

Stadt Kremmen
Landkreis Oberhavel



Außenbereichssatzung „Grüner Weg“, OT Beetz
gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

Begründung

Satzungsfassung

Stand: Oktober 2021

Stadt Kremmen

Landkreis Oberhavel

Außenbereichssatzung „Grüner Weg“, OT Beetz gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

Begründung

Satzungsfassung

Stand: Oktober 2021

Verfahrensträger:

Stadt Kremmen
Am Markt 1

16766 Kremmen

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

Bearbeitung:



Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH

Brunnenstraße 181, 10119 Berlin

Tel.: 030 / 86 47 39 0

Fax: 030 / 2832767

Mail: buero@szsp.de

Web: www.szsp.de

Bearbeitung:

Erik Grunewald, M. Sc.

Dipl.- Ing. Dirk Hagedorn

Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSANLASS UND VORAUSSETZUNGEN FÜR DEN ERLASS DER AUßENBEREICHSSATZUNG.....	2
2	WIRKUNGEN DER AUßENBEREICHSSATZUNG	4
3	GELTUNGSBEREICH DER AUßENBEREICHSSATZUNG.....	6
4	BESTANDSDARSTELLUNG UND PRÜFUNG IM HINBLICK AUF DIE GEORDNETE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG	7
4.1	LAGE, NUTZUNGEN UND BAULICHE PRÄGUNG	7
4.2	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	10
4.2.1	Landes- und Regionalplanung	11
4.2.2	Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Oberhavel.....	13
4.2.3	Flächennutzungsplan	14
4.3	VER- UND ENTSORGUNG.....	15
4.4	ALTLASTEN, KAMPFMITTELBELASTUNG	17
4.5	DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE	17
4.6	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE.....	18
4.7	UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT	18
4.7.1	Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz	20
4.7.2	Eingriffe in Natur und Landschaft, Kompensationsmaßnahmen	21
5	VERFAHREN.....	23
6	ANHANG.....	25
	Satzung	
	Lageplan (Maßstab 1 : 1.000) zu § 1 der Satzung	

1 Planungsanlass und Voraussetzungen für den Erlass der Außenbereichssatzung

Planungsanlass zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den bebauten Bereich östlich des *Grünen Weges* im Ortsteil Beetz der Stadt Kremmen ist die anvisierte Bestandssicherung der Wohnbebauung auf den Flurstücken 297; 298; 299 und 300 der Flur 2 in der Gemarkung Beetz. Bei den Flurstücken im Satzungsumgriff handelt es sich um einen historisch gewachsenen Siedlungskern im westlichen Anschluss an den historischen Gutspark nördlich des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Beetz. Mit Aufstellung der Außenbereichssatzung „Grüner Weg“ beabsichtigt die Stadt Kremmen die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit für außenbereichsverträgliche Umbau- und Sanierungsmaßnahmen der Bestandsgebäude auf den im planungsrechtlichen Außenbereich gelegenen Grundstücken herzustellen.

Der rechtswirksame Teil-Flächennutzungsplan für den, seit dem Jahr 2001 administrativ zur Stadt Kremmen gehörenden Ortsteil Beetz ist am 12.07.1999 in Kraft getreten und stellt die Flächen im räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung vollständig als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Für den im Zusammenhang bebauten Siedlungskern im planungsrechtlichen Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, soll durch Satzung bestimmt werden, dass Wohnzwecken sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 35 Abs. 6 Satz 4 BauGB für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung sind nach Einschätzung der Stadt Kremmen in Abstimmung mit der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Oberhavel als höhere Verwaltungsbehörde (Schreiben vom 31.05.2021) gegeben:

1. Die Aufstellung der Außenbereichssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Der Satzungsumgriff umfasst einen historisch gewachsenen Siedlungskern nördlich der Ortslage Beetz im westlichen Anschluss an den historischen Gutspark. Der Siedlungskern weist keine überwiegend landwirtschaftliche Prägung auf. Mit vier zu Wohnzwecken genutzten Gehöften ist bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden, die siedlungsstrukturell zudem eine gewisse Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit aufweist. Es erfolgt keine Erweiterung der bereit bebauten Bereiche, bzw. der anthropogen überformten, rückwärtigen Grundstücksflächen.
 2. Es werden keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.
 3. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB benannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht. Die nächstgelegenen Schutzgebiete der europäischen Schutzgebietskulisse NATURA 2000 befinden südlich der Ortslage Beetz in einer Entfernung von rund 510 m im südlichen Anschluss an die *Bahnstrecke 6504 Kremmen – Wittstock (Dosse)*. Es handelt sich
-

um das FFH-Gebiet „Kremmener Luch“ (DE 3244-301), welches sich zum Teil mit dem Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Rhin - Havelluch“ (DE 3242-421) überlagert. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser Natura 2000-Gebiete sind aufgrund der bestehenden Entfernung zwischen dem Satzungsumgriff und der Schutzgebietskulisse von mehr als 500 m sowie der zwischenliegenden Ortslage und den Bahngleisen als bereits bestehende räumliche Zäsuren nicht zu erwarten.

2 Wirkungen der Außenbereichssatzung

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

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

Als weitere Zulässigkeitsvoraussetzung wird in der Außenbereichssatzung bestimmt, dass sich Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen haben.

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

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

Baumfällungen im Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung unterliegen ebenfalls der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, da es sich bei dem Satzungsgebiet um keinen bauplanungsrechtlichen Innenbereich oder den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes handelt, in denen

die Baumschutzsatzung der Stadt Kremmen gilt. Die Zuständigkeit liegt bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel. Auf der Grundlage der HVE sind Bäume ab einem Stammumfang (StU) von 60 cm in 130 cm Höhe kompensationspflichtig.

Zusätzlich sind im Baugenehmigungsverfahren die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu berücksichtigen. Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen oder Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten der europäischen Vogelarten sowie von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (wie Fledermäuse und Amphibien) festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Befreiungen von den Verboten des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich werden.

3 Geltungsbereich der Außenbereichssatzung

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Grüner Weg“ umfasst die Flurstücke **297; 298; 299 und 300** der **Flur 2** in der **Gemarkung Beetz**.



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

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umfasst eine Fläche von insgesamt rund 0,77 ha.

Der Satzungsumgriff ist der Abbildung 1 zu entnehmen. Der Lageplan mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches im Maßstab 1 : 1.000 ist der Begründung als Anlage beigefügt. Eine Fotodokumentation mit den zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Satzungsumgriff vorhandenen baulichen Anlagen ist Bestandteil der Verfahrensakte.

4 Bestandsdarstellung und Prüfung im Hinblick auf die geordnete städtebauliche Entwicklung

4.1 Lage, Nutzungen und bauliche Prägung

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Grüner Weg“ befindet sich nördlich des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Beetz der Stadt Kremmen zwischen der kommunalen Straßenverkehrsfläche *Grüner Weg* im Westen und dem historischen Gutspark im Osten. Der Ortsteil Beetz ist im nördlichen Teil des Kremmener Stadtgebietes situiert und wird in nördliche Richtung von dem Waldgebiet „Rüthnicker Heide“ begrenzt. Die Entfernung zwischen dem räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung und dem historischen Stadtkern von Kremmen beträgt rund 5,9 km (Luftlinie), die Entfernung zur Grenze der Nachbargemeinde Fehrbellin beträgt rund 2,0 km.

Der Satzungsumgriff umfasst einen eigenständigen Siedlungskern aus insgesamt vier Wohngrundstücken, die räumlich und siedlungsstrukturell im Zusammenhang mit dem östlich anschließenden Gutspark stehen. Der Siedlungskern fungiert als nördlicher Abschluss der Ortslage Beetz und wird durch den *Grünen Weg* von dem umliegenden Landschaftsraum abgegrenzt. Das Plangebiet ist Teil des Luchlandes im Naturraum *Unteres-, Oberes Rhinluch und Havelländisches Luch*.

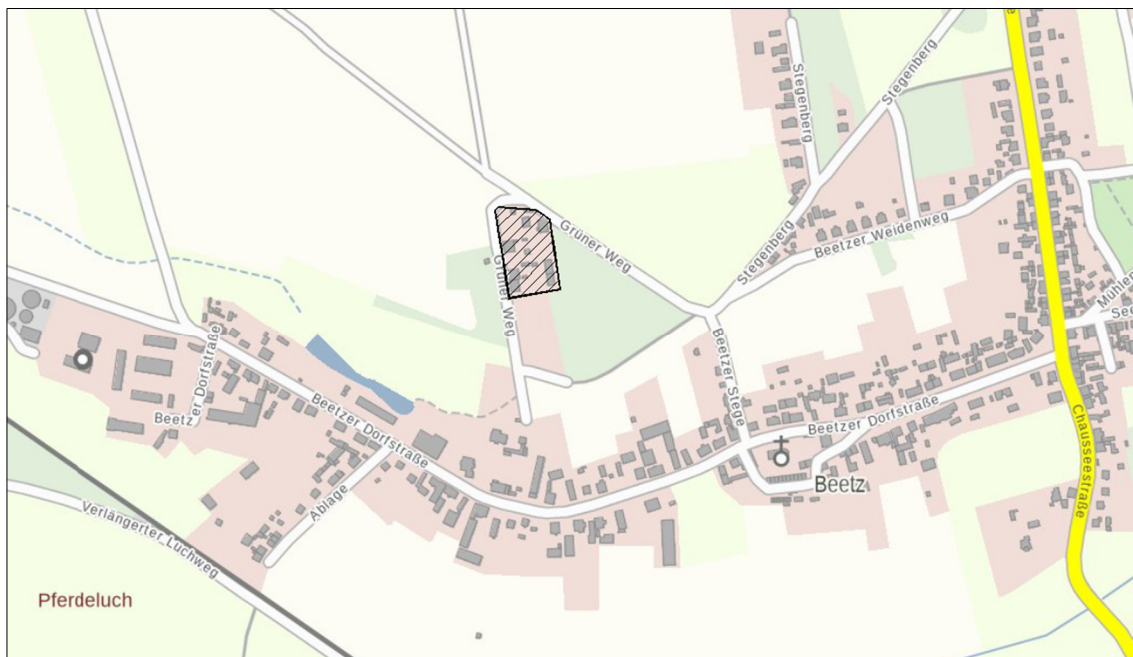


Abb. 2: Übersichtskarte zur räumlichen Verortung des Satzungsumgriffs (Kartengrundlage: WebAtlasDE © GeoBasis-DE/LGB (2020), dl-de/by-2-0)

Ausgangspunkt der **Orts- und Siedlungsentwicklung** im Bereich des heutigen Kremmener Ortsteils Beetz bildete eine dauerhafte Ansiedlung von Wenden (Slawen im deutschsprachigen Raum), die ihren Lebensunterhalt vorwiegend durch die Fischerei in den Gewässern des *Rhinluchs* bestritten. Die Namensgebung der Siedlung ist auf den vormals außerhalb der Ortslage gelegenen *Beetzer See* zurückzuführen. Anhand archäologischer Grabungen kann die historische Entwicklung der Ortslage durch Nachweise einer Siedlung der Urgeschichte, eines

Gräberfeldes der Bronzezeit, einer Siedlung der römischen Kaiserzeit und einer mittelalterlichen Burg vergleichsweise exakt rekonstruiert werden. Der ehemals zentral gelegene Dorfkern, mit seiner 1704 errichteten Fachwerkkirche sowie die typische Siedlungsstruktur mit dem historischen Dorfkern im Bereich des Angers, der straßendorfartigen Erweiterung und den umliegenden Obstgärten ist noch bis in die heutige Zeit erkennbar.

Das Ortsbild wird aktuell vor allem von einer ländlich geprägten, ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung entlang der Straßenverkehrsflächen mit rückwärtig gelegenen Grün- und Wirtschaftsflächen geprägt. Nebengebäude wie Scheunen und Stallungen befinden sich vorwiegend in hinteren Grundstücksbereichen. Im Laufe der Zeit wurde der kompakte Ortskern durch eine Siedlungsentwicklung sowohl in Ost-West Richtung (entlang der *Beetzer Dorfstraße*) als auch in Nord-Süd-Richtung (entlang der Chausseestraße) erweitert. Typologisch überwiegt im Ortsteil Beetz eine kleinteilige Wohnbebauung. Das Siedlungsgefüge wird punktuell durch gemeindliche Einrichtungen wie die Schule und den Kindergarten, Gastronomie sowie landwirtschaftliche Betriebs- und weitere untergeordnete Gewerbeflächen ergänzt.

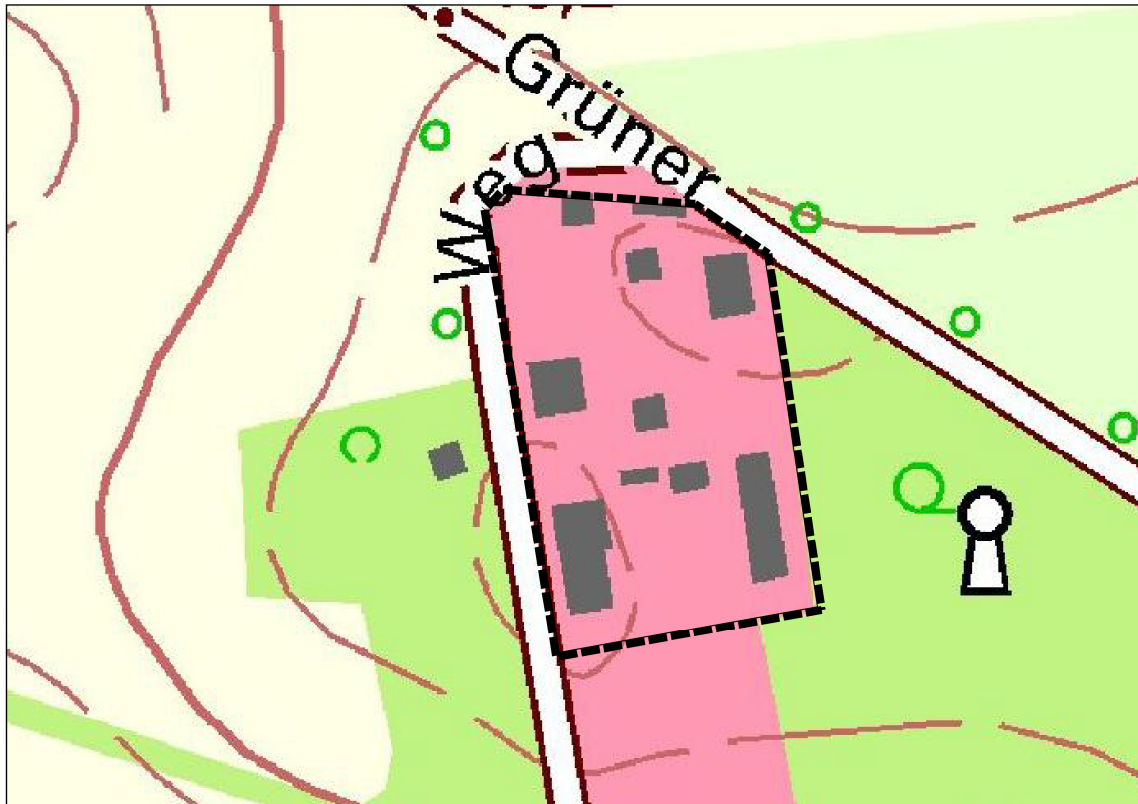


Abb. 3: Lageplan mit Kennzeichnung des Satzungsbereichs (Kartengrundlage: DTK10 © GeoBasis-DE/LGB (2020), dl-de/by-2-0)

Derzeit wird der nördlich der Ortslage gelegene Siedlungskern vor allem von seinen vier bereits hochbaulich geprägten (Wohn-) Grundstücken geprägt. Die Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr wird vollumfänglich über die öffentliche Erschließungsstraße *Grüner Weg* gewährleistet. Seine Fahrbahn besteht aus einer verdichteten, jedoch vollständig unverseigelten Wegedecke, ausgeführt mit einer Schottertragschicht. Straßenbegleitende Beleuchtungsanlagen sind bereits vorhanden. Der *Grüne Weg* bindet die im Satzungsumgriff gelegenen Wohngrundstücke an die südlich verlaufende *Beetzer Dorfstraße* an. Unmittelbar nördlich des Plangebietes knickt die Verkehrsfläche in südöstliche Richtung ab und generiert in ihrem weiteren

Verlauf (entlang des Gutsarkes) eine zusätzliche Anbindung an die rund 240 m südöstlich verlaufende *Beetzer Stege*.



Abb. 4: Lageplan mit Kennzeichnung des Satzungsbereichs (Kartengrundlage: DOP20c © GeoBasis-DE/LGB (2020), dl-de/by-2-0)

Die im räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung gelegenen Grundstücke werden jeweils von einem Wohngebäude sowie sonstigen (untergeordneten) baulichen Nebenanlagen (Scheunen, Carports, Garagengebäude usw.) bestanden. Sie weisen auch unter Berücksichtigung ihrer überwiegend gärtnerisch angelegten Grün- und Freiflächen eine nahezu vollständig anthropogen überformte Geländeoberfläche auf. Die Baukörper (Hauptanlagen) der Wohngrundstücke *Grüner Weg 148, 149 und 150* wurden entlang der westlichen Grundstücksgrenzen errichtet. Das nördlich gelegene Wohngebäude auf dem Grundstück *Grüner Weg 151* wurde hingegen im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze errichtet. Die Gebäude orientieren sich sowohl trauf- als auch giebelständig zum *Grünen Weg*. Trotz divergierender Zonierungen innerhalb der Wohngrundstücke ist räumlich und strukturell ein nach außen hin klar abgegrenztes, zusammenhängendes Siedlungsgefüge erkennbar. Auf den Grundstücken *Grüner Weg 148 und 149* wird der Siedlungskern durch die rückwärtig errichteten Nebengebäude baulich klar von den östlich anschließenden Flächen des Gutsarks getrennt. Die Wohngebäude (Hauptanlagen)

besitzen Putzfassaden in hellen Farbtönen und Satteldächer mit einer Dacheindeckung aus roten und braunen Dachziegeln.

Innerhalb des zusammenhängend bebauten Siedlungskerns befindet sich derzeit keine Hofstelle eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes. Insbesondere die jeweils rückwärtigen Grundstücksbereiche werden von Zier- und Nutzgärten inklusive der, für den ländlichen Raum typischen, Nebengebäude geprägt. Die im Satzungsumgriff gelegenen Grundstücke sind eingefriedet und somit baulich von den umliegenden Flächen separiert.

Der zusammenhängend bebaute Bereich im Siedlungskern östlich des *Grünen Weges* wird unter Berücksichtigung der vorherrschenden Nutzungsstruktur nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Ferner ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden.

Im räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung befinden sich gemäß Stellungnahme der Oberförsterei Neuendorf als örtlich zuständige untere Forstbehörde vom 25.08.2021 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Flächen, für die eine Waldeigenschaft im Sinne des Landeswaldgesetzes Brandenburg besteht. Die Flächen des östlich anschließenden Gutsarkes mit seinem ortsbildprägenden Altbaumbestand befinden sich vollständig außerhalb des Satzungsumgriffs.

4.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

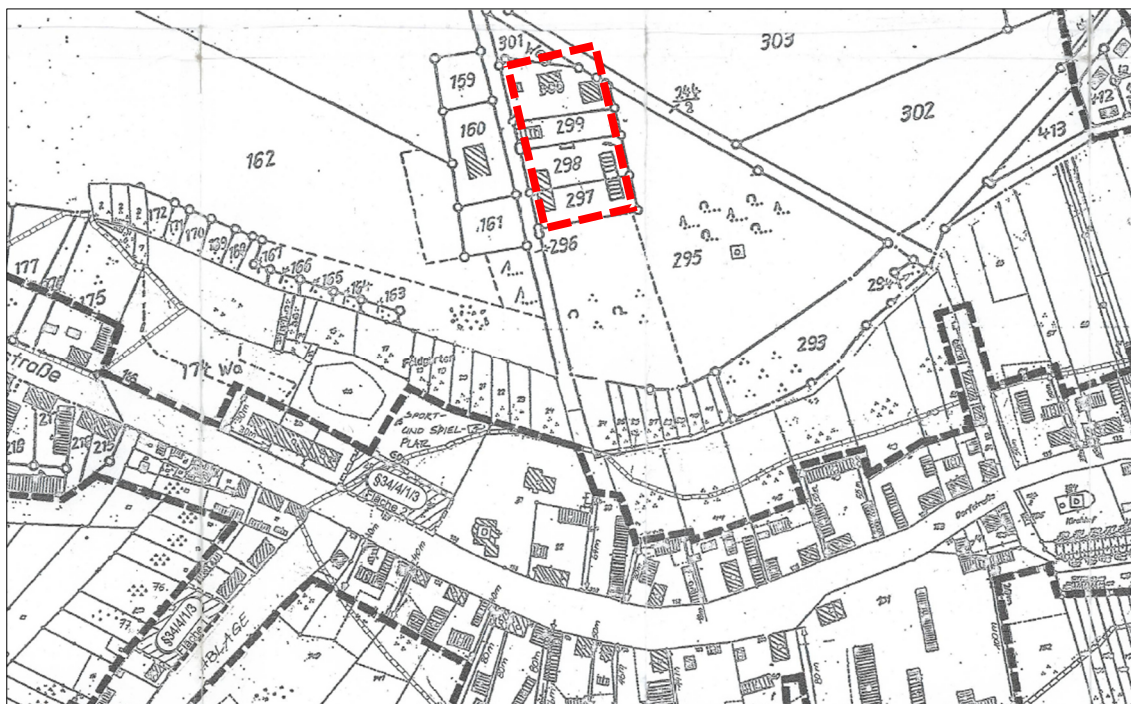


Abb. 5: Ausschnitt aus der am 21.01.2002 in Kraft getretenen „Satzung über die Klarstellung und Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Gemeinde Beetz“ mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung „Grüner Weg“

Im Stadtgebiet bestehen für die Ortslagen Kremmen, Orion, Beetz, Flatow und Staffelde rechts- wirksame Innenbereichssatzungen nach § 34 BauGB. Die „Satzung der Gemeinde Beetz über die Klarstellung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zur Einbeziehung von

Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ ist am 21.01.2002 in Kraft getretenen.

Es handelt es sich um eine **Klarstellungssatzung** gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit einer **Ergänzungssatzung** nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Neben den zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits baulich geprägten Innenbereichsflächen wurden untergeordnete, nicht bebaute Flächen (Ergänzungsflächen) in den Satzungsumgriff einbezogen. Die rechtswirksame Klarstellungs- und Ergänzungssatzung grenzt den baulich geprägten und im Zusammenhang bebauten Ortsteil (planungsrechtlicher Innenbereich in dem sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB richtet) von umliegenden Außenbereichsflächen ab.

Der räumliche Geltungsbereich der derzeit rechtswirksamen *Satzung der Gemeinde Beetz über die Klarstellung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile* ist in der Abbildung 5 ersichtlich. Er inkludiert die baulich geprägten Grundstücksflächen entlang der *Beetzer Dorfstraße* südlich des räumlichen Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung „Grüner Weg“. Der bebaute Bereich des Siedlungskerns befindet sich demnach außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Beetz der Stadt Kremmen und ist daher dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.

4.2.1 Landes- und Regionalplanung

Für die Außenbereichssatzung „Grüner Weg“ ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Ziff. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) insbesondere aus dem **Landesentwicklungsprogramm 2007** (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235) und dem am 1. Juli 2019 in Kraft getretenen **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg** (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II Nr. 35). Nach den Festlegungen des LEP HR ist die Stadt Kremmen und somit auch ihr Ortsteil Beetz kein Zentraler Ort und hat nach der Festlegungskarte 1 auch keinen Anteil am „Gestaltungsraum Siedlung“. Der bestehende Siedlungskern gehört damit nicht zu den festgelegten Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung in der Hauptstadtregion.

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

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

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

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

Ziel 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete

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

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

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

Der Satzungsumgriff umfasst einen Siedlungskern aus vier Wohngrundstücken im westlichen Anschluss an den historischen Gutspark im Ortsteil Beetz der Stadt Kremmen. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 35 Abs. 6 Satz 4 BauGB für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung sind nach Einschätzung der Stadt Kremmen gegeben. Mit der vorgesehenen grundstücksbezogenen Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung wird eine Erweiterung der bestehenden Splittersiedlung in den umliegenden Freiraum vermieden. Der Satzungsumgriff bezieht ausschließlich bereits bebaute und somit anthropogen überformte (Grundstücks-) Flächen ein. Es ist daher kein Konflikt mit den Zielen 5.4 LEP HR (keine Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen) absehbar. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 35 Abs. 6 Satz 4 BauGB für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung wurden von der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Oberhavel als höhere Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 31.05.2021 bestätigt.

Die Grundsätze der Raumordnung zur Steuerung der Siedlungsentwicklung, insbesondere zum Vorrang der baulichen Entwicklung des bestehenden Bebauungszusammenhangs (Innenentwicklung), sowie zur vorrangigen Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete, werden im vorliegenden Fall zugunsten des angestrebten Erhalts eines bereits bestehenden Siedlungskerns zurückgestellt. Mit der Außenbereichssatzung soll ausschließlich die Bestandssicherung im Sinne einer grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit für Sanierungs- und Umbaumaßnahmen an bereits bestehenden Wohngebäuden auf den, im planungsrechtlichen Außenbereich gelegenen, jedoch bereits anthropogen überformten Grundstücken geschaffen werden.

Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 2. September 2021 im Rahmen des Beteiligungsverfahrens stehen der Aufstellung der Außenbereichssatzung „Grüner Weg“ **keine Ziele der Raumordnung entgegen**.

Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren auf den Erfordernissen der Raumordnung gemäß **Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung“** (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659) und der Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, **Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“** (ReP FW) vom 21. November 2018. Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" wurde mit Bescheid vom 17. Juli 2019 nur teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind die Festlegungen zur Steuerung der raumbedeutsamen Windenergienutzung. Die Festlegungen zum Freiraum und zu den Historisch bedeutsamen Kulturlandschaften wurden genehmigt. Die Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg hat noch zu erfolgen.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil der in der Festlegungskarte zum REP FW festgelegten Vorranggebiete „Freiraum“ oder von Vorbehaltsgebieten „Historisch bedeutsame Kulturlandschaft“ gemäß Ziel 1.1 bzw. Grundsatz 2.1 REP FW.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel hat am 8. Oktober 2020 den **Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“** als Satzung beschlossen. Mit Schreiben vom 19. November 2020 wurde der sachliche Teilplan durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung genehmigt und ist durch die Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg am 23. Dezember 2020 in Kraft getreten / wirksam. Mit dem Sachlichen Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" wurde unter anderem die Stadt Kremmen als Grundfunktionaler Schwerpunkt (GSP) festgelegt und gesichert (vgl. Ziel 1 ReP GSP). Mit der Festlegung von Grundfunktionalen Schwerpunkten setzte die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel einen entsprechenden Handlungsauftrag des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (Ziel 3.3 LEP HR) um.

Grundfunktionale Schwerpunkte sind weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung. Sie dienen der räumlichen Bündelung von Einrichtungen der überörtlichen Daseinsvorsorge. Die Bündelungsfunktion der Grundfunktionalen Schwerpunkte soll gesichert, gestärkt und entwickelt werden (vgl. G 2 ReP GSP). Die zusätzlichen Wohnbauflächen sollen dem Versorgungskern räumlich zugeordnet werden (ebd.).

Gemäß eingegangener Stellungnahme der *Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz Oberhavel* vom 6. September 2021 im Rahmen des Beteiligungsverfahrens ist die Außenbereichssatzung „Grüner Weg“ **mit den Belangen der Regionalplanung vereinbar**. Es wird ausgeführt, dass „die Planung unter Berücksichtigung des vorhandenen Gebäudebestandes und der inhaltlichen Ausrichtung keinen Widerspruch gegenüber den benannten regionalplanerischen Erfordernissen begründet und weitergehende Belange der Regionalplanung nicht berührt werden.“

4.2.2 Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Oberhavel

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

Gemäß Kapitel 2.1. des Kreisentwicklungskonzepts sollen „Gemeinden / Ortsteile ohne zentralörtliche Bedeutung und speziell ausgewiesene Gemeindefunktion [...] hinsichtlich der Siedlungs- und Einwohnerentwicklung vorrangig eine Eigenentwicklung erfahren. Ziel soll es sein, die Einwohnerzahlen dieser Ortsteile langfristig zu stabilisieren. Vor der Inanspruchnahme neuer Bauflächen außerhalb der gewachsenen Ortslagen soll durch gezielte Maßnahmen der Wohnbauverdichtung in den Gemeinden unter Berücksichtigung vorhandener sozialer und technischer Infrastruktureinrichtungen eine Stabilisierung der Einwohnerzahlen angestrebt werden.“

Die historisch gewachsenen dörflichen Siedlungsstrukturen sind gemäß Kapitel 2.2. als prägende regional typische Siedlungsformen zu erhalten und behutsam entsprechend den sich verändernden Nutzungsanforderungen weiterzuentwickeln.

Gemäß Kapitel 9.1.1. Anthropogene Freiraumstruktur/ Siedlungsräume sollte die „Inanspruchnahme von Landschaftsräumen bei Siedlungs- und Gewerbeentwicklung [...] auf ein aus den Erfordernissen des jeweiligen Landschaftsraumes abzuleitendes Maß reduziert werden. Die Umnutzung bereits bebauter Flächen und die Schließung innerörtlicher Lücken sollten darüber hinaus [...] Vorrang vor der Neuausweisung von Baugebieten genießen“.

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Grüner Weg“ dient dem Erhalt eines bereits bestehenden Siedlungskerns und unterstützt aus Sicht der Stadt Kremmen die Leitlinien des Landkreises Oberhavel zur Kreisentwicklung. Der Landkreis wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Es wurden keine Einwände gegen die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Grüner Weg“ vorgebracht.

4.2.3 Flächennutzungsplan

Am 20. Juli 1992 erfolgte die Zustimmung der zuständigen Landesbehörde zur Bildung des Amtes Kremmen, in welchem sich die ehemals eigenständigen Gemeinden Beetz, Flatow, Groß-Ziethen, Kremmen, Sommerfeld und Staffelde zu einem Verwaltungsverbund zusammenschlossen. Die Gründung der amtsfreien Stadt Kremmen erfolgte im Jahr 2001 durch Zusammenschluss des Amtes Kremmen mit der Gemeinde Hohenbruch, die zuvor administrativ zum Amt Oranienburg-Land gehörte.

Für das Stadtgebiet Kremmen liegen derzeit sieben rechtswirksame Teil-Flächennutzungspläne (vorbereitende Bauleitpläne) vor, die zwischen 1999 und 2001 in Kraft traten.

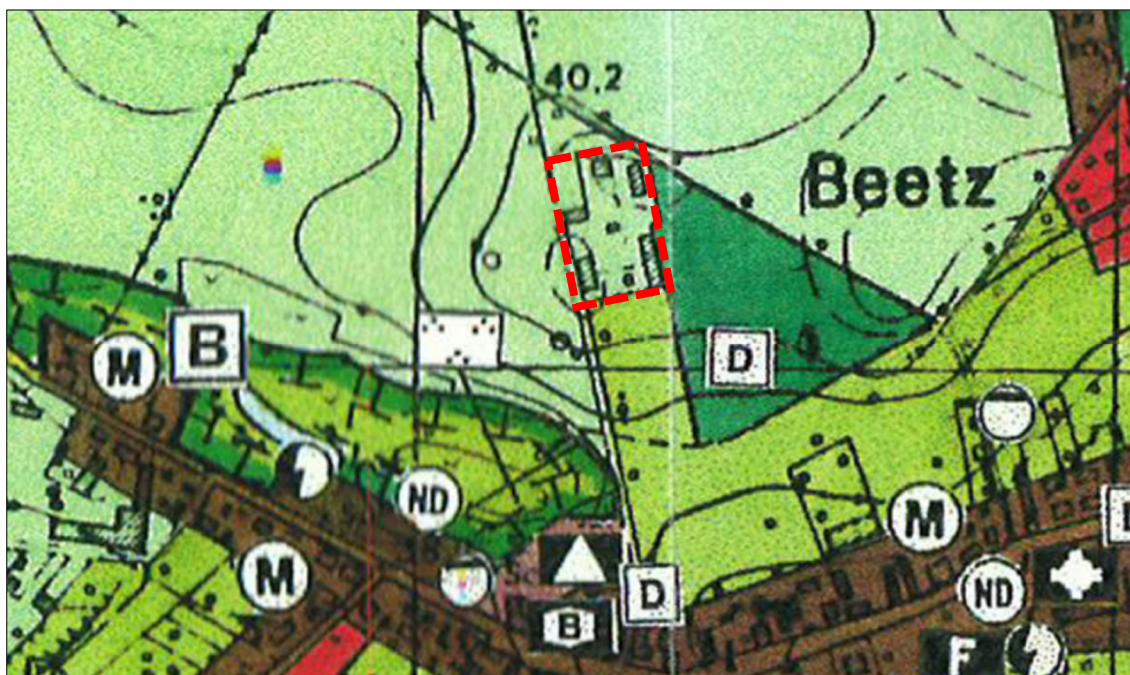


Abb. 6: rechtswirksamer Teil-Flächennutzungsplan Beetz mit Kennzeichnung des Satzungsumgriffs

Der rechtswirksame Teil-Flächennutzungsplan für die ehemals dem Amtsbereich Kremmen zugehörige Gemeinde Beetz wurde am 26.06.1999 genehmigt und trat am 12.07.1999 in Kraft. Er stellt die Flächen im räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Grüner Weg“ vollständig als Bestandteil einer großflächig ausgewiesenen „**Fläche für die Landwirtschaft**“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dar.

Der unmittelbar westlich des räumlichen Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung verlaufende *Grüne Weg* wird gemäß Darstellungssystematik des Flächennutzungsplans nicht mit einem separaten Planzeichen dargestellt, sondern in die als „städtebauliche Auffangnutzung“ dargestellten „Flächen für die Landwirtschaft“ integriert. Im südlichen Anschluss an den Satzungsumgriff

werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gartenland, Obstgärten, Grabeland“ zur Klassifizierung des Siedlungsrandes im Übergangsbereich zur freien Landschaft dargestellt. Der östlich an den Satzungsumgriff angrenzende „Gutspark Beetz“ wird als „Öffentliche Grünfläche“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt. Überlagernd erfolgt mittels Plansymbol die Darstellung eines „Bau- und Gartendenkmals“.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die im räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Grüner Weg“ tätigen Ver- und Entsorgungsunternehmen bzw. Netzbetreiber wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt und um Auskunft gebeten.

Trink- und Schmutzwasser

Die Trinkwasserversorgung im Stadtgebiet Kremmens erfolgt durch die *Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH (OWA)*. Gemäß Stellungnahme vom 31. August 2021 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom Versorgungsunternehmen keine Einwände gegen die Planung vorgebracht. Nach Informationen aus dem beigefügten Lageplan mit dem Leitungsbestand des Unternehmens verlaufen im Straßenraum des *Grünen Weges* und auf dem nördlich des Satzungsumgriffs gelegenen Flurstück 301 der Flur 2 in der Gemarkung Beetz Trinkwasserleitungen und Anlagen des Unternehmens. Auf Antrag ist ein Anschluss der im Satzungsumgriff gelegenen Wohngrundstücke im Bereich *Grüner Weg* an das öffentliche Trinkwasserleitungsnetz grundsätzlich möglich.

Die Abwasserentsorgung im Stadtgebiet erfolgt durch den *Zweckverband Kremmen*. Der Entsorgungsträger wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Mit Ablauf der Frist zur Beteiligung ging keine Stellungnahme ein, sodass die Stadt Kremmen als Plangeber von der grundsätzlichen Möglichkeit zur Entsorgung des örtlich anfallenden Schmutzwassers ausgeht.

Niederschlagswasser

Gemäß eingegangener Stellungnahme der *Unteren Wasserbehörde* des Landkreises Oberhavel vom 27.09.2021 im Rahmen der durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Plangebiet die wasserrechtlichen Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) zu beachten und einzuhalten.

Die Behörde weist weiterhin darauf hin, dass sämtliche Arbeiten so auszuführen sind, 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 eingegangener Stellungnahme des Versorgungsunternehmens im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 23.08.2021 befinden sich im räumlichen

Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Leitungen und Anlagen des Unternehmens. Gemäß dem, der Stellungnahme beigefügten, Lageplan verlaufen im Straßenraum des *Grünen Weges* westlich des Satzungsumgriffs Niederspannungsleitungen. Die bestehenden Wohnhäuser sowie ein westlich gelegenes Pumpenhaus sind jeweils durch separate (Haus) Anschlussleitungen in das Versorgungsnetz eingebunden. Da die Belange des Versorgungsunternehmens von der Planung nicht betroffen sind, werden keine Einwände gegen die Aufstellung der Außenbereichssatzung vorgebracht. Der Planung wurde grundsätzlich zugestimmt.

Die lokale Versorgung mit Erdgas erfolgt über die *Energie Mark Brandenburg*. Gemäß den von der NBB Netzgesellschaft im Rahmen des Beteiligungsverfahrens am 25.08.2021 übergebenen Planunterlagen befinden sich weder im räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Grüner Weg“ noch in deren unmittelbaren Umfeld Leitungen und Anlagen der NBB. Der Versorgungsträger weist zusätzlich darauf hin, dass diese Auskunft ausschließlich für unternehmenseigene Leitungen der NBB gilt. Ein Vorhandensein von Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber kann nicht ausgeschlossen werden.

Telekommunikationsanlagen

Die Versorgung mit Telekommunikationsdiensten erfolgt leitungs- oder funkgestützt. Die *Deutsche Telekom Technik GmbH* wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

Gemäß eingegangener Stellungnahme vom 13. September 2021 befinden sich im Planungsgebiet Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom. Die Versorgung der bereits bestehenden Wohnhäuser im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung mit Telekommunikationsdiensten erfolgt gemäß dem, der Stellungnahme beigefügten, Lageplänen über TK-Linien im Straßenraum des *Grünen Weges*. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Das Versorgungsunternehmen weist zusätzlich darauf hin, dass die der Stellungnahme beigefügten Bestandspläne nur dem derzeitigen Stand entsprechen. Änderungen oder Errichtungen von TK-Linien sind jederzeit möglich, sodass die Pläne nicht für evtl. Bauausführungen zu verwenden sind.

Abfallentsorgung

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

Die *untere Abfallwirtschaftsbehörde* des Landkreises Oberhavel wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. In eingegangener Stellungnahme vom 27. September 2021 wird von einer für die Abfallentsorgung ausreichenden Verkehrerschließung über die öffentliche Erschließungsstraße *Grüner Weg* ausgegangen. Insofern sind die, durch den öffentlich - rechtlichen Entsorgungsträger zu vertretenden, Belange erfüllt. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass Baumaßnahmen so auszuführen sind, dass die Abfallentsorgung durch den öffentlich - rechtlichen Entsorgungsträger gewährleistet ist. Sofern bei Baumaßnahmen Einschränkungen des Straßenverkehrs und insbesondere der ordnungsgemäßen Abfallentsorgung im betroffenen Bereich

auftreten, ist die AWU Oberhavel GmbH, Breite Straße 47a in 16727 Velten im Vorfeld zu informieren, um entsprechende Entscheidungsmöglichkeiten abzustimmen.

Brandschutz

Die gemäß VVBbgBO und BbgBKG zuständige *Brandschutzdienststelle des Landkreises Oberhavel* wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Auskunft zu Anforderungen bezüglich des Brandschutzes im Plangebiet gebeten.

In eingegangener Stellungnahme vom 27. September 2021 wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Kremmen mit Aufstellung der Außenbereichssatzung und somit Befürwortung einer Bebauung auch eine entsprechende Löschwasserversorgung im Rahmen des Grundschutzes sicherzustellen hat. Hierzu ist unter Beachtung des Regelwerkes "Wasserversorgung" Rohrnetz / Löschwasser, Arbeitsblatt W 405 eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³ / h über einen Mindestzeitraum von zwei Stunden bei hindernisfreier Zugänglichkeit zur Löschwasserentnahmestelle im Umkreis von maximal 300 m zu gewährleisten.

4.4 Altlasten, Kampfmittelbelastung

Gemäß eingegangener Stellungnahme des *Fachdienstes Umweltschutz und Abfallbeseitigung* des Landkreises Oberhavel vom 27. September 2021 werden die Flächen im räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Grüner Weg“ nicht als Altlast / Altlastenverdachtsfläche geführt.

Sofern bei Bodenarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auftreten, ist die weitere Vorgehensweise umgehend mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Anfallende Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), 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 *Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH*, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen. Anfallender Bodenaushub ist entsprechend LAGA - TR zu analysieren und entsprechend Schadstoffgehalt gegebenenfalls zu entsorgen.

Gemäß eingegangener Stellungnahme des *Zentraldienstes der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst* vom 23.08.2021 bestehen zur Aufstellung der Außenbereichssatzung „Grüner Weg“ im Ortsteil Beetz der Stadt Kremmen keine grundsätzlichen Einwände. Der Stellungnahme folgend ist für konkrete Bauvorhaben bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung einzuholen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

4.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

Baudenkmale vorhanden. Die *untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oberhavel* sowie das *Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege* (Denkmalfachbehörde) wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung an der Planung beteiligt und um Auskunft gebeten.

Im räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Grüner Weg“ sind gemäß Stellungnahme des *Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege* vom 26. August 2021 bisher auch **keine Bodendenkmale bekannt**.

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

1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

4.6 Eigentumsverhältnisse

Die im räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Grüner Weg“ gelegenen Flurstücke 297; 298; 299 und 300 der Flur 2 in der Gemarkung Beetz befinden sich im Eigentum von Privatpersonen. Die Eigentumsverhältnisse sind der Stadt Kremmen bekannt.

4.7 Umwelt, Natur und Landschaft

Der Naturraum ist im Bereich der Ortslage Beetz und somit auch im räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Grüner Weg“ eiszeitlich geprägt. Die ebenen Talniederungen werden zudem von nacheiszeitlichen Moorbildungen überzogen. Gemäß naturräumlicher Gliederung (nach Scholz) befindet sich das Plangebiet im **Oberen Rhinluch**, welches mit einer Fläche von rund 23.000 ha eine Haupteinheit des *Luchlandes* darstellt. Als *Rhinluch* wird die vom namensgebenden Fluss (Rhin) durchflossene Niedermoorlandschaft im Norden des Landes Brandenburg bezeichnet. Sie erstreckt sich im Wesentlichen zwischen den Gemeinden Fehrbellin und Herzberg (Mark) im Landkreis Ostprignitz-Ruppin und der Stadt Kremmen im Landkreis Oberhavel.

Das Geländere relief im Satzungsumgriff ist annähernd eben. Die natürlichen Geländehöhen liegen gemäß topografischer Karte Brandenburgs zwischen 39-40 Metern über NHN. Durch die vorherrschende Wohnnutzung mit ortsbildtypischen Haupt- und Nebengebäuden, zugehörigen

Erschließungsflächen und umliegenden privaten Zier- und Nutzgärten ist eine teilversiegelte, stark anthropogen überformte Geländeoberfläche vorhanden. Die im Satzungsumgriff gelegenen Wohngrundstücke sind überwiegend eingefriedet und somit (baulich) von den anliegenden Straßenverkehrsflächen und dem östlich angrenzenden Gutspark separiert. Der *Grüne Weg* besitzt einen, durch seine regelmäßige Befahrung verdichteten, jedoch vollständig unversiegelten Wegeaufbau mit einer geschotterten Decktragschicht.

Die Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung werden in der flächendeckenden Biotop- und Landnutzungskartierung des Landes Brandenburg (BTLN) vollständig dem Biotoptypen 12261 (*Wohn- und Mischgebiete, Einzel- und Reihenhausbau mit Ziergärten*) zugeordnet. Der westlich und nördlich verlaufende „Grüne Weg“ wird gemäß seines derzeitigen Ausbauzustandes mit dem Biotoptypen 12652 (*Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung*) dargestellt. Die Flächen im südlichen und nördlichen Anschluss an den Satzungsumgriff werden dem Biotoptypen 0511201 (*Frishwiesen, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs - Gehölzdeckung unter 10 %*) zugeordnet. Sowohl der östlich gelegene Gutspark, als auch der südwestlich des Satzungsumgriffs angrenzende flächige Baum- und Gehölzbestand werden dem Biotoptypen 08580 (*Laub-Nadel-Mischbestand, Hauptbaumart sonstige Laubholzarten (inkl. Rot-eiche)*) zugeordnet. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen nordwestlich des Satzungsumgriffs werden als Biotoptyp 09130 – *intensiv genutzte Äcker* dargestellt. Der parallel zum Grünen Weg bestehende Gehölzbestand wird als Biotoptyp 07142 (*Baumreihen*) kartiert. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG wurden nicht festgestellt.

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht. Die nächstgelegenen Schutzgebiete der europäischen Schutzgebietskategorie NATURA 2000 befinden sich südlich der Ortslage Beetz in einer Entfernung von rund 510 m im südlichen Anschluss an die *Bahnstrecke 6504 Kremmen – Wittstock (Dosse)*. Es handelt sich um das FFH-Gebiet „Kremmener Luch“ (DE 3244-301), welches sich zum Teil mit dem Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Rhin - Havelluch“ (DE 3242-421) überlagert. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser Natura 2000-Gebiete sind aufgrund der bestehenden Entfernung zwischen dem Satzungsumgriff und der Schutzgebietskategorie von mehr als 500 m sowie der zwischenliegenden Ortslage und den Bahngleisen als bereits bestehende räumliche Zäsuren nicht zu erwarten.

Gemäß Bodenübersichtskarte des Landes Brandenburg (BÜK) handelt es sich bei den Böden im Plangebiet vorwiegend um podsolige Braunerden ohne Grund- und Stauwassereinfluss. Gering verbreitet sind zudem Braunerden und Podsol-Braunerden aus Sand über Schmelzwassersand. Es handelt sich um keine retentionsrelevanten Böden. Dominierende Bodenart des Oberbodens ist feinsandiger Mittelsand. Die Bodenzahlen liegen gemäß Fachinformationssystem Bodengeologie des Brandenburgischen Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe vorherrschend bei < 30. Sie besitzen somit ein geringes bis mittleres landwirtschaftliches Ertragspotential. Gemäß Stellungnahme des Landkreises Oberhavel, Fachdienst Landwirtschaft vom 27.09.2021 ist für die Flächen im Satzungsumgriff keine landwirtschaftliche Nutzung angezeigt.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Stellungnahme der unteren Wasserschutzbehörde des Landkreises Oberhavel **außerhalb von Trinkwasserschutzzonen**. Die Grundwasserflurabstände liegen bei unter 10 m. Aufgrund des vergleichsweise geringen Grundwasserflurabstandes ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung sind derzeit weder gesetzlich geschützten Alleen nach § 17 BbgNatSchAG noch gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder § 18 BbgNatSchAG bekannt.

Gemäß eingegangener Stellungnahme der *unteren Naturschutzbehörde* des Landkreises Oberhavel vom 27. September 2021 bestehen gegen die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Grüner Weg“ keine grundsätzlichen naturschutzrechtlichen Bedenken. Die Behörde weist zusätzlich darauf hin, dass weitergehende Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes von der Außenbereichssatzung unberührt bleiben.

4.7.1 Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz

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

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

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

Wirkfaktoren, die zur Beschädigung oder zum Verlust einer Lebensstätte von im Geltungsbereich vorkommenden Brutvögeln (Gehölz-, Boden- und Gebäudebrüter) sowie zum Verlust ganzer, regelmäßig genutzter Reviere führen können, sind die Beseitigung von Gras- und Staudenfluren, die Rodung flächiger Gehölzbestände (Sträucher), die Fällung von Bäumen sowie der Abriss oder die Sanierung von Gebäuden mit dem damit verbundenen Verlust von Habitat - Strukturen. Geeignete Habitats sind im gesamten Geltungsbereich der Außenbereichssatzung vorhanden.

Fledermausquartiere sind durch die Fällung von Altbäumen mit vorhandenen Baumhöhlen sowie durch Sanierungs- und Abrissarbeiten an Gebäuden gefährdet. Zwischen April und August können durch Baumaßnahmen Sommerquartiere und Wochenstuben beeinträchtigt und die Aufzucht von Jungtieren behindert werden. Baumaßnahmen zwischen Oktober und April können zu Störungen an Winterquartieren führen. Die Fällung von Altbäumen mit besetzten Baumhöhlen führt zur Tötung von Fledermäusen sowie zum dauerhaften Verlust des Winterquartiers. Dies betrifft sowohl die bereits zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke, als auch die Ferien- bzw. Wochenendhausgrundstücke und die unbebauten Grundstücke.

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

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

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

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen oder Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten der europäischen Vogelarten sowie von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (wie Fledermäuse und Amphibienarten) festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Befreiungen von den Verboten des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich werden.

4.7.2 Eingriffe in Natur und Landschaft, Kompensationsmaßnahmen

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

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

Baumfällungen unterliegen im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ebenfalls der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, da es sich bei dem Satzungsgebiet um keinen bauplanungsrechtlichen Innenbereich oder den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes handelt, in denen die Baumschutzsatzung der Stadt Kremmen gilt. Die Zuständigkeit liegt bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel. Auf der Grundlage der „Hinweise zum Vollzug der

Eingriffsregelung“ (HVE) sind Bäume ab einem Stammumfang (StU) von 60 cm in 130 cm Höhe kompensationspflichtig.

Für die ersten 60 cm Stammumfang in 130 cm Höhe sind auf der Grundlage der „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HVE) zwei Ersatzbäume zu pflanzen, darüber pro angefangene 15 cm je ein Baum (Pflanzqualität: Ballenware, 2x verpflanzt, StU 10-12 bzw. 12-14 cm). Im Rahmen der Eingriffsregelung sind nur Baumpflanzungen von standortgerechten und einheimischen Arten anzuerkennen. Zur Sicherung der heimischen Artenvielfalt ist der Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur „Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur“ vom 2. Dezember 2019 (ABl. / 20, [Nr. 9], S. 203) zu beachten.

5 Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Am 19.08.2021 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen der Beschluss zur Aufstellung der Außenbereichssatzung „Grüner Weg“ im Ortsteil Beetz gefasst. Der Beschluss wurde durch Aushang vom 09.09.2021 bis zum 13.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Landesplanerische Stellungnahme

Die beabsichtigte Aufstellung der Außenbereichssatzung „Grüner Weg“ im Ortsteil Beetz wurde mit Schreiben vom 20.09.2021 bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL 5) zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 02.09.2021 mitgeteilt.

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

Der Entwurf der Außenbereichssatzung „Grüner Weg“ im Ortsteil Beetz vom Juli 2021 wurde vom 09.09.2021 bis einschließlich 12.10.2021 im Rathaus der Stadt Kremmen öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 20.09.2021 von der Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf der Außenbereichssatzung „Grüner Weg“ im Ortsteil Beetz mit Stand vom Juli 2021 aufgefordert. Mit gleichem Schreiben wurden die betroffenen Nachbargemeinden von der Planung unterrichtet.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am2021 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde die Außenbereichssatzung „Grüner Weg“ in der Fassung vom Oktober 2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Inkrafttreten

Die Außenbereichssatzung „Grüner Weg“ im Ortsteil Beetz der Stadt Kremmen ist durch ortsübliche Bekanntmachung am2021 in Kraft getreten.

6 Anhang

- Textteil der Satzung
- Lageplan (Maßstab 1 : 1.000) zu § 1 der Satzung

Stadt Kremmen

Landkreis Oberhavel



Außenbereichssatzung „Grüner Weg“, OT Beetz

gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

Textteil der Satzung

Stand: Oktober 2021

Satzung

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

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen am2021 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gemarkung Beetz werden gemäß den im beigefügten Lageplan (Maßstab 1 : 1.000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Begünstigte sonstige Vorhaben

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

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

- einer Darstellung des Flächennutzungsplans für Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Im Satzungsbereich bleibt die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Absatz 1, Absatz 2 und Absatz 4 BauGB unberührt

§ 3 Zulässigkeitsbestimmungen

Das begünstigte sonstige Vorhaben hat sich in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

§ 4 Inkrafttreten

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

Kremmen, den 2021

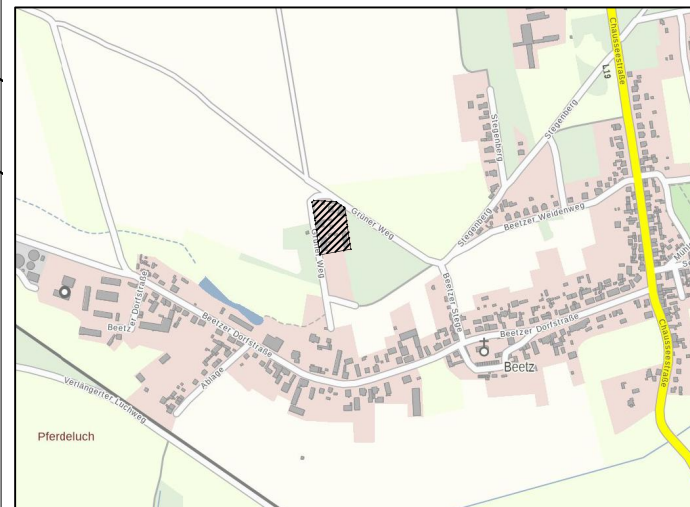
.....
(Bürgermeister)

Legende zur Planunterlage

- Grundstücks- oder Flurstücksgrenze
- 299 Flurstücksnummer
-  Wohngebäude inklusive Hausnummer
-  Nebengebäude



Satzungsumgriff



Übersichtslageplan o. M. (Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB (2020), dl-de/by-2-0)

Stadt Kremmen
Landkreis Oberhavel



**Außenbereichssatzung "Grüner Weg", OT Beetz
gemäß § 35 Abs. 6 BauGB**

Satzung

Stand: Oktober 2021
Maßstab: 1 : 1.000 (im Original DIN A4)

Hinweis zur Planunterlage

Als Planunterlage dient ein Auszug des amtlichen Liegenschaftskatasters, zur Verfügung gestellt von der Stadtverwaltung Kremmen am 03.11.2017, ergänzt und aktualisiert am 07.07.2021.

Amtliches Bezugssystem: ETRS89

Maßstab 1:1.000

