für die Absicherung des Feuerlöschbedarfs ausgelegt sind, sondern ausschließlich der Unterhaltung des öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetzes dienen.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend des Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes vom 24.05.2004 unter Beachtung des Regelwerkes "Wasserversorgung" Rohrnetz / Löschwasser, Arbeitsblatt 405 zu gewährleisten. Als Grundschutz sind mindestens 48 m³ pro Stunde Löschwasser für die Dauer von mindestens zwei Stunden bereitzustellen. Die Löschwasserentnahmestellen sollen untereinander nicht mehr als 150 m entfernt sein. Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zum Objekt sollte 300 m nicht überschreiten.

Ein Grundschutz in Höhe von 48 m³ pro Stunde Löschwasser für die Dauer von mindestens zwei Stunden kann gemäß Stellungnahme der OWA zum derzeitigen Zeitpunkt und ohne eine bestehende Verpflichtung, unter Berücksichtigung der vorhandenen Kapazitäten sowie dem Standort der nächstgelegenen Hydranten aus dem Trinkwassernetz gewährleistet werden.

Für Gewerbegebiete mit einem Maß der baulichen Nutzung entsprechend den im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen ist gemäß Stellungnahme des Fachdienstes (FD) vorbeugender Brandschutz des Landkreises Oberhavel als zuständige Brandschutzdienststelle gemäß VVBbgBO und BbgBKG eine Löschwasserversorgung in Höhe von **mindestens 96 m³/h über einen Mindestzeitraum von zwei Stunden** sicherzustellen, da eine Reduzierung nicht ableitbar ist (48 m³/h bei GFZ ≤ 0,7 und Anzahl Vollgeschosse ≤ 3).

Für die Bereitstellung von ausreichendem Löschwasser über den Grundschutz hinaus kann die Gemeinde gemäß § 14 BbgBKG die Eigentümer, Besitzer, sonstigen Nutzungsberechtigte und Betreiber verpflichten. Die Verpflichtung zur Kompensation mittels privater Löschwasserentnahmestellen bei unzureichender Löschwasserversorgung wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Plangebiet befindet sich am Siedlungsrand der Ortslage Hohenbruch im Naturraum der „Zehdenick-Spandauer Havelniederung“, einem Untergebiet des Naturraums „Luchland“. Das Geländerelief ist eben.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht. Die nächstgelegenen Schutzgebiete des europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000“ sind das Fauna-Flora-Habitat- (FFH-) Gebiet „Behrenbrück“ (DE 3244-303) rund 1,25 km südlich sowie das europäische Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Obere Havelniederung“ (DE 3145-421) rund 4 km nordöstlich.

Auf dem Betriebsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich gemäß amtlichem Lageplan 33 nach den Bestimmungen der kommunalen Baumschutzsatzung geschützte Laubbäume. Der Baumbestand konzentriert sich auf den Geländestreifen entlang des östlichen Grabens und besteht überwiegend aus mittelgroßen Eichen und Birken. Im Nordwesten des Betriebsgrundstücks steht eine größere Birke mit einem Stammumfang von 1,20 m und einem Kronendurchmesser von rund 10 m.

Für eine in der Planunterlage eingetragene Eiche im Westen des Betriebsgrundstücks an der Grundstücksgrenze zur Landesstraße wurde der Grundstückseigentümer von Seiten des Landesbetriebes Straßenwesen mit Schreiben vom 18.02.2025 im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht aufgrund einer starken Schädigung zur Fällung aufgefordert.

Im Landschaftsplan für die seinerzeit amtsangehörige Gemeinde Hohenbruch werden die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Biotoptyp *12126 Gewerbe-, Handels-, Dienstleistungsfläche* zugeordnet. Die Gräben werden dem Biotoptyp *01130 Graben* zugeordnet, die Straßenbäume dem geschützten Biotoptyp *07140 Alleen* (Karte Biotoptypen und Landnutzung). Auch aktuell sind die gewerblich geprägten Flächen dem Biotoptyp *12312 Gewerbeflächen (in Betrieb) mit geringem Grünflächenanteil* zuzuordnen. Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 18 BbgNatSchAG sind nicht vorhanden.

Die Linden im Straßenraum der Hohenbrucher Dorfstraße (L 191) sind Teil einer geschützten Allee gemäß § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG.

Im Hinblick auf die Bedeutung der Flächen für besonders geschützte Tierarten ist unter Berücksichtigung der randlich vorhandenen Gehölzstrukturen und des umgebenden Landschaftraums ein Vorkommen von Brutvögeln (Frei- und Höhlenbrüter) nicht auszuschließen. Auch ein Vorkommen von Fledermäusen in den Bestandsgebäuden und Altbäumen ist möglich. Ein Vorkommen von Zauneidechsen oder Amphibien ist aufgrund der bereits bestehenden und annähernd vollflächigen Nutzung der Betriebsflächen nicht zu erwarten.

Auf den nördlich angrenzenden Gewerbeflächen befindet sich auf einem Schornstein in einem Abstand von rund 40 m zur nördlichen Grundstücks- und Geltungsbereichsgrenze ein wiederkehrend besetztes Storchennest.

Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan randlich vorgesehenen Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft unter Einschluss der Gehölzbestände im Uferstreifens des Grabens sowie der vorgesehenen Festsetzung von Erhaltungsbindungen für einzelne Eichen (vgl. Kap. 5) wurde auf der Grundlage der vorgenommenen Potentialabschätzung und unter Berücksichtigung der

bereits bestehenden Nutzung der Betriebsflächen auf die Durchführung von umfassenden faunistischen Erhebungen im Bebauungsplanverfahren verzichtet.

Gemäß Anforderung der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erfolgte eine orientierende faunistische Untersuchung durch eine anerkannte Artenschutzsachverständige. Festgestellt wurde ein Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen und Hügel bauenden Waldameisen (vgl. Kap. 6.5). Ein Vorkommen von Holz bewohnenden Käfern und Reptilien wurde nicht festgestellt.

Ein Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten wurde nicht festgestellt und ist unter Berücksichtigung des Gebietscharakters auch nicht zu erwarten.

Im Planungsgebiet sind gemäß Bodenübersichtskarte (BÜK 300) Humusgleye aus Flusssand vorherrschend. Gemäß Moorbodenkarte und Landschaftsplan handelt es sich nicht um Moorboden. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Grundstücksflächen sind bereits zu rund 70 % überbaut bzw. versiegelt oder befestigt. Für Teilflächen bestehen Vorbelastungen durch eine ehemalige Tankstellennutzung (vgl. Kap. 2.6). Eine besondere Archivfunktion der Böden in Form von Bodendenkmalen ist nicht bekannt.

Die Flächen befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand außerhalb von Überschwemmungsgebieten sowie außerhalb von Wasserschutzgebieten. Die Grundwasserflurabstände liegen gemäß Grundwasserinformation des LfU Brandenburg bei 1 m bis 2 m. Aufgrund der Lage im Niederungsbereich kommt es gemäß Hochwassergefahrenkarte der Bundesanstalt für Gewässerkunde (BfG) im Bereich von Flächen mit natürlicher Geländehöhe mit hoher Wahrscheinlichkeit (HQ 10/20) zu Überflutungen mit Wassertiefen bis zu 20 cm. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Mit den im Geltungsbereich gelegenen Teilabschnitten der Entwässerungsgräben tangiert das Plangebiet zwei Oberflächengewässer im unterirdischen Einzugsgebiet der Havel.

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.

Weitere Angaben zu Umwelt, Natur und Landschaft sind Kapitel 6.5 zu entnehmen. Zur Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG im Bebauungsplanverfahren vgl. Kap 6.5.1.

2.6 Altlasten, Kampfmittelbelastung

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht gemäß Kennzeichnung im Flächennutzungsplan ein Altlastenverdacht. Bei dem **Altstandort** mit der **ALKAT Nr. 33665 2090** handelt es sich um eine ehemalige LPG-Tankstelle.

Im Ergebnis der im Auftrag des Landkreises Oberhavel erfolgten Aktualisierung des Datenbestandes wird kein akuter Handlungsbedarf erkannt. Aufgrund der fast 40 Jahre langen Nutzung der Tankstelle und des früheren möglicherweise sorglosen Umgangs mit den schadstoffhaltigen Betriebsmitteln wird fachgutachterlich die Prüfung der Notwendigkeit einer orientierenden Bodenuntersuchung zur Bewertung des Gefährdungspfades BodenGrundwasser

empfohlen (Trion Enßlin Hopf Stamer PartG: Aktualisierung des Datenbestandes im ALKAT, Gemeinde Kremmen, Tankstelle östlich der Ortslage, ALKAT Nr. 033665 2090, 11.08.2017).

Im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan erfolgte im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung der Flächen als Gewerbegebiet eine orientierende Gefährdungsabschätzung mit Bewertung der relevanten Wirkungspfade für die Schutzgüter Mensch und Grundwasser (HGN Beratungsgesellschaft mbH: Ergebnisbericht zur orientierenden Gefährdungsabschätzung, ehem. LPG-Tankstelle, Hauptstraße 87, 16766Kremmen, OT Hohenbruch, 06.01.2026).

Mit der Erkundung wurde ein kleinräumiges Schadstoffpotenzial (MKW / PAK) am Standort der ehemaligen LPG-Tankstelle Dieselpumpe nachgewiesen. Da sich die Tanks und Zapfsäulen ein einer gemauerten Grube mit Betonbodenplatte befanden, beschränkt sich die nachgewiesene Kontamination durch MKW und PAK gemäß Fachgutachten sehr wahrscheinlich auf das Verfüllmaterial in der Grube. Da im unmittelbaren Abstrom der Grube keine Verunreinigungen in Boden und Grundwasser festzustellen waren, sind danach wahrscheinlich auch keine relevanten Größenordnungen an Schadstoffen durch den Betonboden in den darunter befindlichen Boden und das Grundwasser gelangt.

Der Bereich ist aktuell durch eine Anfahrtsrampe einen Zaun und das Gebäude des Öllagers relativ schwer zugänglich. Somit besteht auch keine Gefahr für das Schutzgut Mensch.

Auf Grund der Kleinräumigkeit, der Lage und Nutzung des Umfeldes sowie der Stoffgefährlichkeit der MKW / PAK besteht gemäß Fachgutachten generell nur eine geringe latente Gefährdung für die relevanten Schutzgüter.

Da es sich bei dem aufgefüllten Material in der Grube um eine Mischung von grobem Schotter, Sand und untergeordnet Glas-, Ziegel und Metallreste handelt, wird empfohlen, das Material aus der Grube unter Einhaltung des Arbeitsschutzes beim Umgang mit kontaminierten Stoffen auszuheben und einer fachgerechten Entsorgung zuzuführen. Der Aushubbereich ist mit unbelastetem Bodenmaterial wieder aufzufüllen. Auf dieser Grundlage kann gemäß Fachgutachten anschließend die Entlassung aus der Einstufung als Altlastenstandort erfolgen und die relevanten altlastenbezogenen Daten können archiviert werden.

Die untere Bodenschutzbehörde wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung um Auskunft und Stellungnahme gebeten. Für den Bebauungsplan besteht demnach kein weiterer Regelungsbedarf. Baubegleitend ist das belastete Material aus der Grube unter Einhaltung des Arbeitsschutzes beim Umgang mit kontaminierten Stoffen auszuheben und einer fachgerechten Entsorgung zuzuführen. Der Aushubbereich ist mit unbelastetem Bodenmaterial wieder aufzufüllen. Für den Fall, dass bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auftreten, ist die weitere Vorgehensweise umgehend mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Ein **Kampfmittelverdacht** für die Flächen ist nicht bekannt. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung um Auskunft zu einem möglichen Kampfmittelverdacht für die Flächen gebeten. Gemäß Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 20.04.2026 bestehen zur Beplanung 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.

Für die Verlegung von Medienträgern und die damit verbundenen erforderlichen Bodeneingriffe in Bestandstrassen in Kampfmittelverdachtsgebieten ist eine Freistellung von Anträgen auf Grundstücksüberprüfung möglich.

2.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind nicht bekannt. Für Baumaßnahmen gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Brandenburg (BbgDSchG) vom 24.Mai 2004 (GVBl. I, S. 215).

Die untere Denkmalschutzbehörde sowie das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege als Denkmalfachbehörde wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung an der Planung beteiligt und um Auskunft gebeten.

Da bei Erdarbeiten unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, wird von Seiten der brandenburgischen Fachbehörde für Bodendenkmale darauf hingewiesen, 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:

Sollten bei 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 u. 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).

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Die Bauausführenden sind über die gesetzlichen Auflagen zu belehren.

2.8 Eigentumsverhältnisse

Das zur Festsetzung als Baugebiet vorgesehene Flurstück 384, Flur 002, Gemarkung Hohenbruch befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Das der Erschließung des Gewerbegebietes dienende Flurstück 383, Flur 002, Gemarkung Hohenbruch befindet sich im Eigentum der Anlieger mit insgesamt sechs Eigentümern. Die Eigentumsverhältnisse sind der Stadt Kremmen als Verfahrensträgerin bekannt.

Das Straßenflurstück 61, Flur 002, Gemarkung Hohenbruch der als Landesstraße klassifizierten Hohenbrucher Dorfstraße befindet sich im Eigentum des Landesbetriebes Straßenwesen Brandenburg.

3 Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich planungsrechtlich im Außenbereich. Im Außenbereich richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Bestimmungen des § 35 BauGB. Auf der Grundlage von § 35 BauGB erfolgte die bisherige städtebauliche Entwicklung des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstandortes.

Restriktionen für eine Bebauung bestehen außerhalb der im Zuge der Landesstraße festgelegten Ortsdurchfahrt (OD). Gemäß § 24 Abs. 1 und 2 BbgStrG ist entlang von Landesstraßen die Errichtung von Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m (gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn) sowie von baulichen Anlagen jeder Art, die über Zufahrten an Landesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen nicht gestattet („Anbauverbotszone“). Bis in einer Entfernung von 40 m entlang von Landesstraßen ist die Errichtung, Änderung oder veränderte Nutzung von baulichen Anlagen zustimmungspflichtig („Anbaubeschränkungszone“).

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2040 für die Gesamtstadt Kremmen mit ihren Ortsteilen sind die Flächen als Gewerbliche Bauflächen dargestellt (vgl. Kap. 3.3).

3.2 Landes- und Regionalplanung

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

Für den vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich die landesplanerischen 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 mit ihren Ortsteilen kein Zentraler Ort und hat nach der Festlegungskarte 1 auch keinen Anteil am „Gestaltungsraum Siedlung“. Für die Kernstadt erfolgte durch die Regionalplanung auf der Grundlage des LEP HR (Ziel 5.7) eine Festlegung als „Grundfunktionaler Schwerpunkt“.

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:

Grundsätze aus § 5 Abs. 1 und 3 LEPro 2007: Der Gewerbeflächenentwicklung soll in räumlichen Schwerpunkten mit einem besonderen wirtschaftlichen oder wissenschaftlichen Potential angemessen Rechnung getragen werden; bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden

Grundsatz 2.2 LEP HR: Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung

in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden

Ziel 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete; für Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.

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 Inanspruchnahme und Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen.

Die benannten Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 95 „Gewerbegebiet Hohenbruch“ im Ortsteil Hohenbruch der Stadt Kremmen durch Nachnutzung eines bereits gewerblich geprägten Standortes im Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet und unter Ausnutzung der verkehrlichen Lagegunst der Landesstraße beachtet.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt und um Beurteilung der Planungsabsicht gebeten.

Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 22.04.2026 (Gesch.-Z.: 11-GL5-4611-3-006/2024-001/017) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sowie vom 23.07.2026 im Rahmen der förmlichen Beteiligung stehen landesplanerische Ziele der Raumordnung der Planungsabsicht nicht entgegen. Das Vorhaben zielt auf die Wiedernutzbarmachung einer bereits bestehenden, östlich an die Ortslage Hohenbruch angrenzenden Siedlungsfläche ab und entspricht somit den Regelungsinhalten des Ziels Z 5.2 LEP HR. In den vorgesehenen Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, sodass auch dem Ziel Z 2.14 LEP HR Rechnung getragen wird.

Die regionalplanerischen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem **Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachliche Teilpläne „Rohstoffsicherung“** (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 und **„Grundfunktionale Schwerpunkte“** (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020.

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

Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt.

Gemäß Stellungnahme der Regionalen Planungsstelle vom 22.04.2026 ist der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgelegte Bebauungsplanentwurf mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar. Zum Schutz der Versorgungsfunktion des Grundfunktionalen Schwerpunktes Kremmen werden bestimmte Nutzungen, insbesondere Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher,

ausgeschlossen. Negative Auswirkungen auf die zentralörtliche Versorgungsstruktur werden somit vermieden. Dies entspricht den raumordnerischen Grundsätzen einer funktionalen Gliederung des Siedlungsraums und der Sicherung zentraler Versorgungsbereiche. Im Rahmen der förmlichen Beteiligung wurde von Seiten der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel keine erneute Stellungnahme abgegeben.

Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Oberhavel

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

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

Die historisch gewachsenen städtischen 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.“

Der Landkreis Oberhavel wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt.

3.3 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan 2040 für die Gesamtstadt Kremmen mit ihren Ortsteilen sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als **Gewerbliche Bauflächen** dargestellt. Die gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erforderliche Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan ist damit gegeben.

Hingewiesen wird auf den für Teilflächen bestehenden **Altlastenverdacht**.

Gemäß Darstellung sind für die gewerblichen Bauflächen **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)** vorzusehen.

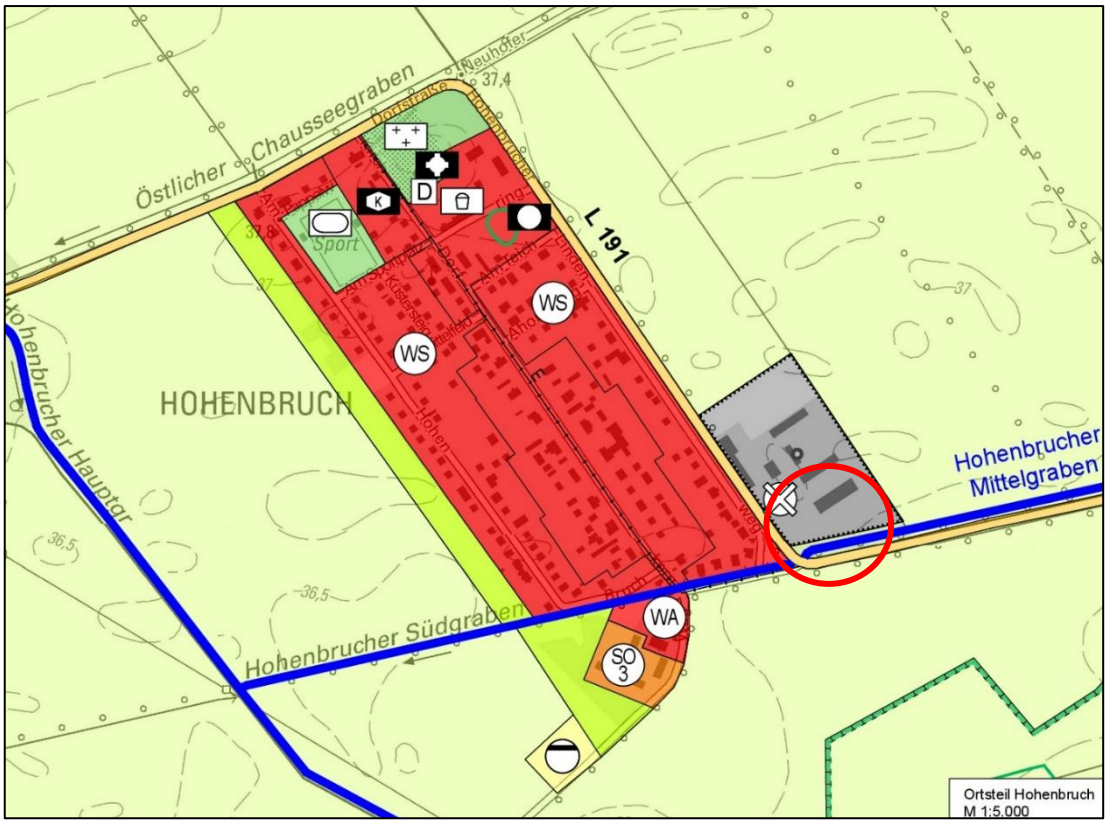


Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2040 für den Ortsteil Hohenbruch der Stadt Kremmen mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes

Der Hohenbrucher Mittelgraben wird als Hauptgewässerlauf gemäß der brandenburgischen Gewässereinteilungsverordnung sowie berichtspflichtiges Gewässer gemäß der europäischen Wasserrahmenrichtlinie nachrichtlich übernommen.

Die Landesstraße ist als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

3.4 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan für die zur Zeit der Aufstellung zum Amt Oranienburg-Land gehörige Gemeinde und heutigen Ortsteil Hohenbruch der Stadt Kremmen vom Dezember 1996 stellt in seiner Entwicklungskarte die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als bestehendes Misch- und Gewerbegebiet dar. Für die Bauflächen ist eine Gliederung durch Baumreihen mit heimischen Gehölzen vorgesehen.

Entlang der Gräben ist eine Pufferzone vorzusehen, nördlich mit Bäumen, Sträuchern und Staudenfluren, südlich mit Staudenfluren.

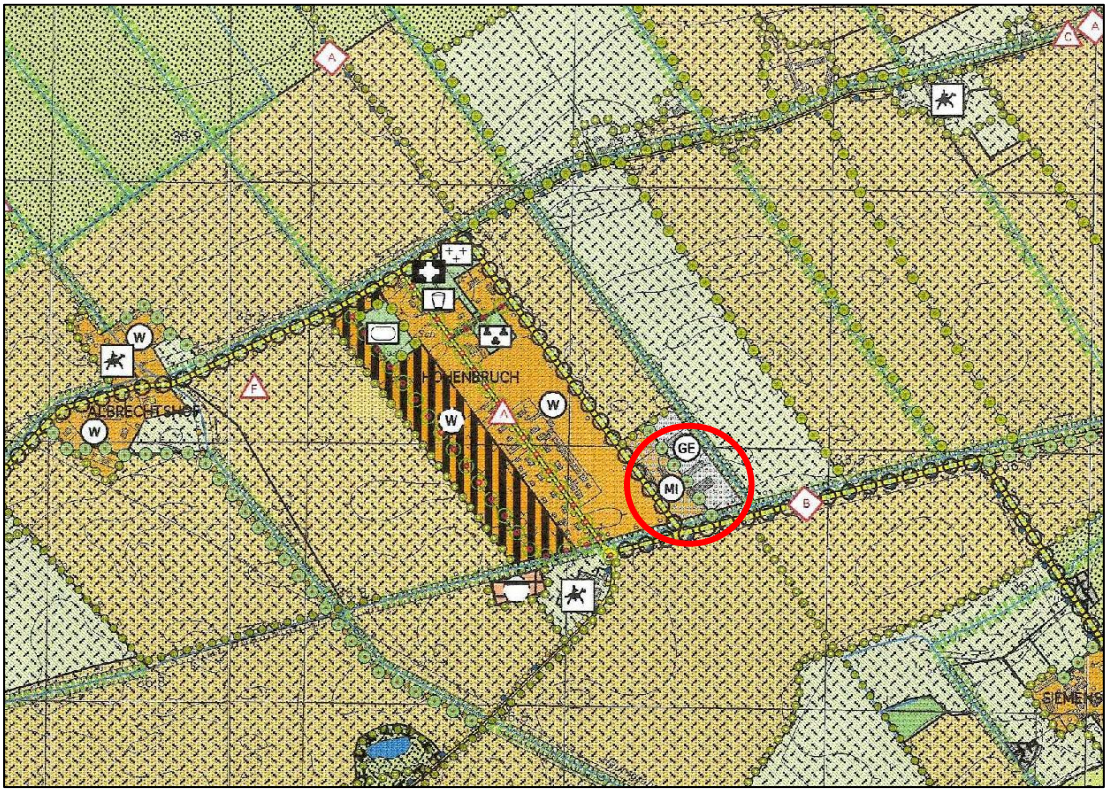


Abb. 5: Ausschnitt aus der Entwicklungskarte des Landschaftsplans für den Ortsteil Hohenbruch der Stadt Kremmen

3.5 Bebauungspläne

Das Siedlungsgebiet westlich der Landesstraße befindet sich im Geltungsbereich des rechtswirksamen **Bebauungsplanes Nr. 1 „Dorfkern - östliche Seite“** der zur Zeit der Aufstellung dem Amt Oranienburg-Land angehörigen Gemeinde und heutigen Ortsteil Hohenbruch der Stadt Kremmen. Festgesetzt wird ein Kleinsiedlungsgebiet (WS) gemäß § 2 BauNVO mit Zulässigkeit von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetrieben, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetrieben sowie sonstigen Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen in Form von eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern.

Die straßenseitige Erschließung erfolgt von Osten über eine parallel zur Landesstraße verlaufende Erschließungsstraße („Lindenweg“) mit Anbindung an die Landesstraße (Hohenbrucher Dorfstraße) über den Döringsbrücker Weg im Süden.

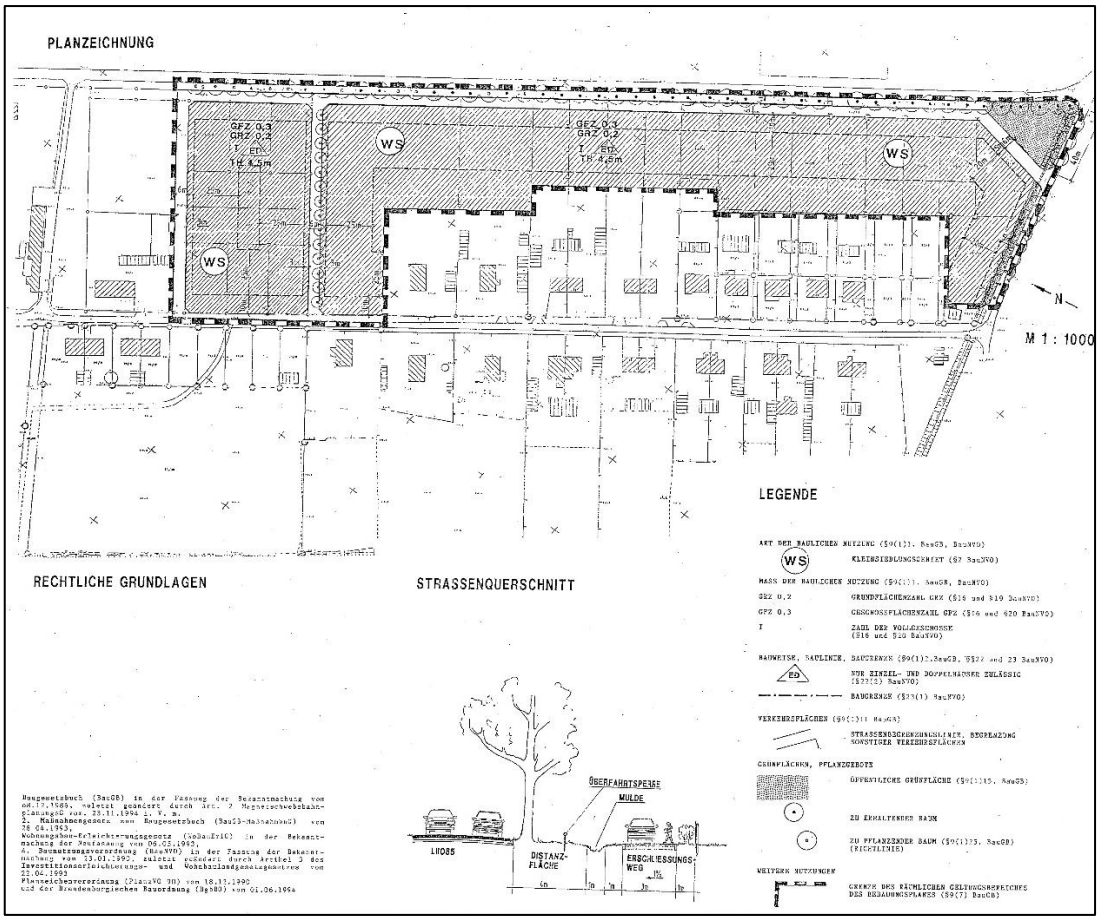


Abb. 6: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 1 „Dorfkern - östliche Seite“ für den Ortsteil Hohenbruch der Stadt Kremmen

3.6 Fachplanungen

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die vorliegende Planung berührt werden kann, wurden frühzeitig an der Planung beteiligt und darum gebeten, aus ihrem Zuständigkeitsbereich Hinweise zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes zu geben sowie Mitteilungen über beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen zu machen. Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine beabsichtigten eigenen Planungen und Maßnahmen mitgeteilt.

Der Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“ verweist auf das für den Hohenbrucher Mittelgraben und den Graben 156004 bestehende Pflegeregime (vgl. 2.2).

Die Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH verweist auf die zur inneren Erschließung erforderliche Erweiterung der öffentlichen Trinkwasseranlagen, die technisch und rechtlich zwischen den Beteiligten der OWA GmbH und dem Erschließungsträger abgestimmt und vereinbart werden müssen (vgl. 2.4).

Der Zweckverband Kremmen verweist auf den für Änderungen der vorhandenen privaten Schmutzwasseranlage erforderlichen Antrag auf Entwässerungsgenehmigung (vgl. 2.4).

Die E.dis Netz GmbH verweist auf den für die Erschließung der geplanten Bebauung mit Elektroenergie möglicherweise erforderlichen Ausbau des Versorgungsnetzes. Angaben zu Art und Umfang eines möglichen Netzausbaus können erst nach Vorliegen konkreter Bedarfsanmeldung gemacht werden. Eventuell notwendige Umverlegungen bzw. Änderungen am Anlagenbestand sind rechtzeitig mit der E.DIS abzustimmen (vgl. 2.4).

Die untere Bodenschutzbehörde verweist darauf, dass das belastete Material aus der Grube unter Einhaltung des Arbeitsschutzes beim Umgang mit kontaminierten Stoffen baubegleitend auszuheben und einer fachgerechten Entsorgung zuzuführen. Der Aushubbereich ist mit unbelastetem Bodenmaterial wieder aufzufüllen (vgl. 5.8).

4 Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel ist die planungsrechtliche der bereits bestehenden gewerblichen Nutzung des Betriebsgrundstückes im Rahmen der Wiedernutzbarmachung von Flächen und unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur. Der ehemalige landwirtschaftliche Betriebsstandort wird bereits seit längerer Zeit gewerblich nachgenutzt. Die bisherige städtebauliche Entwicklung des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstandortes erfolgte als Außenbereichsvorhaben auf der Grundlage von § 35 BauGB.

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegene Betriebsgrundstück wird von einem örtlichen Betrieb für Brunnenbau und Installation als Verwaltungssitz und Technikstützpunkt genutzt. Bestandteil der Nutzung sind überdeckte und offene Lagerflächen für Gerätetechnik und Material. Bestandteil der aktuellen Planungen ist der Bau einer neuen Betriebshalle sowie eine Betriebswohnung.

Die Erschließung des Betriebsgrundstückes sowie der weiteren gewerblich genutzten Grundstücke ist durch die Anbindung an die Hohenbrucher Dorfstraße (L 191) durch eine gemeinsame Grundstückszufahrt (Flurstück 383, Flur 2, Gemarkung Hohenbruch) gewährleistet.

Zur Abgrenzung des Gewerbegebietes gegenüber der Landesstraße sowie zur planungsrechtlichen Sicherung der Grundstückszufahrt von der Landesstraße werden die angrenzenden Straßenverkehrsflächen in den Geltungsbereich einbezogen und nachrichtlich übernommen.

Mit der planungsrechtlichen Sicherung des Gewerbegebietes werden zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung die auf dem Grundstück gelegenen Gewässerrandstreifen der angrenzenden Hauptentwässerungsgräben planungsrechtlich als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert.

Die Verträglichkeit der gewerblichen Nutzung mit der nächstgelegenen Wohnbebauung wurde fachgutachterlich überprüft und die zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse empfohlenen Maßnahmen in den Bebauungsplan übernommen.

Aufgrund des für Teilflächen bestehenden Altlastenverdachts am Standort einer ehemaligen LPG-Tankstelle erfolgte im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung eine orientierende Gefährdungseinschätzung mit der Empfehlung zur Beseitigung der kleinräumigen und klar abzugrenzenden Verunreinigung.

5 Planinhalt (Abwägung und Begründung)

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 95 „Gewerbegebiet Hohenbruch“ im Ortsteil Hohenbruch der Stadt Kremmen erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Ein städtebaulicher Regelungsbedarf besteht insbesondere im Hinblick auf Festsetzungen zu Art und Maß der im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässigen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Zudem erfolgen Regelungen zum Umweltschutz sowie zur Erhaltung des Ortsbildes.

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 Art der Nutzung

Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zur Festsetzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO vorgesehen. Das Baugebiet dient somit vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Für den westlichen Bereich des Gewerbegebietes erfolgt im Ergebnis der zum Bebauungsplan vorgelegten Schalluntersuchung eine Festsetzung als **eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe).** Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad auch in einem Mischgebiet nach § 6 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden können (vgl. Kap. 5.6. Immissionsschutz).

Allgemein zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise zugelassen werden können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

Zur Wahrung des Gebietscharakters sollen die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sowie Einzelhandelsbetriebe, sonstige Handelsbetriebe, die Güter vor Ort auch an Endverbraucher verkaufen und Beherbergungsbetriebe nach § 1 Abs. 5 BauNVO durch textliche Festsetzung (TF) ausgeschlossen werden.

Zudem sollen die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen werden.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sollen nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zugelassen werden.

Hierzu erfolgt die folgende textliche Festsetzung:

TF 1: In den Gewerbegebieten GE und GEe sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter vor Ort auch an Endverbraucher verkaufen, Beherbergungsbetriebe, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten unzulässig. *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind allgemein zulässig.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO

Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes bleibt durch diese Bestimmungen gewahrt. Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben sowie sonstiger Handelsbetriebe, die Güter auch unmittelbar an den Endverbraucher verkaufen, soll eine planungsbedingte Beeinträchtigung der Kernstadt Kremmen als zentraler Versorgungsbereich im Stadtgebiet sowie der zentralen Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden ausgeschlossen werden. Bei Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge handelt es sich nicht um Tankstellen im Sinne der textlichen Festsetzung.

Mit der Zulässigkeit einer Betriebswohnung entsteht ein Immissionsort mit Schutzanspruch der im Vollzug des Gewerbegebietes zu Nutzungsbeschränkungen führen kann.

Gemäß § 13 BauNVO sind in Gewerbegebieten für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, neben Räumen auch Gebäude zulässig.

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO innerhalb von Gewerbegebieten allgemein zulässig. Hinsichtlich der Mindestanzahl der nachzuweisenden Stellplätze gelten die Bestimmungen der am 26. Februar 2019 in Kraft getretenen Stellplatzsatzung der Stadt Kremmen. Danach sind für Büro- und Verwaltungsräume je 40 m² Nutzfläche, für Handwerksbetriebe je 60 m² Nutzfläche sowie für Lagerplätze je 100 m² Nutzfläche mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Ebenfalls zulässig sind Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen.

Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dachflächen gelten gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO bauordnungsrechtlich als baulich untergeordnete Nebenanlagen und bedürfen keiner gesonderten Festsetzung im Bebauungsplan. Eine mögliche extensive Dachbegrünung steht einer Nutzung der Dachflächen zur Erzeugung erneuerbarer Energien durch Photovoltaikanlagen nicht entgegen. Die Möglichkeiten zur Errichtung von PV-Modulen auf den Dachflächen sind im Zuge der Umsetzung der Planung zu prüfen.

Keiner Festsetzung bedürfen Feuerwehr-Bewegungs- und -Aufstellflächen, die im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden. Feuerwehr-Bewegungs- und -Aufstellflächen sind in den festgesetzten Baugebieten allgemein zulässig und Voraussetzung für eine Baugenehmigung.

5.1.2 Maß der Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der im Gewerbegebiet zulässigen baulichen Nutzung werden gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO und der Höhe baulicher Anlagen gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO.

Die zusätzliche Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO oder einer Baumassenzahl (BMZ) gemäß § 21 Abs. 1 BauNVO ist städtebaulich und auch für das Zustandekommen eines „qualifizierten“ Bebauungsplanes nicht erforderlich. Es gelten die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes baulicher Nutzung gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer Obergrenze für die Geschossflächenzahl in Gewerbegebieten von 2,4 sowie für die Baumassenzahl in Gewerbegebieten von 10,0.

Grundflächenzahl (GRZ)
Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 17 BauNVO entsprechend der Orientierungswerte für Obergrenzen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Gewerbegebieten durch zeichnerische Festsetzung mit **0,8** festgesetzt. Damit soll das Entwicklungspotential des Gewerbestandortes in adäquatem Umfang genutzt werden. Zugleich soll die Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden auf das erforderliche Maß limitiert werden.

Die zulässige Grundfläche der Hauptanlagen darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Abweichende Regelungen sind nicht vorgesehen. Damit dürfen bis zu 80 % der Grundstücksflächen überbaut bzw. befestigt werden.

Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann gemäß § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO im Einzelfall von der Einhaltung der sich ergebenden Grenzen abgesehen werden, bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (OK)
Die im Gewerbegebiet zulässigen Gebäudehöhen werden durch zeichnerische Festsetzung der maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen (OK) von **12 m** über einem gebietsbezogen festgelegten **Höhenbezugspunkt** bestimmt. Als Höhenbezugspunkt wird die Fahrbahnhöhe der Landesstraße 191 im Bereich der Zufahrt zum Gewerbegebiet mit einer Bezugshöhe (gemäß Lage- und Höhenplan) von 37,42 m über NHN im Höhenbezugssystem DHHN 2016 bestimmt. Zur Planklarheit ergeht folgende textliche Festsetzung:

TF 2: Die in der Planzeichnung für die Gewerbegebiete GE und GEe festgesetzte maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen (OK) hat als Bezugspunkt die Höhe von

37,42 m über NHN im DHHN 2016 (Fahrbahnhöhe der Landesstraße 191 auf Höhe der Zufahrt zum Gewerbegebiet).

Rechtgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Gewerbegebiet erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch die Ausweisung eines Baufensters anhand von zeichnerisch festgesetzten **Baugrenzen** gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden. Die Abstandserfordernisse gemäß den Bestimmungen der Brandenburgischen Bauordnung bleiben unberührt.

Die festgesetzten Baugrenzen befinden sich vollständig außerhalb der Anbauverbotszone von 20 m entlang der Landesstraße 191. Die überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Abstand von 40 m entlang der Landesstraße befinden sich in der Anbaubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 2 des Brandenburgischen Straßengesetzes (BbgStrG). Die Errichtung, Änderung oder veränderte Nutzung von baulichen Anlagen ist hier zustimmungspflichtig. Die Anbauverbotszone sowie die Anbaubeschränkungszone werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (vgl. Kap. 5.8).

Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine hiervon abweichende Regelung soll nicht getroffen werden.

Aufgrund der besonderen Anforderungen an die Dimensionierung von Gewerbehallen wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO durch zeichnerische Festsetzung eine **abweichende Bauweise a** festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 75 m nicht überschreiten. Die Gebäudelänge bezieht sich dabei sowohl auf die Länge entlang der Straßenfront als auch auf die Länge entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen.

5.2 Verkehrsflächen

Die **Straßenverkehrsflächen der Landesstraße** (L 191) werden nachrichtlich übernommen (vgl. Kap. 5.8). Die nachrichtlich übernommenen Straßenverkehrsflächen (Flurstück 61 teilweise, Flur 002, Gemarkung Hohenbruch) beinhalten einen Teilabschnitt des Hohenbrucher Mittelgrabens (Graben 156/2) und eines namenlosen Seitengrabens sowie die im Grünbankett vorhandenen Alleebäume.

Die bestehende Zufahrtsstraße (Stichstraße) von der Landesstraße in das Gewerbegebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als **private Straßenverkehrsfläche** festgesetzt. Da die Stichstraße von allen Anliegern als Zufahrt zu den jeweiligen Gewerbegrundstücken genutzt wird, erfolgt eine Überlagerung mit einer Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als **Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anrainer und ihrer**

Besucher sowie der zuständigen Versorgungsträger zu belasten ist. Hierzu erfolgt eine textliche Festsetzung:

TF 12: Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anrainer und ihrer Besucher sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die Regelung entspricht der bisherigen Zufahrtsregelung zu den über die Zufahrt mit erschlossenen Anrainergrundstücken. Mögliche Entschädigungsforderungen der von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten betroffenen Grundstückseigentümer auf der Grundlage von § 41 BauGB sind daher auszuschließen.

Bereits bestehende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen, soweit dies für das Verständnis des Plans oder die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig ist. Die bestehenden Dienstbarkeiten sind nicht bekannt.

Die Benutzung von Wegen durch Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge in anderen Rechtsgrundlagen geregelt, so dass eine Sicherung von Geh- und Fahrrechten zu diesem Zweck im Bebauungsplan nicht erforderlich ist.

Gemäß Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenwesen Brandenburg im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung kann die Errichtung und Nutzung einer Zufahrt zum Gewerbegebiet gemäß § 18 Abs. 1 und 2 BbgStrG in Verbindung mit § 22 Abs. 1 BbgStrG mittels widerruflicher Sondernutzungserlaubnis erteilt werden. Im weiteren Austellungsverfahren wurde als Alternative, die planungsrechtliche Sicherung der Grundstückszufahrt von der Landesstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Widmung als „Eigentümerweg“ sowie die Beantragung der Neufestsetzung einer Ortsdurchfahrt bei der Straßenbaubehörde geprüft.

Die Stadt Kremmen als Plangeberin geht davon aus, dass die bereits vor dem 3. Oktober 1990 an der freien Strecke bestehende Zufahrt auch ohne eine Sondernutzungserlaubnis Bestandsschutz hat. Mit Aufstellung des Bebauungsplans ist aus Sicht der Stadt Kremmen als Plangeberin gegenüber der bereits langjährig bestehenden gewerblichen Nutzung der Flächen keine Änderung im Sinne von § 22 Abs. 1 BbgStrG verbunden.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung der Zufahrt als private Straßenverkehrsfläche in Überlagerung mit GFL-Rechten für die Anlieger entspricht dem in der frühzeitigen Beteiligung von Seiten des LS gegebenen Lösungsvorschlag.

5.3 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Im Ergebnis der vorgenommenen Grundstücksvermessung befindet sich die westliche Hälfte des Grabens 156004 auf dem zur Festsetzung als Gewerbegebiet vorgesehenen Grundstück (Flurstück 384, Flur 002, Gemarkung Hohenbruch). Das Gewässer 2. Ordnung wird bis zur Böschungsoberkante entsprechend seiner Funktion als Entwässerungsgraben gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als **Fläche für die Regelung des Wasserabflusses** nachrichtlich übernommen (vgl. Kap. 5.8).

Der Hohenbrucher Mittelgraben (Graben 156/2) sowie ein namenloser Straßenbegleitgraben sind im betreffenden Abschnitt Bestandteil der nachrichtlich übernommenen Straßenverkehrsflächen der Landesstraße (Flurstück 61 teilweise, Flur 002, Gemarkung Hohenbruch).

Der gesetzlich geschützte Gewässerrandstreifen wird zum Schutz des Oberflächengewässers als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt (vgl. Kap. 5.4). Die Gewässerunterhaltung durch den Wasser- und Bodenverband erfolgt nach derzeitigem Kenntnisstand über die östlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen.

Der zuständige Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“ wurde frühzeitig an der Planung beteiligt und um Auskunft gebeten. Gemäß Stellungnahme vom 16.04.2026 wird dem Bebauungsplan zugestimmt. Hingewiesen wird darauf, dass ab Juli bis zur Herbstkrautung in den angrenzenden Gewässern 2. Ordnung, wie dem Hohenbrucher Mittelgraben und dem Graben 156004 auf Grund der hohen Rauigkeit im Grabenprofil durch die Verkrautung nur noch eine geringe Vorflut und somit auch eine begrenzte Entwässerungswirkung für die bevorteilten Flächen besteht.

Der namenlose Entwässerungsgraben im Westen der gewerblich benutzten Flächen wird gemäß Stellungnahme nicht vom Wasser- und Bodenverband unterhalten, da er nicht als Gewässer der 2. Ordnung klassifiziert ist, sondern als Straßenbegleitgraben fungiert.

Der Graben 154004 wird von der östlich angrenzenden Landwirtschaftsfläche unterhalten. Der Hohenbrucher Mittelgraben wird im betreffenden Abschnittüber den freien Raum nördlich des Grabens unterhalten. Gemäß Hinweis besteht kein Rechtsanspruch auf durch die Gewässerunterhaltung, technologisch bedingten, verursachten Emissionen, wie beispielsweise starker Staub oder Steinschlag.

5.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Gewerbegebiet Hohenbruch“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung einzustellen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die zur Abwendung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG bzw. zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion der von Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richt-

linie oder der europäischen Vogelarten erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind der gemeindlichen Abwägung nicht zugänglich.

Im Ergebnis einer im Bebauungsplanverfahren von einer anerkannten Artenschutzsachverständigen durchgeführten orientierenden faunistischen Untersuchung kann nach derzeitigem Stand ausgeschlossen werden, dass der Umsetzung der Planung Belange des besonderen Artenschutzes entgegenstehen können, die nicht durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen in ausreichendem Umfang berücksichtigt werden können (vgl. Kap 6.5.1).

5.4.1 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a Abs. 3 BauGB durch die Versiegelung (Asphaltierung, Betonierung) von Flächen innerhalb des Baugebietes erfolgt eine textliche Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Pkw-Stellplätzen:

TF 6: Pkw-Stellplätze sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zur Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgt gemäß dem Gemeinsamen Rundschreiben des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 11. Oktober 2011 zur Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung gemäß § 54 Absatz 4 BbgWG in Verbindung mit § 9 Absatz 4 BauGB eine Festsetzung zur Versickerung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers:

TF 5: Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG.

Die Art der Versickerung (Flächenversickerung, Sickerschacht oder Rigolensystem) wird dabei nicht festgelegt und bleibt der Entscheidung des Eigentümers vorbehalten.

Die naturräumlichen Voraussetzungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Ergebnis einer Ersteinschätzung auf der Grundlage des Fachinformationssystems Boden des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg mit Einschränkungen gegeben. Art und Maß der im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen stehen einer Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers nicht entgegen.

Gemäß Punkt 4.2 des Rundschreibens hat die zuständige Wasserbehörde alle ihr vorliegenden Informationen und Erkenntnisse, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

Zum Schutz der angrenzenden Oberflächengewässer werden die auf dem zur Festsetzung als Gewerbegebiet vorgesehenen Grundstück liegenden Gewässerrandstreifen in einer Breite entsprechend einem Abstand von 5 m ab Böschungsoberkante gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Gewässerrandstreifen“** (SPE-Flächen) festgesetzt.

Die Gewässerrandstreifen sind zum Schutz der angrenzenden Oberflächengewässer dauerhaft zu begrünen. Hierzu erfolgt eine textliche Festsetzung:

TF 4: Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Gewässerrandstreifen“ sind durch eine Wieseneinsaat zu begrünen.

Rechtgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und § 1a Abs. 3 BauGB

Die Festsetzung der SPE-Flächen erfolgt in Überlagerung mit der Festsetzung als Gewerbegebiet. Damit bleiben die dauerhaft begrünten Freiflächen bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche auf der Grundlage der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) anrechenbar.

Die im Gewerbegebiet festgesetzten SPE-Flächen entsprechen mit einer Fläche von insgesamt 1.409 m² rund 57 % des im Gewerbegebiet unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 verbleibenden Grünflächenanteils von 20 %.

Gemäß § 8 Abs. 1 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnamefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

5.4.2 Anpflanzgebote, Erhaltungsbindungen

Zur Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a Abs. 3 BauGB durch Aufheizeffekte erfolgt eine textliche Festsetzung mit **Anpflanzgebot** zur Begrünung von Pkw-Stellplätzen:

TF 3: Pkw-Stellplatzanlagen sind durch Flächen zu gliedern, die zu bepflanzen sind. Je 5 Pkw-Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20 zu pflanzen.

Rechtgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 und 5 BauGB

Mit der Festsetzung wird sowohl die Begrünung oberirdischer Stellplatzanlagen, als auch deren Beschattung als Mindestanforderung gewährleistet.

Im Hinblick auf die mögliche Nutzung der Parkplatzflächen für die Erzeugung von Solarenergie durch eine Parkplatzüberdachung wird der Pflanzung von großkronigen Laubbäumen im Bereich der Stellplatzanlagen mit der damit verbundenen Beschattung der Parkplätze und der Minimierung von Aufheizeffekten für das in hohem Maße versiegelte Gewerbegebiet der Vorzug gegeben.

Die Gewässerrandstreifen sind zum Schutz der angrenzenden Oberflächengewässer dauerhaft zu begrünen (vgl. Kap. 5.4.1).

Für insgesamt acht auf dem zur Festsetzung als Gewerbegebiet vorgesehenen Grundstück vorhandene Eichen erfolgt aus Gründen der Ortsbildpflege sowie zur Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes die zeichnerische Festsetzung einer **Erhaltungsbindung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Ein entsprechendes Anpflanzgebot ist in der Festsetzung der Erhaltungsbindung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB bereits enthalten. Für eine weitere in der Planunterlage

eingetragene und ursprünglich zum Erhalt vorgesehene Eiche im Westen des Betriebsgrundstücks an der Grundstücksgrenze zur Landesstraße wurde der Grundstückseigentümer von Seiten des Landesbetriebes Straßenwesen mit Schreiben vom 18.02.2025 im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht aufgrund einer starken Schädigung zur Fällung aufgefordert.

Für die im Straßenraum der Hohenbrucher Dorfstraße befindlichen Alleebäume gilt der gesetzliche Alleenschutz. Zuständig ist der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg als Träger der Baulast.

Unabhängig vom Stammumfang sind Bäume und sonstige Gehölze während der Vegetationszeit vom 1. März bis 30. September gemäß § 39 Absatz 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz zum Schutz wild lebender Tiere grundsätzlich vor Rückschnitt und Beseitigung geschützt.

5.4.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die gesetzlichen Regelungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gelten unabhängig von der Bauleitplanung. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte eine **artenschutzrechtliche Prüfung**, ob mit Umsetzung der Planung zur Abwendung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG bzw. zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion der absehbar von Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der europäischen Vogelarten artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden (vgl. Kap. 6.5.1).

Gemäß Anforderung der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erfolgte als Grundlage für die artenschutzrechtliche Prüfung im Bebauungsplanverfahren eine orientierende faunistische Untersuchung durch eine anerkannte Artenschutzsachverständige. Die Ergebnisse sind dem als gesonderte Unterlage beigefügten Protokoll zur artenschutzrechtlichen Begehung sowie zusammenfassend den Ausführungen in Kap. 6.5 zu entnehmen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind danach artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von Brutvögeln der europäischen Vogelarten und von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bekannt (Fledermäuse) bzw. möglich (Zauneidechsen). Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Die Beseitigung von ganzjährig geschützten Lebensstätten ist nur mit einer im Vorfeld der Baumaßnahme erteilten Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde und bei Nichtbesiedlung zulässig. Die notwendige Ausnahmegenehmigung ist rechtzeitig bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Zur Vermeidung von Störungen von Brutvögeln während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit sowie zum Schutz ihrer Entwicklungsformen (Gelege) und ihrer Fortpflanzungsstätte sind die Baufeldfreimachung einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten, das heißt im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar eines Jahres durchzuführen (Bauzeitenregelung).

Für das im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Altes Tanklager - Außen- und Innenbereich) vorhandene Hügelnest der Waldameise bedarf es mit Umsetzung der Planung einer

Umsiedlung durch eine fachlich geeignete Person. Im Vorfeld ist eine Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Für ein weiteres im Südosten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Holzstuben im Randbereich) vorhandenes Hügelnest der Waldameise bedarf es bauzeitlicher Schutzmaßnahme bzw. bei bauzeitlicher Inanspruchnahme der Flächen einer Umsiedlung durch eine fachlich geeignete Person mit Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde.

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung sowie von Gebäudeabriss oder Gebäudesanierung Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Tierarten 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 Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erforderlich werden.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Abwendung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG bzw. zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion der absehbar von Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der europäischen Vogelartenwerden werden als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

5.5 Gestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Berücksichtigung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Gleichbehandlung der innerhalb des Stadtgebietes neu festgesetzten Gewerbegebiete hinsichtlich der baugestalterischen Anforderungen werden die folgenden gestalterischen Festsetzungen zu Gebäudefassaden und Werbeanlagen als örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO in den Bebauungsplan aufgenommen:

Gebäudefassaden

TF 8: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans hat die farbliche Gestaltung von Fassaden in gedeckten, aufeinander abgestimmten, natürlichen Farbtönen zu erfolgen. Die Verwendung stark reflektierender Materialien und Farben mit Signalwirkung (grell leuchtende Farben einschließlich reinweiß) ist unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

Bei der textlichen Festsetzung handelt es sich nicht um die Festsetzung zulässiger und unzulässiger Farbtöne. Die Festsetzung dient ausschließlich der Vermeidung einer unruhigen und aufdringlichen Fassadengestaltung sowie dem Ausschluss von stark reflektierenden Materialien und Farben mit Signalwirkung.

Werbeanlagen

TF 9: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Werbetürme unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO

TF 10: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen mit fluoreszierenden Farben sowie mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht einschließlich Himmelsstrahler und Himmelsscheinwerfer ("Skybeamer") unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO

TF 11: An Gebäudefassaden angebrachte Werbeanlagen dürfen die Oberkante Attika (bei Flachdächern) bzw. die Traufe (bei geneigten Dächern) nicht überragen. Die Anbringung von Werbeanlagen auf dem Dach oder Dachgesims ist unzulässig. Je Fassadenseite darf die Summe der Werbeanlagen 10 % der Fassadenfläche nicht überschreiten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO

5.6 Immissionsschutz

Im Hinblick auf die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde für das geplante Gewerbegebiet zur fachlichen Einschätzung der mit Umsetzung der Planung zu erwartenden Lärmsituation eine **schalltechnische Untersuchung** durch das Fachgutachterbüro *Wölfel Engineering GmbH* erarbeitet.

Die Ergebnisse und die daraus resultierenden fachgutachterlichen Empfehlungen werden im Bebauungsplan durch Festsetzung eines **eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe)** für den westlichen Bereich des Gewerbegebietes berücksichtigt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad auch in einem Mischgebiet nach § 6 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden können:

TF 7: Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad auch in einem Mischgebiet nach § 6 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden können.

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

Das Schutzbedürfnis der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 festgesetzten Kleinsiedlungsgebiete (WS) entspricht gemäß DIN 18005 und TA Lärm dem Schutzbedürfnis von allgemeinen Wohngebieten (WA).

Die Schalltechnische Untersuchung (Wölfel Engineering GmbH + Co.KG: Schallimmissionsprognose Anlagenlärm, Berichtsnummer: X1988.004.01.001, Stand 26.02.2026) ist dem Bebauungsplan als gesonderte Unterlage beigefügt.

Planungsrelevante Lärmeinwirkungen, ausgehend vom Fahrzeugverkehr auf der Hohenbrucher Dorfstraße (OD L 191) werden aufgrund der innerörtlichen Lage des betreffenden Straßenabschnittes mit der dort geltenden Geschwindigkeitsbegrenzung nicht erwartet.

Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich das Plangebiet nicht im Einwirkungsbereich eines immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Betriebes. Immissionskonflikte sind nicht bekannt.

Das Landesamt für Umwelt wurde als zuständige Immissionsschutzbehörde frühzeitig an der Planung beteiligt. Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt vom 07.05.2026 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die getroffenen Maßnahmen geeignet, mögliche schädliche Umwelt-

einwirkungen durch Lärm auf die in der Umgebung bestehenden Wohnnutzungen zu minimieren. Die eingestellte Betriebsweise ist vollzugsfähig. Somit ergeben sich aus Sicht des Immissionsschutzes keine weiteren Hinweise oder Bedenken zur Planung.

In den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist darzulegen, dass die beantragten Nutzungen ggf. mit Maßnahmen der Minderung den Festsetzungen entsprechen und nicht wesentlich störend sind.

5.7 Kennzeichnungen

Altstandort mit der Registriernummer 33665 2090

Für die gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht ein Altlastenverdacht. Bei dem Altstandort mit der Registriernummer 33665 2090 handelt es sich um eine ehemalige Tankstelle.

Im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan erfolgte im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung der Flächen als Gewerbegebiet eine orientierende Gefährdungsabschätzung mit Bewertung der relevanten Wirkungspfade für die Schutzgüter Mensch und Grundwasser (HGN Beratungsgesellschaft mbH: Ergebnisbericht zur orientierenden Gefährdungsabschätzung, ehem. LPG-Tankstelle, Hauptstraße 87, 16766Kremmen, OT Hohenbruch, 06.01.2026).

Mit der Erkundung wurde ein kleinräumiges Schadstoffpotenzial (MKW / PAK) am Standort der ehemaligen LPG-Tankstelle nachgewiesen. Da sich die Tanks und Zapfsäulen ein einer gemauerten Grube mit Betonbodenplatte befanden, beschränkt sich die nachgewiesene Kontamination durch MKW und PAK gemäß Fachgutachten sehr wahrscheinlich auf das Verfüllmaterial in der Grube. Da im unmittelbaren Abstrom der Grube keine Verunreinigungen in Boden und Grundwasser festzustellen waren, sind danach wahrscheinlich auch keine relevanten Größenordnungen an Schadstoffen durch den Betonboden in den darunter befindlichen Boden und das Grundwasser gelangt. Der Bereich ist aktuell durch eine Anfahrtsrampe einen Zaun und das Gebäude des Öllagers relativ schwer zugänglich. Somit besteht auch keine Gefahr für das Schutzgut Mensch.

Auf Grund der Kleinräumigkeit, der Lage und Nutzung des Umfeldes sowie der Stoffgefährlichkeit der MKW / PAK besteht gemäß Fachgutachten generell nur eine geringe latente Gefährdung für die relevanten Schutzgüter.

Da es sich bei dem aufgefüllten Material in der Grube um eine Mischung von grobem Schotter, Sand und untergeordnet Glas-, Ziegel und Metallreste handelt, wird empfohlen, das Material aus der Grube unter Einhaltung des Arbeitsschutzes beim Umgang mit kontaminierten Stoffen auszuheben und einer fachgerechten Entsorgung zuzuführen. Der Aushubbereich ist mit unbelastetem Bodenmaterial wieder aufzufüllen. Auf dieser Grundlage kann gemäß Fachgutachten anschließend die Entlassung aus der Einstufung als Altlastenstandort erfolgen und die relevanten altlastenbezogenen Daten können archiviert werden.

Die untere Bodenschutzbehörde wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung um Stellungnahme gebeten. Für den Bebauungsplan besteht demnach kein weiterer Regelungsbedarf. Baubegleitend ist das belastete Material aus der Grube unter Einhaltung des Arbeitsschutzes beim Umgang mit kontaminierten Stoffen auszuheben und einer fachgerechten Entsorgung zuzuführen. Der Aushubbereich ist mit unbelastetem Bodenmaterial wieder

aufzufüllen. Für den Fall, dass bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auftreten, ist die weitere Vorgehensweise umgehend mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

5.8 Nachrichtliche Übernahmen

Landesstraße 191 – Hohenbrucher Dorfstraße

Der in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogene Teilabschnitt der **Landesstraße 191** wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen (Flurstück 61 teilweise, Flur 2, Gemarkung Hohenbruch). Die Zuständigkeit für die Planung, den Bau und die Verwaltung der Landesstraße obliegen dem **Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg** als Flächeneigentümer und Träger der Straßenbaulast.

Gemäß § 24 Abs. 1 und 2 BbgStrG ist entlang von Landesstraßen die Errichtung von Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m (gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn) sowie von baulichen Anlagen jeder Art, die über Zufahrten an Landesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen nicht gestattet (**Anbauverbotszone**).

Die Errichtung, Änderung oder veränderte Nutzung von baulichen Anlagen bis in einer Entfernung von 40 m ist gemäß § 24 Abs. 2 Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) zustimmungspflichtig (**Anbaubeschränkungszone**).

Gemäß Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenwesen Brandenburg im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung kann die Errichtung und Nutzung einer Zufahrt zum Gewerbegebiet gemäß § 18 Abs. 1 und 2 BbgStrG in Verbindung mit § 22 Abs. 1 BbgStrG mittels widerruflicher Sondernutzungserlaubnis erteilt werden. Die Stadt Kremmen geht davon aus, dass die bereits vor dem 3. Oktober 1990 an der freien Strecke bestehende Zufahrt auch ohne eine Sondernutzungserlaubnis Bestandsschutz hat.

Gewässer II. Ordnung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf dem zur Festsetzung als Gewerbegebiet vorgesehenen Grundstück (Flurstück 384, Flur 002, Gemarkung Hohenbruch) die westliche Hälfte des **Grabens 156004**. Das Gewässer wird bis zur Böschungsoberkante entsprechend seiner Funktion als Entwässerungsgraben als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses nachrichtlich übernommen.

Der **Hohenbrucher Mittelgraben (Graben 156/2)** ist im betreffenden Abschnitt Bestandteil der nachrichtlich übernommenen Straßenverkehrsflächen der Landesstraße (Flurstück 61 teilweise, Flur 002, Gemarkung Hohenbruch).

Es gelten die Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in Verbindung mit den Bestimmungen des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG). Die Unterhaltung von Gewässern II. Ordnung ist stets zu gewährleiten. 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 4 WHG sind Gewässerrandstreifen fünf Meter breit und sollen von Eigentümern und Nutzungsberechtigten im Hinblick auf ihre Funktionen erhalten werden. 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 Errichtung von Anlagen jeglicher Art im Gewässerrandstreifen, im Grabenprofil und im 5 Meter Bereich zu beiden Seiten verrohrter Gräben bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel, verbunden mit einer Stellungnahme des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes "Schnelle Havel"

Der Graben 156004 wird gemäß Hinweis des Wasser- und Bodenverbandes "Schnelle Havel" von der östlich angrenzenden Landwirtschaftsfläche unterhalten. Der Hohenbrucher Mittelgraben wird im betreffenden Abschnitt über den freien Raum nördlich des Grabens unterhalten. Gemäß Hinweis des Wasser- und Bodenverbandes "Schnelle Havel" besteht kein Rechtsanspruch auf durch die Gewässerunterhaltung, technologisch bedingten, verursachten Emissionen, wie beispielsweise starker Staub oder Steinschlag.

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Mitbenutzungsrecht)

Auf dem Flurstück 384, Flur 2, Gemarkung Hohenbruch besteht eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Mitbenutzungsrecht) für die belafarm Beetzer Landwirtschaftsgesellschaft mbH, Beetz (HRB 688 NP, Amtsgericht Neuruppin). Das Recht ist befristet.

5.9 Hinweise

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von **Brutvögeln** der europäischen Vogelarten und von **Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie** bekannt (Fledermäuse) bzw. möglich (Reptilien, Holz bewohnende Käferarten). **Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**.

Die **Beseitigung von ganzjährig geschützten Lebensstätten** ist nur mit einer im Vorfeld der Baumaßnahme erteilten **Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde** und bei Nichtbesiedlung zulässig. Die notwendige Ausnahmegenehmigung ist rechtzeitig bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Zur Vermeidung von Störungen von Brutvögeln während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit sowie zum Schutz ihrer Entwicklungsformen (Gelege) und ihrer Fortpflanzungsstätte sind die Baufeldfreimachung einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten, das heißt im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar eines Jahres durchzuführen (**Bauzeitenregelung**).

Für das im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Altes Tanklager - Außen- und Innenbereich) vorhandene **Hügelnest der Waldameise** bedarf es mit Umsetzung der Planung einer Umsiedlung durch eine fachlich geeignete Person. Im Vorfeld ist eine **Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde** einzuholen.

Für ein weiteres im Südosten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Holzstuben im Randbereich) vorhandenes **Hügelnest der Waldameise** bedarf es bauzeitlicher Schutzmaßnahme bzw. bei bauzeitlicher Inanspruchnahme der Flächen einer Umsiedlung durch eine fachlich geeignete Person mit **Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde**.

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen einschließlich von **Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung** sowie von **Gebäudeabriss oder Gebäudesanierung** Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Tierarten 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 zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erforderlich werden.

Alleenschutz gemäß § 17 BbgNatSchAG

Die Bäume im Straßenraum der Hohenbrucher Dorfstraße sind gemäß § 17 BbgNatSchAG gesetzlich geschützte Teile von Natur und Landschaft. Sie dürfen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Schmutzwasserbeseitigungssatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über die Schmutzwasserbeseitigung des Zweckverbandes Kremmen (Schmutzwasserbeseitigungssatzung).

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Kremmen über die Herstellung und Ablösung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung).

5.10 Planunterlage

Als Planunterlage dient der Lageplan Nr. 2023024_P1 vom 16.06.2022, erstellt vom Vermessungsbüro Schech, Lehnitzstraße 21 in 16515 Oranienburg mit Stand der Katasterunterlagen vom 02.03.2023 und örtlicher Aufnahme vom 14.03.2023 mit Ergänzung vom 19.05.2025.

Amtliches Bezugssystem: ETRS89 Höhensystem: DHHN 2016

5.11 Flächenbilanz

Nutzungsart	**Flächengröße**
Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO	12.417 m²
davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Gewässerrandstreifen“	*1.409 m²*
Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (Graben L 156004)	263 m²
Private Straßenverkehrsfläche	730 m²
Nachrichtliche Übernahme Landesstraße 191	3.902 m²
Plangebiet gesamt	**17.312 m²**

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 95 „Gewerbegebiet Hohenbruch“ dient der planungsrechtlichen Sicherung einer bestehenden gewerblichen Nachnutzung auf Flächen eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstandortes.

Auswirkungen auf bestehende Nutzungen im Umfeld des Plangebietes sind nicht erkennbar.

Nachteilige Auswirkungen, die soziale Maßnahmen nach § 180 und § 181 BauGB erfordern sind nicht gegeben. Die Erforderlichkeit einer Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen für unbebaute Grundstücke nach § 183 BauGB oder anderer Vertragsverhältnisse nach § 184 BauGB zur Verwirklichung der Ziele und Zwecke der Planung ist nicht gegeben.

6.2 Verkehr

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 95 „Gewerbegebiet Hohenbruch“ dient der planungsrechtlichen Sicherung einer bereits langjährig bestehenden Gewerbenutzung. Besonders verkehrsintensive Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen werden im Bebauungsplan ausgeschlossen. Mit Umsetzung der Planung sind daher keine erheblichen Auswirkungen auf die verkehrliche Situation im Plangebiet und dessen Umfeld zu erwarten.

6.3 Ver- und Entsorgung

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

Die im Stadtgebiet vertretenen und möglicherweise von der Planung berührten Versorgungsträger wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt.

Die erforderlichen technischen Planungen für die Versorgung mit Elektroenergie, Erdgas und Trinkwasser sowie die Abwasserentsorgung werden im Rahmen der Fachplanungen entwickelt und in den Ausführungsplanungen detailliert.

6.4 Auswirkungen auf den Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Bedarfe an Kita- und Schulplätzen geschaffen.

6.5 Umwelt, Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB. Im beschleunigten Verfahren gelten, Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die umweltbezogenen abwägungsrelevanten Belange sachgerecht darzustellen. Die Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB sind in die Abwägung einzustellen.

Die Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind der gemeindlichen Abwägung nicht zugänglich. Die Ausführungen zur Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit den Bestimmungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzrechtliche Prüfung) sind Kap. 6.5.1 der Begründung zu entnehmen.

Schutzgut Boden

Im Planungsgebiet sind gemäß Bodenübersichtskarte (BÜK 300) Humusgleye aus Flusssand vorherrschend. Gemäß Moorbodenkarte und Landschaftsplan handelt es sich nicht um Moorboden. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Grundstücksflächen sind bereits zu rund 70 % überbaut bzw. versiegelt oder befestigt. Für Teilflächen bestehen Vorbelastungen durch eine ehemalige Tankstellennutzung. Eine besondere Archivfunktion der Böden in Form von Bodendenkmalen ist nicht bekannt.

Mit Umsetzung der Planung dürfen im festgesetzten Gewerbegebiet (GE) unter Berücksichtigung der Größe des festgesetzten Baugebietes von 12.417 m², der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 einschließlich der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, bis zu 80 % der Flächen überbaut bzw. versiegelt werden. Damit verbunden ist eine **Inanspruchnahme von Boden in Höhe von maximal 9.934 m²** (12.417 m² x 0,8), davon rund 1.000 m² zusätzliche Versiegelung bzw. Befestigung.

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden durch Einhaltung des Orientierungswertes der Baunutzungsverordnung für Gewerbegebiete (vormals Obergrenze) sowie eine Festsetzung zum luft- und wasserdurchlässigen Aufbau von Stellplatzflächen und Zufahrten minimiert.

Schutzgut Wasser

Die Flächen befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand außerhalb von Überschwemmungsgebieten sowie außerhalb von Wasserschutzgebieten. Die Grundwasserflurabstände liegen gemäß Grundwasserinformation des LfU Brandenburg bei 1 m bis 2 m. Aufgrund der Lage im Niederungsbereich kommt es gemäß Hochwassergefahrenkarte der Bundesanstalt für Gewässerkunde (BfG) im Bereich von Flächen mit natürlicher Geländehöhe mit hoher Wahrscheinlichkeit (HQ 10/20) zu Überflutungen mit Wassertiefen bis zu 20 cm. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Mit den im

Geltungsbereich gelegenen Teilabschnitten der Entwässerungsgräben tangiert das Plangebiet zwei Oberflächengewässer im unterirdischen Einzugsgebiet der Havel.

Mit Umsetzung der Planung ist ein höherer Versiegelungsgrad im Plangebiet mit der damit grundsätzlich verminderten Grundwasserneubildungsrate der Flächen verbunden. Die Eingriffe in das Schutzgut Wasser werden durch die Rückhaltung und Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers sowie einen wasserdurchlässigen Aufbau von Erschließungsflächen mit der damit verbundenen flächenhaften Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers minimiert.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Gewässergüte des Grundwassers durch direkte Stoffeinträge oder durch die Verunreinigung der Deckschichten sind unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen zum Grundwasserschutz nicht zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Gewässergüte der angrenzenden Oberflächengewässer durch direkte Stoffeinträge oder durch die Verunreinigung der Deckschichten sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Gewässerrandstreifen sowie der gesetzlichen Bestimmungen zum Gewässerschutz nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft

Die Flächen im Plangebiet sind bereits gewerblich geprägt mit einem hohen Anteil überbauter sowie versiegelter oder befestigter Flächen. Aufheizeffekte werden durch den vorhandenen Laubbaumbestand minimiert. 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 nicht im Einwirkungsbereich eines immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Betriebes.

Mit Umsetzung der Planung ist ein höherer Versiegelungsgrad im Plangebiet sowie ein dauerhafter Verlust klimawirksamer Vegetationsflächen verbunden, mit den damit verbundenen Beeinträchtigungen der lokalklimatischen Verhältnisse. Erhebliche Beeinträchtigungen des Luftaustauschs sind aufgrund der offenen Bauweise nicht zu erwarten. Im Rahmen der Bebauung ist von der Verwendung emissionsarmer Heizsysteme nach dem Stand der Technik auszugehen. Beeinträchtigungen von Klimafunktionen durch Schadstoffeintrag mit einer wesentlichen Veränderung der Luftqualität sind daher nicht zu erwarten.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Erschließungsflächen dienen auch der Vermeidung der großflächigen Asphaltierung von Flächen mit den damit verbundenen Aufheizeffekten.

Die getroffenen Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen dient auch der Minimierung der möglichen Eingriffe in den klimawirksamen Baumbestand.

Schutzgut Arten und Biotope

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht. Die nächstgelegenen Schutzgebiete des europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000“ sind das Fauna-Flora-Habitat- (FFH-) Gebiet „Behrenbrück“ (DE 3244-303) rund 1,25 km südlich

sowie das europäische Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Obere Havelniederung“ (DE 3145-421) rund 4 km nordöstlich.

Auf dem Betriebsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich gemäß amtlichem Lageplan 33 nach den Bestimmungen der kommunalen Baumschutzsatzung geschützte Laubbäume. Der Baumbestand konzentriert sich auf den Geländestreifen entlang des östlichen Grabens und besteht überwiegend aus mittelgroßen Eichen und Birken. Im Nordwesten des Betriebsgrundstücks steht eine größere Birke mit einem Stammumfang von 1,20 m und einem Kronendurchmesser von rund 10 m. Im Westen des Betriebsgrundstücks steht an der Grundstücksgrenze zur Landesstraße eine größere Eiche mit einem Stammumfang von 1,50 m und einem Kronendurchmesser von rund 10 m.

Im Landschaftsplan für die seinerzeit amtsangehörige Gemeinde Hohenbruch werden die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Biotoptyp *12126 Gewerbe-, Handels-, Dienstleistungsfläche* zugeordnet. Die Gräben werden dem Biotoptyp *01130 Graben* zugeordnet, die Straßenbäume dem geschützten Biotoptyp *07140 Alleen* (Karte Biotoptypen und Landnutzung). Auch aktuell sind die gewerblich geprägten Flächen dem Biotoptyp *12312 Gewerbeflächen (in Betrieb) mit geringem Grünflächenanteil* zuzuordnen. Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 18 BbgNatSchAG sind nicht vorhanden. Die Linden im Straßenraum der Hohenbrucher Dorfstraße (L 191) sind Teil einer geschützten Allee gemäß § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG.

Im Hinblick auf die Bedeutung der Flächen für besonders geschützte Tierarten erfolgte gemäß Anforderung der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine orientierende Untersuchung durch eine anerkannte Artenschutzsachverständige.

Auf vollumfängliche faunistische Erhebungen konnte im Bebauungsplanverfahren unter Berücksichtigung der bereits bestehenden gewerblichen Nutzung der Betriebsflächen und der im Bebauungsplan randlich vorgesehenen Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft unter Einschluss der Gehölzbestände im Uferstreifens des Grabens sowie der vorgesehenen Festsetzung von Erhaltungsbindungen für einzelne Eichen verzichtet werden.

Bei der artenschutzfachlichen Begehung im Juni 2026 wurden Nachweise der Artengruppen Avifauna und Fledermäuse sowie der Gattung Hügel bauende Waldameisen im Gebiet erbracht.

Artengruppe Avifauna

Im Gebiet und auf angrenzenden Flächen sind geeignete Habitatstrukturen für Frei-, Höhlen- und Gebäudebrüter vorhanden.

Im Außen- und Innenbereich des Abrissgebäudes (Ehemaliges Tanklager) wurden keine unbesetzten Nester und kein aktuelles Brutgeschehen von Vögeln nachgewiesen. Innerhalb des breiten Stammspaltes der aus Verkehrssicherungsgründen gemäß Aufforderung des Landesbetriebes Straßenwesen zu fällenden Eiche wurde ebenfalls kein Vogelnest festgestellt.

Bei der Begehung wurden innerhalb der vorhandenen halboffenen Halle insgesamt 3 Nester von Tauben, vermutlich von der besonders geschützten Ringeltaube (*Columba palumbus*, *Freibrüter*), festgestellt. Die Vögel errichten die Nester innerhalb des Dachgebälks der Halle.

Im Gesamtgebiet wurden die folgenden Vogelarten, teilweise mit Jungvögeln beobachtet:

- Bachstelze (*Motacilla alba, Nischenbrüter*)

- Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros, Gebäudebrüter*)
- Blaumeise (*Cyanistes caeruleus, Höhlenbrüter*)
- Haussperling (*Passer domesticus, Gebäudebrüter*)
- Klappergrasmücke (*Sylvia curruca, Freibrüter*)

Auf den nördlich angrenzenden Gewerbeflächen befindet sich auf einem Schornstein in einem Abstand von rund 40 m zur nördlichen Grundstücks- und Geltungsbereichsgrenze ein wiederkehrend genutzter Storchenhorst. Bei der Begehung im Juni 2026 wurde ein brütendes Storchenpaar (Ciconis Ciconia) festgestellt.

Artengruppe Fledermäuse

Im Außen- und Innenbereich des Abrissgebäudes (Ehemaliges Tanklager) wurden keine unbesetzten oder besetzten Fledermausquartiere nachgewiesen. Innerhalb des Stammspaltes der aus Verkehrssicherungsgründen gemäß Aufforderung des Landesbetriebes Straßenwesen zu fällenden Eiche wurden ebenfalls keine Besiedlungsspuren der Artengruppe gefunden.

Auf dem Dachboden des Verwaltungsgebäudes wurden insgesamt 15 Fledermausquartiere in defekten Hohlblocksteinen ermittelt. Die Fledermäuse gelangen über Öffnungen am Dachrand auf den Dachboden. Mittels Endoskop wurden in zwei defekten Hohlblocksteinen jeweils ein streng geschütztes Braunes Langohr (*Plecotus auritus*) beobachtet. Aufgrund der Nachweise handelt es sich um einen Sommerquartierstandort des Braunen Langohrs. Aufgrund von vielen Besiedlungsspuren an einem Hohlblockstein wird davon ausgegangen, dass der Dachboden auch als Wochenstubenquartier vom Braunen Langohr genutzt wird.

Der Dachboden wird vom Gewerbebetrieb als Archiv und Lagerraum genutzt. Allerdings gibt es auch niedrige, dunkle und ungenutzte Abschnitte auf dem Dachboden, in denen die Hohlblocksteine intensiv von den Fledermäusen besiedelt sind.

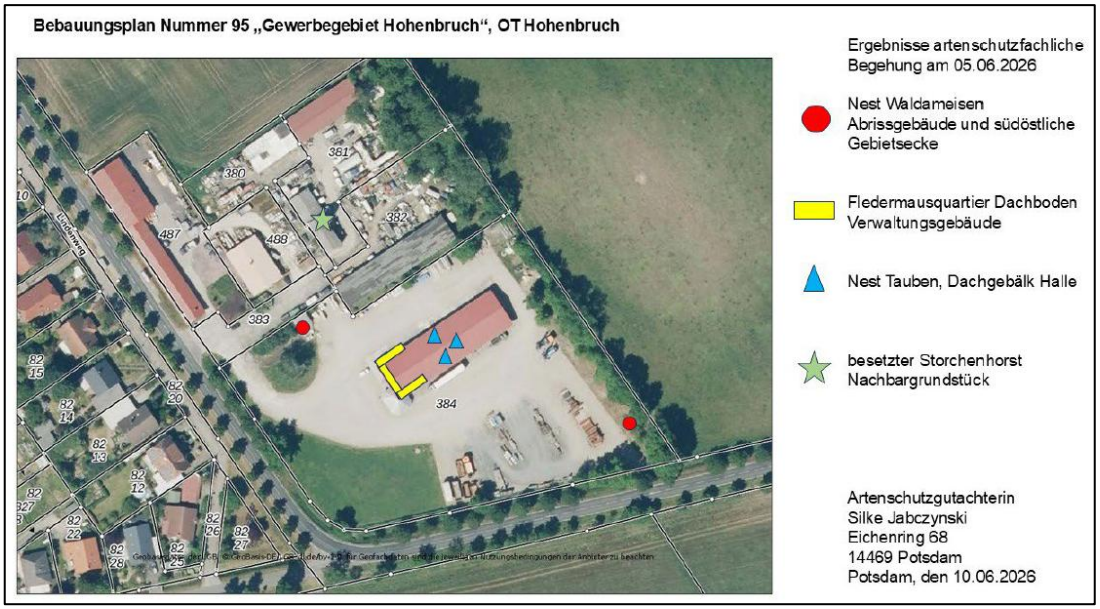


Abb. 7: Lageplan zu den Ergebnissen der orientierenden faunistischen Untersuchung vom Juni 2026

Gattung Hügel bauende Waldameisen

Im Außen- und Innenbereich des Abrissgebäudes (ehemaliges Tanklager) wurde ein Nest von besonders geschützten Waldameisen gefunden. Außerdem wurden alte Besiedlungsspuren des Neozoen Waschbär (*Procyon lotor*) im Innenraum des Gebäudes dokumentiert. An der südöstlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein weiteres Waldameisennest.

Holz bewohnende Käferarten

Bei der Begehung wurden an der zu fällenden Eiche keine Besiedlungsspuren (zum Beispiel Bohrlöcher) des Heldbocks gefunden. Innerhalb des Stammspaltes wurde mit dem Endoskop keine für den Eremit nutzbaren Mulmhöhle festgestellt.

Reptilien

Bei der Begehung wurden im Bebauungsplangebiet keine Reptilien festgestellt. Das Gebiet weist großräumig keine geeigneten Habitatstrukturen für die Artengruppe auf, lediglich die strukturreichen Randbereiche des Gebietes verfügen über ein Lebensraumpotenzial für Reptilien.

Ein Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten wurde nicht festgestellt und ist unter Berücksichtigung des Gebietscharakters auch nicht zu erwarten.

Mit Umsetzung der Planung ist eine dauerhafte Überbauung und Befestigung von Flächen und damit ein dauerhafter Verlust von Vegetationsflächen verbunden. Unter Berücksichtigung des im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsmaßes bleiben etwa 20 % der Baugebietsflächen begrünt. Unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Überbauung und Befestigung von Flächen erfolgt in einem Umfang von maximal rund 1.000 m² ein weiterer Verlust von Vegetationsflächen.

Rund 1.400 m² werden als Gewässerrandstreifen dauerhaft begrünt.

Für insgesamt acht Eichen erfolgt die Festsetzung einer Erhaltungsbindung. Für die nicht mit einer Erhaltungsbindung versehenen Bäume gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung. Mit Ausnahme einer Birke befindet sich innerhalb des im Gewerbegebiet festgesetzten Baufensters keine Bäume.

Die im Straßenraum vorhandenen und als Alleebäume gesetzlich geschützten Linden sind von der Planung nicht berührt.

Die Beseitigung von ganzjährig geschützten Lebensstätten ist nur mit einer im Vorfeld der Baumaßnahmen erteilten Ausnahmegenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde und bei Nichtbesiedlung gestattet. Die notwendige Ausnahmegenehmigung ist rechtzeitig bei der Naturschutzbehörde zu beantragen.

6.5.1 Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzrechtliche Prüfung)

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,
4. wild lebende **Pflanzen** der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG für nach den Vorschriften des Baugesetzes zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (das sind Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB) nur für die streng geschützten **Arten des Anhangs IV** der FFH-Richtlinie und **europäische Vogelarten**. Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG neue Fassung (2017) sind die Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 nur relevant, wenn die **ökologische Funktion** der von den Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der europäischen Vogelarten nicht erhalten bleibt. Ein Erhalt der ökologischen Funktionen kann gegebenenfalls auch mit Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen oder von Bestands erhaltenden Maßnahmen gewährleistet werden.

Ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Abs. 1 Nr. 1 liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG n.F. nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.

Ein Verstoß gegen das Verbot der Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen liegt nicht liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG n.F. vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind.

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

Gemäß Anforderung der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erfolgte als Grundlage für die artenschutzrechtliche Prüfung im Bebauungsplanverfahren eine orientierende faunistische Untersuchung durch eine anerkannte Artenschutzsachverständige. Festgestellt wurde ein Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen und Hügel bauenden Waldameisen.

Brutvögel

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 (Sträucher) sowie die Fällung von Bäumen mit dem damit verbundenen Verlust von Habitatstrukturen. Sanierungsarbeiten an Gebäuden oder ein Gebäudeabriss können zum Verlust von wiederkehrend genutzten Fortpflanzungsstätten führen.

Baubedingt kann ein Verlust von Fortpflanzungsstätten und Brutreviere mit Umsetzung der Planung nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung von Störungen von Brutvögeln während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit sowie zum Schutz ihrer Entwicklungsformen (Gelege) und ihrer Fortpflanzungsstätte sind die **Baufeldfreimachung einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten** der potentiell vorkommenden Brutvogelarten (Anfang März – Ende September eines Jahres), das heißt im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar eines Jahres durchzuführen (**Bauzeitenregelung**).

Anlage- und betriebsbedingt ist unter Berücksichtigung der bereits weitgehend vorhandenen Überbauung und Flächenversiegelung sowie der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung der Flächen nicht von einem dauerhaften Verlust von Brutrevieren auszugehen.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgestellten Brutvögel und deren Reviere sind von der Umsetzung der Planung nicht zwingend betroffen. Das bestehende Verwaltungsgebäude sowie die angebaute halboffene Halle sind in absehbarer Zeit nicht für eine Sanierung oder einen Abriss vorgesehen. Die randlichen Lebensraumstrukturen und Bäume bleiben erhalten.

Auch für den Weißstorch mit Horststandort auf den nördlich angrenzenden gewerblich genutzten Flächen sind mit Umsetzung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die umgebenden Nahrungshabitate sind von der Planung nicht betroffen. Auch betriebsbedingt sind unter Berücksichtigung der bereits langjährig bestehenden gewerblichen Nutzung der Flächen keine erheblichen Störungen zu erwarten.

Fledermäuse

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.

Baubedingt können Beeinträchtigungen mit Umsetzung der Planung nicht ausgeschlossen werden. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgestellten Fledermäuse und deren Quartiere sind von der Umsetzung der Planung jedoch nicht zwingend betroffen. Das bestehende Verwaltungsgebäude sowie die angebaute halboffene Halle sind in absehbarer Zeit nicht für eine Sanierung oder einen Abriss vorgesehen. Die randlichen Lebensraumstrukturen und Bäume bleiben erhalten. Sollten im Zuge von Gebäudeabriss oder Gebäudesanierung eine Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (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 wie die Installation von artspezifischen Fledermauskästen an geeigneten Standorten erforderlich werden.

Anlage- und betriebsbedingt sind für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgestellten Fledermäuse und deren Quartiere mit der Umsetzung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die umgebenden Jagd- und Nahrungshabitate sind von der Planung nicht betroffen.

Ein **aktives Nest der Waldameise** ist vom geplanten Abriss des ehemaligen Tanklagers und der erforderlichen Sanierung der umgebenden Flächen betroffen. Die Waldameisen und das Nest unterliegen den Bestimmungen des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz. Vor der erforderlichen Umsiedlung im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen ist eine Genehmigung von der Unteren Naturschutzbehörde Havelland einzuholen. Die Umsiedlung ist von einem anerkannten Experten durchzuführen.

Für die Umsiedlung der Waldameisen ist ein Konzept von einem anerkannten Experten zu erstellen, in dem die geplante Umsiedlung, der gewählte Umsiedlungsstandort und die Kontrollbegehungen am Umsiedlungsstandort detailliert beschrieben werden. Der Vorhabenträger besitzt Wald in der nahen Umgebung, an die die Tiere vermutlich umgesiedelt werden können.

Dabei sind unter anderem folgende Punkte zu beachten:

- Bei der Umsiedlung muss die Königin bzw. müssen die Königinnen unversehrt erfasst werden, ansonsten stirbt das Ameisenvolk ab

- Umsiedlungen sollten grundsätzlich im Zeitraum der Sonnung (Zeitraum der ersten sonnigen wärmeren Frühjahrswochen März/April/Mai/Juni) und in den frühen Morgenstunden stattfinden

- der neue Neststandort muss mindestens 600 Meter vom ursprünglichen Neststandort entfernt sein, ähnliche Standortbedingungen aufweisen und über ausreichend Nahrungsgrundlagen verfügen

- am neuen Neststandort erfolgt nach der Umsiedlung eine Startfütterung, anschließend regelmäßige Kontrollen des umgesiedelten Volkes

Das zweite Waldameisennest um einen Holzstubben am südöstlichen Grundstücksrand befindet sich im Bereich der randlich festgesetzten Anpflanzgebote und ist daher nicht zwingend von der Umsetzung der Planung betroffen. Gegebenenfalls bedarf es bauzeitlicher Schutzmaßnahmen bzw. bei bauzeitlicher Inanspruchnahme der Flächen ebenfalls einer Umsiedlung durch eine fachlich geeignete Person mit Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde.

Zauneidechsen sind von der Umsetzung der Planung nach derzeitigem Stand nicht betroffen. Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Zauneidechsen ist das gesamte bewohnte Habitat.

Im Ergebnis der orientierenden faunistischen Untersuchung kann nach derzeitigem Stand ausgeschlossen werden, dass der Umsetzung der Planung Belange des besonderen Artenschutzes entgegenstehen können, die nicht durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen in ausreichendem Umfang berücksichtigt werden können.

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung sowie von Gebäudeabriss oder Gebäudesanierung Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Tierarten 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 Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erforderlich werden.

Hierzu erfolgt auf der Planzeichnung sowie in der Begründung ein entsprechender Hinweis.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich am Siedlungsrand der Ortslage von Hohenbruch („Dorfkern“) innerhalb der von Grünlandnutzung und Entwässerungsgräben geprägten Luchlandschaft.

Ortsbildprägend sind neben dem auf dem Grundstück und entlang der Gräben vorhandenen Baumbestand, die Lindenallee entlang der Hohenbrucher Dorfstraße sowie die Blickbeziehungen zur Luchlandschaft. Höhendominante ist ein aus Ziegeln gemauerter Schornstein mit Storchennest auf einem benachbarten Gewerbegrundstück.

Mit Umsetzung der Planung werden die vorhanden Gewerbebauten planungsrechtlich gesichert es werden Anbauten, Ersatzneubauten oder zusätzliche Gewerbebauten ermöglicht. Die Höhe der Bauten wird auf 12 m begrenzt.

Für die straßenseitigen Einfriedungen erfolgen eine Höhenbegrenzung sowie Festlegungen zur offenen Gestaltung. Zudem erfolgen Regelungen für eine ortsbildverträgliche Fassadengestaltung sowie von Werbeanlagen einschließlich des Ausschlusses von Werbetürmen. Für die Zufahrten und Stellplätze erfolgt ein Ausschluss von Asphaltierungen und Betonierungen. Die im Straßenraum vorhandenen Alleebäume sind von der Planung nicht berührt.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind unter Berücksichtigung der bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen sowie der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

6.6 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

6.7 Kosten und Finanzierung

Die Planungskosten werden von Seiten des Vorhabenträgers übernommen.

Hinsichtlich der Kosten für die Erschließung gelten die Bestimmungen des Baugesetzbuchs sowie der gemeindlichen Satzungen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen und über die Erhebung von Anschlussbeiträgen für Abwasser.

7 Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Am 10.04.2025 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Gewerbegebiet Hohenbruch“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Der Beschluss wurde durch Aushang vom …...2025 bis zum …...2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans vom März 2026 wurde vom 17.04.2026 bis zum 17.05.2026 auf der Internetseite der Stadt Kremen sowie im Landesportal veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden durch Aushang vom 02.04.2026 bis zum 17.04.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 27.03.2026 zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans vom März 2026 aufgefordert. Mit gleichem Schreiben wurden die Nachbargemeinden von der Planung unterrichtet.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde die Entwurfsfassung zum Bebauungsplan Nr. 95 „Gewerbegebiet Hohenbruch“ vom Juni 2026 bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung vom 11.08.2026 bis zum 11.09.2026 auf der Internetseite der Stadt Kremen sowie im Landesportal veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden durch Aushang vom 24.07.2026 bis zum 10.08.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

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

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.06.2026 am Planverfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 95 „Gewerbegebiet Hohenbruch“ vom Juni.2026 aufgefordert.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am …….. behandelt.

In der gleichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung wurde der Bebauungsplan Nr. 95 „Gewerbegebiet Hohenbruch“ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung

Der Bebauungsplan Nr. 95 „Gewerbegebiet Hohenbruch“ wurde am ..... ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung vom ……. bis zum ……. am …… in Kraft getreten.

8 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (GVBl. I/26, Nr. 20)

9 Anhang

Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. In den Gewerbegebieten GE und GEe sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter vor Ort auch an Endverbraucher verkaufen, Beherbergungsbetriebe, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten unzulässig. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind allgemein zulässig.

   Rechtgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauGB

2. Die in der Planzeichnung für die Gewerbegebiete GE und GEe festgesetzte maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen (OK) hat als Bezugspunkt die Höhe von 37,42 m über NHN im DHHN 2016 (Fahrbahnhöhe der Landesstraße 191 auf Höhe der Zufahrt).

   Rechtgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO

Anpflanzgebote

3. Pkw-Stellplatzanlagen sind durch Flächen zu gliedern, die zu bepflanzen sind. Je 5 Pkw-Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20 zu pflanzen.

   Rechtgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 und 5 BauGB

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4. Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Gewässerrandstreifen“ sind durch eine Wieseneinsaat zu begrünen.

   Rechtgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und § 1a Abs. 3 BauGB

5. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

   Rechtgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG

6. Pkw-Stellplätze sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

   Rechtgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

Immissionsschutz

7. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad auch in einem Mischgebiet nach § 6 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden können.

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

Gestalterische Festsetzungen nach örtlichen Bauvorschriften

8. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Fassaden ruhig und zurückhaltend zu gestalten. Die farbliche Gestaltung hat in gedeckten, aufeinander abgestimmten, natürlichen Farbtönen zu erfolgen. Die Verwendung stark reflektierender Materialien und Farben mit Signalwirkung (grell leuchtende Farben einschließlich reinweiß) ist unzulässig.

   Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

9. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbetürme unzulässig.

   Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO

10. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen mit fluoreszierenden Farben sowie mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht einschließlich Himmelsstrahler und Himmelsscheinwerfer ("Skybeamer") unzulässig.

    Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO

11. An Gebäudefassaden angebrachte Werbeanlagen dürfen die Oberkante Attika (bei Flachdächern) bzw. die Traufe (bei geneigten Dächern) nicht überragen. Die Anbringung von Werbeanlagen auf dem Dach oder Dachgesims ist unzulässig. Je Fassadenseite darf die Summe der Werbeanlagen 10 % der Fassadenfläche nicht überschreiten.

    Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO

Sonstige Festsetzungen

12. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anrainer und ihrer Besucher sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

    Rechtgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB