

Stadt Kremmen
Landkreis Oberhavel



**Bebauungsplan Nr. 93 „Bahnhofstraße 3 - 11“ OT
Sommerfeld**

Begründung

Satzungsfassung Februar 2025

Stadt Kremmen

Landkreis Oberhavel

Bebauungsplan Nr. 93 „Bahnhofstraße 3 - 11“, OT Sommerfeld

Begründung

Vorhabenträger:

Unternehmens- und Immobilienberatung

René Speckmann
Ruppiner Straße 57

16766 Kremmen

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

Inhaltsverzeichnis

1	EINFÜHRUNG	1
1.1	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES	1
1.2	ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG	3
1.3	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	7
2.5	NATUR, LANDSCHAFT, UMWELT	9
2.6	ALTLASTEN, KAMPFMITTELBELASTUNG	11
2.7	DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE	12
2.8	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	12
3	PLANUNGSBINDUNGEN	13
3.1	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	13
3.2	LANDES- UND REGIONALPLANUNG	13
3.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	15
3.4	LANDSCHAFTSPANUNG	16
3.5	BEBAUUNGSPLÄNE	16
3.6	FACHPLANUNGEN	17
4	PLANUNGSKONZEPT	19
4.1	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	19
5	PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)	20
5.1	NUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE	20
5.1.1	<i>Art der Nutzung</i>	20
5.1.2	<i>Maß der Nutzung</i>	21
5.1.3	<i>Mindestbreite der Wohnbaugrundstücke</i>	22
5.1.4	<i>Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden</i>	22
5.1.5	<i>Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen</i>	23
5.2	VERKEHRSFLÄCHEN	23
5.3	AUSGLEICHS- UND VERMEIDUNGSMAßNAHMEN	24
5.3.1	<i>Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i>	24
5.3.2	<i>Anpflanzgebote, Erhaltungsbindungen</i>	25
5.4	GESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	26
5.5	IMMISSIONSSCHUTZ	26
5.6	HINWEISE	29
5.7	PLANUNTERLAGE	30
5.8	FLÄCHENBILANZ	30
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	31
6.1	AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	31
6.2	VERKEHR	31
6.3	VER- UND ENTSORGUNG	31
6.4	AUSWIRKUNGEN AUF DEN BEDARF AN SOZIALEN INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN	32
6.5	UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT	32

6.5.1	<i>Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzrechtliche Prüfung)</i>	<i>35</i>
6.6	BODENORDNENDE MAßNAHMEN	37
6.7	KOSTEN UND FINANZIERUNG	38
7	VERFAHREN	39
8	RECHTSGRUNDLAGEN	40
9	ANHANG	41

Textliche Festsetzungen

1 Einführung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen hat am 26. September 2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93 „Bahnhofstraße 3-11“ im Ortsteil Sommerfeld der Stadt Kremmen beschlossen. Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit Wohnhäusern in Form von Einzelhäusern mit maximal zwei Geschossen im Rahmen der Nachverdichtung und unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich planungsrechtlich im Außenbereich, sind jedoch Teil des bestehenden Siedlungsbandes entlang der Bahnhofstraße und werden sowohl östlich und westlich angrenzend als auch nördlich und südlich von bereits bebauten Wohngrundstücken umschlossen. Im Flächennutzungsplan 2040 der Stadt Kremmen sind die Flächen als Wohnbauflächen 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 wird 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 abgesehen. Mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde gemäß § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Veröffentlichung im Internet und Einsichtnahmemöglichkeit im Rathaus der Stadt Kremmen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte nach § 4 Abs. 2 BauGB. Mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte eine Beteiligung der Nachbargemeinden zur Abstimmung der Bauleitplanung gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Ortslage von Sommerfeld auf der südlichen Seite der Bahnhofstraße zwischen Dorfstraße und dem westlich gelegenen Bahnhofsgelände. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 93 „Bahnhofstraße 3-11“ umfasst mit Katasterstand vom 29.08.2024 die **Flurstücke 578 bis 582 und 326 der Flur 2 in der Gemarkung Sommerfeld** mit einer Größe von rund **0,35 ha**.

Zur Abgrenzung der geplanten Baugrundstücke gegenüber den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie zur dauerhaften Sicherung der Straßenbäume wird die angrenzende

Straßenverkehrsfläche der Bahnhofstraße bis zur Straßenmitte in den Geltungsbereich einbezogen mit (Flurstück **338** teilweise, **Flur 2**, **Gemarkung Sommerfeld**).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 93 „Bahnhofstraße“ wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straßenmitte der Bahnhofstraße Flurstück 328, Flur 2)
- im Westen durch die östliche Grenze des Grundstücks Bahnhofstraße 15 (Flurstück 576 und 317, Flur 2),
- im Osten durch die westliche Grenze des Grundstücks Bahnhofstraße 1 (Flurstück 492, Flur 2) und des Flurstücks 325/6, Flur 2
- im Süden durch die nördliche Grenze des Grundstücks Poststraße 4 (Flurstück 323, Flur 2) und des Flurstücks 322, Flur 2

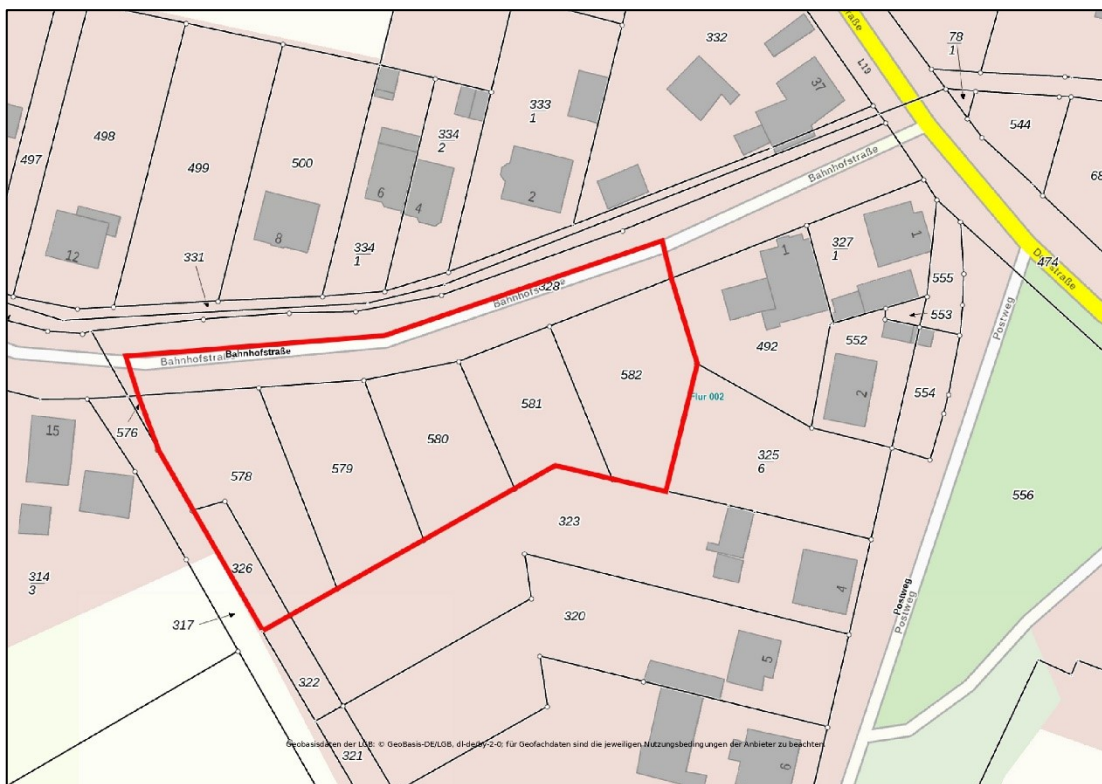


Abb. 1: Lageplan mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 93 „Bahnhofstraße 3-11“ (WebAtlas BE/BB und ALK: © GeoBasis-DE/LGB 2024, dl-de/by-2-0)

Die Größe des Plangebietes beträgt rund **0,35 ha** ohne die in den Geltungsbereich einbezogenen Teilflächen der Bahnhofstraße bzw. rund **0,5 ha** einschließlich der in den Geltungsbereich einbezogenen Teilflächen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Die Flächenausdehnung beträgt rund **105 m** entlang der Bahnhofstraße, rund **52 m** entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze und rund **42 m** entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93 „Bahnhofstraße“ dient der planungsrechtlichen Sicherung und Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung von Wohnbauflächen im Zuge der Nachverdichtung und erfolgt auf Antrag des Vorhabenträgers. Die Bauflächenentwicklung entspricht den im Flächennutzungsplan in der Fassung der Neuaufstellung dargestellten Planungszielen der Stadt Kremmen für den Ortsteil Sommerfeld.

Die beabsichtigte Nutzung der Flächen als Wohnbaufläche 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 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Bahnhofstraße 3-11“ erfolgt 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 Siedlungsbandes entlang der Bahnhofstraße und werden sowohl östlich und westlich angrenzend als auch nördlich und südlich von bereits bebauten Wohngrundstücken umschlossen. Im Flächennutzungsplan 2040 der Stadt Kremmen sind die Flächen als Wohnbauflächen 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 **1.019 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 wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde gemäß § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB durch Veröffentlichung im Internet durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

2 Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Ortslage von Sommerfeld auf der südlichen Seite der Bahnhofstraße zwischen dem Bahnhofsgelände des Haltpunktes Beetz / Sommerfeld im Westen und der Dorfstraße bzw. Beetzer Straße im Osten.

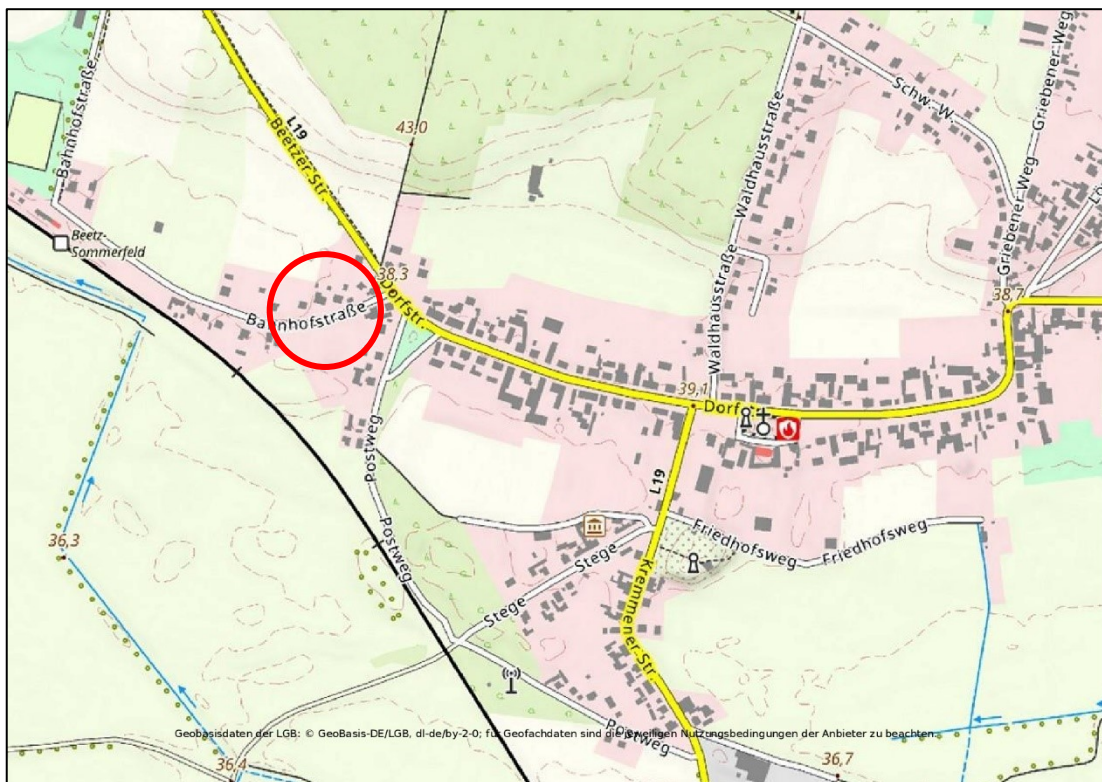


Abb. 2: Übersichtskarte zur Lage des Bebauungsplangebietes im Siedlungsgebiet des Ortsteils Sommerfeld der Stadt Kremmen (DTK: © GeoBasis-DE/LGB 2024, dl-de/by-2-0)

Bei den Flächen handelt es sich um eine rund 100 m breite Lücke innerhalb des rudimentär ausgeprägten Siedlungsbandes entlang der Bahnhofstraße, die bislang zur Hühnerhaltung genutzt werden. Die westlich und östlich angrenzenden Grundstücke sowie die nördlich und südlich gelegenen Grundstücke sind geprägt von ein- bis zweigeschossiger Einzelhausbebauung auf großen, überwiegend gärtnerisch angelegten Grundstücken.

Südlich in einem mittleren Abstand von rund 100 m zur rückwärtigen Geltungsbereichs- und Grundstücksgrenze verläuft die Bahntrasse der eingleisigen und nicht elektrifizierten Bahnstrecke Kremmen – Wittstock (Dosse). Südlich der Bahntrasse erstreckt sich die von großräumiger Grünlandnutzung und Entwässerungsgräben geprägte Luchlandschaft („Sommerfelder Luch“).

Nördlich der Bebauung entlang der Bahnhofstraße grenzen ackerbaulich genutzte Landwirtschaftsflächen. Nördlich der Beetzer Straße (L 19) beginnt das großflächige Waldgebiet der Beetzer bzw. Sommerfelder Heide mit dem zwischen den Ortslagen Sommerfeld und Beetz gelegenen Beetzer See.

2.2 Bebauung und Nutzung, Geländehöhen

Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind unbebaut und unversiegelt. Die Flächen sind eingezäunt mit Maschendrahtzaun und werden aktuell als Auslaufflächen für die Hühnerhaltung genutzt. Die Einfriedung befindet sich zum Teil weit zurückversetzt von der eigentlichen Grundstücksgrenze.

Die Flächen werden im Digitalen Feldblockkataster des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz nicht als Landwirtschaftsflächen geführt.

Im Westen des Geltungsbereichs verläuft ein unbefestigter Weg („Trampelpfad“) zwischen Bahnhofstraße und Postweg im Süden. Die Wegetrasse verläuft auf Höhe des Plangebietes vollständig außerhalb des ursprünglichen Wegeflurstücks. Das ursprüngliche Wegeflurstück (Flurstück 317, Flur 2) befindet sich in Privateigentum und wurde im nördlichen Abschnitt in die Grundstücksnutzung des Grundstücks Bahnhofstraße 15 einbezogen und mit der Grundstückszufahrt überbaut.

Die Bahnhofstraße ist in einer Breite von rund 5,50 m mit historischem Kopfsteinpflaster befestigt. Beiderseits der befestigten Fahrbahn befinden sich breite Grünbankette mit weitgehend geschlossenem und zum Teil auch nachgepflanztem Straßenbaumbestand. Der Baumbestand wird auf der nördlichen Straßenseite von Kopflinden und auf der südlichen Straßenseite von freiwachsenden Linden bestimmt. Die Straßenbäume werden im Baumkataster der Stadt Kremmen geführt. Auf der südlichen Seite der Bahnhofstraße verläuft ein mit Verbundsteinpflaster befestigter Gehweg.

Das Gelände ist annähernd eben. Die Geländehöhen liegen bei rund 38,0 m über NHN im Höhensystem DHHN 2016. Die Höhen im Bereich der Bahnhofstraße (Kanaldeckel) liegen gemäß Lage- und Höhenplan bei rund 38,0 m über NHN.



Abb. 3: Luftbild des Plangebietes (Befliegung 19.07.2022) in Überlagerung mit dem Liegenschaftskataster (ALKIS) (DOP20c: © GeoBasis-DE/LGB 2021, dl-de/by-2-0)

2.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die kommunale Straße „Bahnhofstraße“ (Flurstück 328, Flur 2, Gemarkung Sommerfeld).

Über die Bahnhofstraße ist das Plangebiet direkt an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Ortsdurchfahrt im Zuge der L 19 (Dorfstraße / Beetzer Straße) verläuft rund 100 m östlich. Die Entfernung zur Anschlussstelle Kremmen der A 24 Berlin - Hamburg/Rostock beträgt rund 12 km.

Die Entfernung zur Kernstadt Kremmen beträgt rund 6 km. Die Entfernung zur östlich gelegenen Kreisstadt Oranienburg beträgt rund 20 km. Zum Stadtzentrum der südlich gelegenen Landeshauptstadt Potsdam beträgt die Entfernung rund 55 km. Zur Stadtgrenze der südöstlich gelegenen Bundeshauptstadt Berlin beträgt die Entfernung rund 30 km.

Über den westlich in einer Entfernung von rund 300 m an der Bahnstrecke 6504 Kremmen – Wittstock (Dosse) gelegenen Haltepunkt Beetz-Sommerfeld besteht Anschluss an das Regionalbahnnetz des Verkehrsverbundes Berlin-Brandenburg (VBB) mit stündlichen Verbindungen in Richtung Kremmen und Berlin bzw. Neuruppin und Wittenberge („Prignitz-Express“).

Die Länder Berlin und Brandenburg planen einen Streckenausbau im Rahmen der Initiative „i2030“, um Taktverdichtungen zwischen Kremmen und Neuruppin auf zwei Züge pro Stunde zu ermöglichen. Dafür soll zwischen Kremmen und Beetz-Sommerfeld ein zweigleisiger

Begegnungsabschnitt geschaffen werden. Weiterhin ist geplant, die Bahnsteige entlang der Strecke auf 140 Meter zu verlängern. Nach derzeitigem Stand ist für den Streckenabschnitt zwischen Hennigsdorf und Wittenberge zudem eine vollständige Elektrifizierung vorgesehen. Über die Haltestellen „Beetz-Sommerfeld, Bahnhof“, „Sommerfeld, Kirche“ und „Sommerfeld, Kremmener Straße“ besteht Anschluss an das Busnetz der Oberhavel Verkehrsgesellschaft (Buslinie 801 Kremmen, Bahnhof – Sommerfeld – Beetz - Hohenbruch).

2.4 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der Lage an der Bahnhofstraße 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.

Trink- und Schmutzwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die **Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH** (OWA). Im Straßenraum der Bahnhofstraße befinden sich Trinkwasserleitungen des Unternehmens. Für die innere Erschließung sind gemäß Stellungnahme vom 17.12.2024 umfangreiche Erweiterungen der öffentlichen Trinkwasseranlagen erforderlich, die technisch und rechtlich zwischen dem Erschließungsträger und der OWA GmbH abgestimmt und vereinbart werden müssen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den **Zweckverband Kremmen**. Die rechtliche Sicherung der Schmutzwasserbeseitigung für die im Plangebiet gelegenen Grundstücke ist gemäß Stellungnahme vom 03.01.2025 bereits gewährleistet. Der Anschluss an die öffentliche Schmutzwasseranlage erfolgt über Grundstücksanschlüsse. Die Übergabeschächte sind Teil der Grundstücksanschlüsse und werden vom Zweckverband Kremmen hergestellt.

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 wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und um Auskunft hinsichtlich beachtenswerter Informationen zur Niederschlagsversickerung gebeten. 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**. Im Straßenraum der Bahnhofstraße befinden sich Niederspannungsleitungen des Unternehmens. Die bereits bebauten Wohngrundstücke sind durch separate Hausanschlüsse an das Versorgungsnetz angeschlossen. Für die Erschließung der neuentstehenden Bebauung ist gemäß Stellungnahme vom 17.12.2024 ein Ausbau des vorhandenen Versorgungsnetzes erforderlich. Art und

Umfang eines Netzausbaus kann erst nach Vorliegen verbindlicher Leitungsanmeldungen ermittelt werden.

Die lokale Versorgung mit Erdgas erfolgt über die **Energie Mark Brandenburg**. Im Straßenraum der Bahnhofstraße befinden sich Gasleitungen des Unternehmens mit einem Betriebsdruck 0,1 bis 1 bar. Die bestehenden Wohnhäuser sind durch separate Hausanschlüsse an das Versorgungsnetz angebunden. Eine Versorgung des Planungsgebietes ist durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen.

Telekommunikationsanlagen

Die Versorgung mit Telekommunikationsdiensten erfolgt leitungs- oder funkgestützt. Gemäß Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH im Auftrag der Telekom Deutschland GmbH befinden sich im Straßenraum der Bahnhofstraße Telekommunikationslinien der Telekom. Diese verlaufen gemäß beigefügtem Lageplan auf der Südseite der Straße.

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist gemäß Stellungnahme die Verlegung neuer TK-Linien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die einzelnen Hausanschlüsse können von den Grundstückseigentümern über den Bauherrensenservice beauftragt werden.

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

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

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

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 Bahnhofstraße 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.

Sofern bei der Realisierung des Vorhabens Einschränkungen des Straßenverkehrs und insbesondere der ordnungsgemäßen Abfallentsorgung im betroffenen Bereich auftreten, ist die AWU Oberhavel GmbH im Vorfeld zu informieren und entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten abzustimmen.

Die anfallenden 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 SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen.

Anfallender Bodenaushub ist entsprechend LAGA – TR zu analysieren und entsprechend Schadstoffgehalt ggf. zu entsorgen.

Brandschutz

Im Hinblick auf die aus dem öffentlichen Netz gewährleistete Löschwasserversorgung wurde der zuständige Trinkwasser- und Abwasserzweckverband im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Auskunft gebeten.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend des Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes vom 24.05.2004 unter Beachtung des Regelwerkes "Wasserversorgung" Rohrnetz / Löschwasser, Arbeitsblatt 405 zu gewährleisten. Für die Gewährleistung einer schnellen und intensiven Brandbekämpfung sind nach derzeitigem Stand 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.

Die zuständige Brandschutzdienststelle gemäß VVBbgBO und BbgBKG wurde im Rahmen der Beteiligung um Auskunft zu weiteren Anforderungen bezüglich des Brandschutzes gebeten.

2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Plangebiet befindet sich am Siedlungsrand von Sommerfeld im **Naturraum des Oberen Rhinluchs**, einem Untergebiet des Naturraums Luchland. Das Geländere Relief ist eben und fällt nach Süden in Richtung Luchlandschaft leicht ab. Nach Norden in Richtung Rühnicker Heide steigt das Gelände leicht an.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht. Die Bahntrasse begrenzt das südlich gelegene europäische **Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Rhin-Havelluch“** (DE 3242-421). Die Entfernung zum westlich gelegenen **Fauna-Flora-Habitat- (FFH-) Gebiet „Kremmener Luch“** (DE 4244-3012 km) beträgt rund 1.000 m.

Das **Fischotterschongebiet „Kremmener Luch“** wird gemäß Bestandskarte zum Umweltbericht der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans nicht tangiert.

Die Linden im Straßenraum der Bahnhofstraße sind als **geschützte Allee** gemäß § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG einzustufen. Im betroffenen Straßenabschnitt befinden sich auf der südlichen Seite, d. h. angrenzend an das Plangebiet insgesamt elf Linden mit Stammumfängen

zwischen 1,56 m und 2,77 m und Kronendurchmessern zwischen 4 m und 10 m sowie zwei Neupflanzungen. Die Bäume sind in das kommunale Baumkataster eingetragen.

Auf den Flächen befinden sich fünf weitere Bäume (Kiefer, Eiche, Traubenkirsche) mit Stammumfängen zwischen 0,55 m und 1,11 m und Kronendurchmessern zwischen 4 m und 9 m.

Die Flächen im Geltungsbereich werden im Landschaftsplan für den Ortsteil Sommerfeld (Karte 1 Realnutzung / Biotoptypen) dem Biotoptyp *05110 Frischwiesen und Frischweiden* zugeordnet. Aktuell sind die Grünlandflächen dem Biotoptyp *0511101 Frischweide, Fettweide ohne spontanen Gehölzaufwuchs* zuzuordnen.

Der Straßenraum der Bahnhofstraße ist dem Biotoptyp *1261121 Pflasterstraßen mit regelmäßigem Baumbestand* zuzuordnen, die Lindenallee dem Biotoptyp *071411 Alleen, mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, heimische Baumarten*. Die umgebenden Wohngrundstücke sind dem Biotoptyp *12261 Einzelhausbebauung mit Ziergärten* bzw. *12291 ländlich geprägte dörfliche Bebauung* zuzuordnen. Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 18 BbgNatSchAG sind nicht vorhanden. Die Lindenallee ist nach § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG gesetzlich geschützt.

Die potentiell natürliche Vegetation ist Armer Buchenwald und Buchen-Traubeneichenwald.

Im Hinblick auf die Bedeutung der Flächen für besonders geschützte Tierarten ist unter Berücksichtigung der dauerhaften Nutzung der Flächen als Auslaufflächen für die Hühnerhaltung nicht von einem Vorkommen von Brutvögeln (Bodenbrüter) auszugehen. Auch ein Vorkommen von Zauneidechsen oder Amphibien ist aufgrund der bisherigen Nutzung nicht zu erwarten. Eine Bedeutung für den Fischotter kann ausgeschlossen werden.

Die Linden im Straßenraum bieten Potential für Frei- und Höhlenbrüter sowie als Fledermausquartier. Auch ein Vorkommen von holzbewohnenden Käfern ist möglich. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Erhaltungsbindung für die Kopflinden kann auf der Grundlage der Potentialabschätzung nach derzeitigem Stand auf die Durchführung von faunistischen Erhebungen im Bebauungsplanverfahren verzichtet werden.

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 vorherrschend. Gemäß Moorbodenkarte und Landschaftsplan (Karte 3, Boden, Wasser) handelt es sich nicht um Moorboden.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Grundstücksflächen sind derzeit unversiegelt. Mögliche Vorbelastungen sind nicht bekannt. Eine besondere Archivfunktion der Böden in Form von Bodendenkmalen ist nicht bekannt.

Die Flächen befinden sich im Einzugsgebiet des Sommerfelder Luchgrabens, außerhalb von Überschwemmungsgebieten und außerhalb von Wasserschutzgebieten. Die Grundwasserflurabstände liegen gemäß Grundwasserinformation des LfU Brandenburg bei 1 m bis 2 m. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Im Planungsgebiet und angrenzend befinden sich, mit Ausnahme des Straßenentwässerungsgrabens, keine Oberflächengewässer.

Planungsrelevante Belastungen durch Schall und Luftschadstoffe sind nach derzeitiger Einschätzung nicht gegeben. Der Abstand von den straßenseitigen Grundstücksgrenzen zur Dorfstraße (OD L 19) beträgt zwischen 50 m und 150 m.

Der Abstand von den rückwärtigen Grundstücksgrenzen zur Bahnstrecke beträgt zwischen 75 m und 150 m. Gemäß Lärmkartierung der Runde 4 des Eisenbahn-Bundesamtes für alle Strecken in der Zuständigkeit des Eisenbahn-Bundesamtes befinden sich die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans außerhalb des Einwirkungsbereiches der Isophonen L_{Den} ab 55 dB(A) und L_{Night} ab 45 dB(A).

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

Weitere Angaben zu Umwelt, Natur und Landschaft sind Kapitel 6.4 zu entnehmen. Zur Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG im Bebauungsplanverfahren vgl. Kap 6.4.11.

2.6 Altlasten, Kampfmittelbelastung

Ein Altlastenverdacht für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht bekannt. Nach Hinweisen von Zeitzeugen wurden die Flächen in der Vergangenheit als Kohlenlagerfläche genutzt. Die untere Bodenschutzbehörde wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung um Auskunft zu einem möglichen Altlastenverdacht gebeten. Für den Fall, dass bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auftreten, ist die weitere Vorgehensweise umgehend mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Zur planerischen Vorsorge und Berücksichtigung der Hinweise von Zeitzeugen erfolgten im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Bodenuntersuchungen durch ein Fachplanungsbüro (*GeoSchütt*). Insgesamt vier Bodenmischproben wurden entsprechend der Bundes - Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), Wirkungspfad Boden-Mensch untersucht. Im Ergebnis der Untersuchung wurde festgestellt, dass die vorgegebenen Prüfwerte (Grenzwerte) nach Anlage 2, Tabelle 4 der BBodSchV für die direkte Aufnahme von Schadstoffen in Wohngebieten vollständig eingehalten werden. Der Prüfbericht für die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in die Verfahrensakte aufgenommen.

Nach Prüfung des Berichtes wurde seitens der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Oberhavel mit Schreiben vom 23.04.2025 ebenfalls bestätigt, dass die Prüfwerte nach Anlage 2, Tabelle 4 der BBodSchV für Wohngebiete eingehalten werden. Ein möglicher Schadstoffverdacht auf der Fläche sei dadurch ausgeräumt. Abschließend wurde festgestellt, dass von Seiten der unteren Bodenschutzbehörde nach aktuellem Kenntnisstand keine Belange mehr berührt sind.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung um Auskunft zu einem möglichen Kampfmittelverdacht für die Flächen gebeten. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

2.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Baudenkmale. In der weiteren Umgebung, auf der Südseite der Bahnhofstraße, befindet sich das auf 1898 datierte Baudenkmal „Bahnhof Beetz-Sommerfeld“ (ID 09165474), bestehend aus Empfangsgebäude, Güterschuppen, Nebengebäude, Vorplatz und Zufahrtsstraße.

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.

2.8 Eigentumsverhältnisse

Die zur Festsetzung als Baugebiet vorgesehenen Flurstücke 578, 579, 580, 581, 582 und 326, Flur 2, Gemarkung Sommerfeld befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Das der Erschließung dienende Straßenflurstück der Bahnhofstraße (Flurstück 328, Flur 2) befindet sich im Eigentum der Stadt Kremmen. Das ursprüngliche Wegeflurstück 317, Flur 2 befindet sich in Privateigentum.

Die Eigentumsverhältnisse sind der Stadt Kremmen als Verfahrensträgerin bekannt.

3 Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich derzeit planungsrechtlich im Außenbereich der Gemeinde („Außenbereich im Innenbereich“). Im Außenbereich richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Bestimmungen des § 35 BauGB.

Die angrenzenden Grundstücke entlang der Bahnhofstraße sind Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Eine rechtswirksame Klarstellungs- und Ergänzungssatzung liegt für den Ortsteil Sommerfeld nicht vor.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2040 für die Gesamtstadt Kremmen mit ihren Ortsteilen sind die Flächen als Wohnbauflächen 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 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“. Die Stadt gehört damit nicht zu den festgelegten Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung in der Hauptstadtregion. Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. Diese umfasst die (quantitativ nicht begrenzte) Innenentwicklung sowie die Eigenentwicklungsoption in Höhe von 1 ha / 1.000 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von 10 Jahren (Ziel 5.5 LEP HR).

Für die Kernstadt erfolgte durch die Regionalplanung auf der Grundlage des LEP HR (Ziel 5.7) eine Festlegung als „Grundfunktionaler Schwerpunkt“. Mit dieser Festlegung wird der Kernstadt eine Wachstumsreserve von zusätzlichen 2 ha / 1.000 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von 10 Jahren eingeräumt.

Die Entwicklung von Siedlungsflächen nach den Bestimmungen des § 13a BauGB entspricht in der Regel den Kriterien der Landesplanung zur Innenentwicklung ohne Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption gemäß Ziel 5.5 LEP HR. Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung im Rahmen der Beteiligung der Behörden zur Flächennutzungsplanung kann die bauliche Entwicklung der Fläche als Innenentwicklung im Sinne von Ziel 5.5 Abs. 2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) gewertet werden.

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

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 23. Januar 2025 (Dok.-Nr.: A-2025-00009157) stehen Ziele der Raumordnung der Planungsabsicht nicht entgegen. Der Bebauungsplan fällt unter die Tatbestände des § 13a BauGB und gilt als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Planung wird aus raumordnerischer Sicht als Innenentwicklung gesehen und steht daher nicht im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung.

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 „Grundfunktionale Schwerpunkte“** (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 (ABl. S. 1321).

Der Sachliche Teilplan "Freiraum und Windenergie" mit Satzungsbeschluss vom 21. November 2018 findet keine Anwendung mehr, da das anhängige Rechtsbehelfsverfahren aufgrund der aktuellen Rechtsentwicklung eingestellt wird.

Die Regionalversammlung hat am 25. Januar 2023 die Neuaufstellung des Sachlichen Teilplans "Windenergienutzung (2024)" beschlossen. Mit dem Regionalplan sollen in der Region Prignitz-Oberhavel Vorranggebiete für die Windenergienutzung ausgewiesen werden. Die Regionalversammlung hat den Vorentwurf des Regionalplans Prignitz-Oberhavel – Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung (2024)“ in ihrer Sitzung am 27. Juni 2024 als Entwurf beschlossen. Die Beteiligung wird voraussichtlich im Herbst 2024 stattfinden. Im Umfeld des Plangebietes sind keine Vorranggebiete Windenergienutzung vorgesehen. Das nächstgelegene Vorranggebiet ist das WEN 43 Sommerfeld-Neuendorf in rund 5 km Entfernung.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Gemäß Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vom 22. Januar 2025 stehen Ziele und Grundsätze der Regionalplanung der Planungsabsicht nicht entgegen. Innerhalb der Stadt Kremmen übernimmt der Ortsteil Kremmen die Funktion eines Grundfunktionalen Schwerpunktes (vgl. Z 1 ReP GSP). Grundfunktionale Schwerpunkte sind weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsentwicklung. Sie dienen der räumlichen Bündelung von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung. Der Ortsteil Sommerfeld hat keine besondere raumordnerische Funktion. Die Planung vollzieht sich im Rahmen der Innenentwicklung, insofern begründet sie keinen Widerspruch gegenüber den regionalplanerischen Belangen.

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. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

3.3 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan 2040 für die Gesamtstadt Kremmen mit ihren Ortsteilen sind die Flächen als Wohnbauflächen im Rahmen der Innenentwicklung dargestellt.

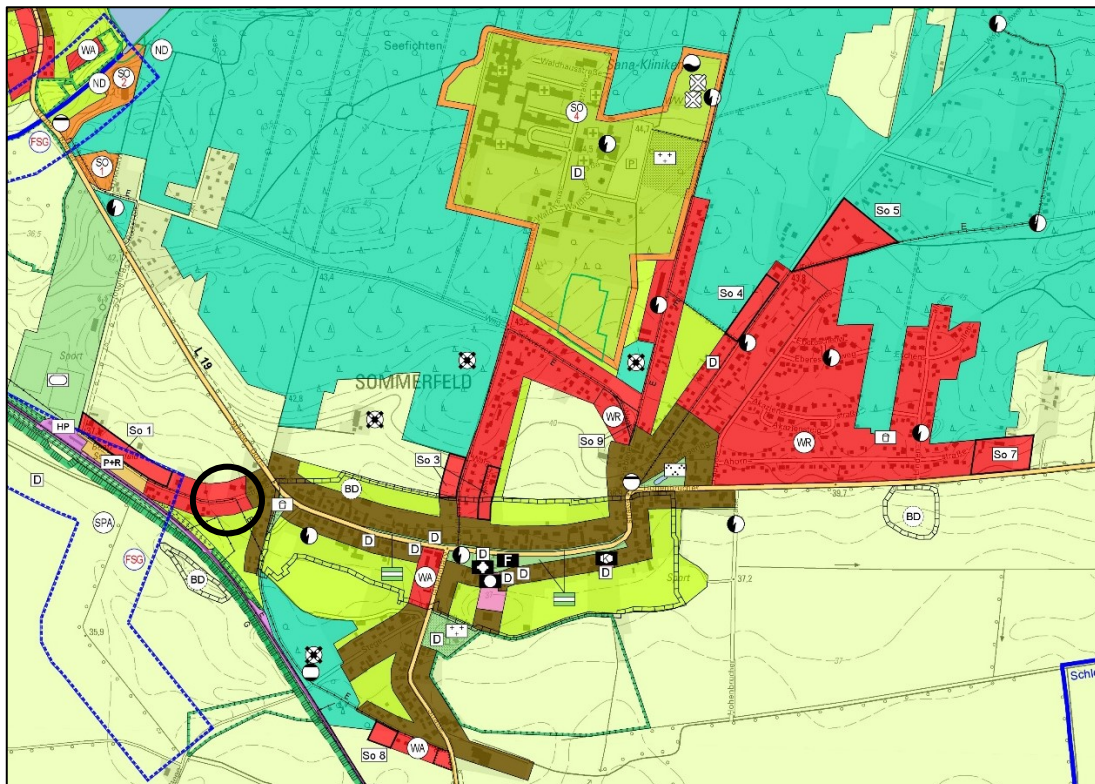


Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2040 für den Ortsteil Sommerfeld der Stadt Kremmen mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes

3.4 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan für den heutigen Ortsteil Sommerfeld der Stadt Kremmen stellt in seinem Entwicklungskonzept (Karte 5, Stand: Januar 1998) die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als geplante Wohnbauflächen dar. Die landschaftsplanerische Beurteilung der geplanten städtebaulichen Entwicklung ist positiv („Planung vertretbar, grünordnerische Vorgaben erforderlich“).

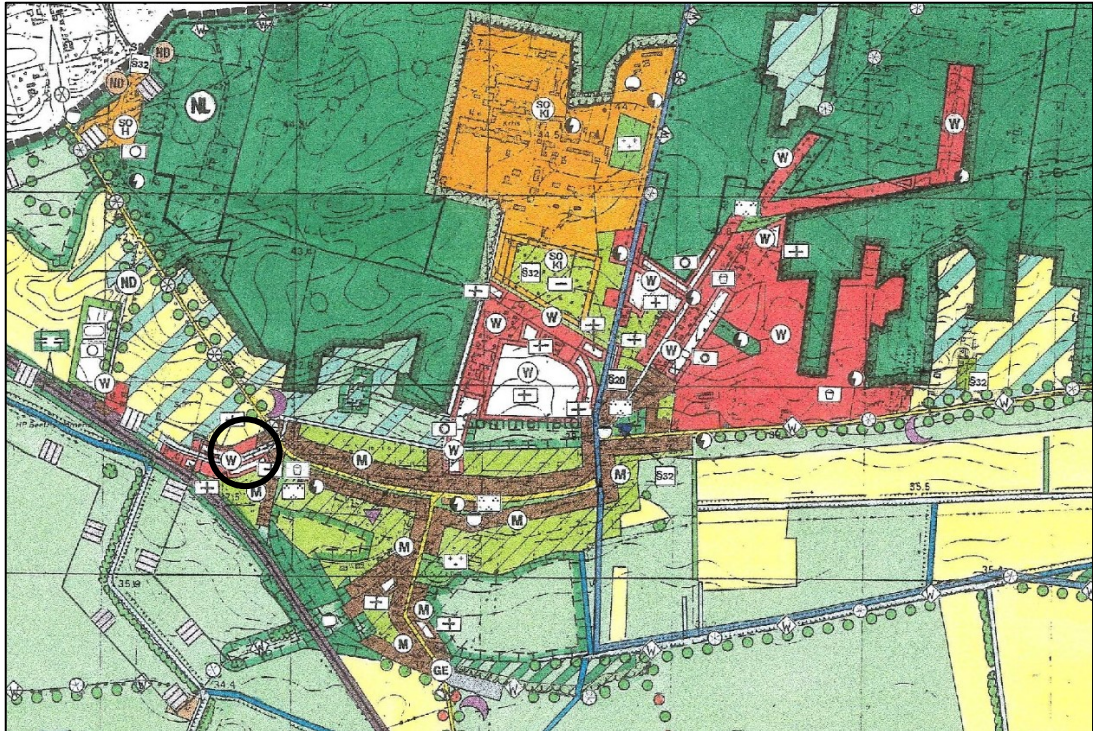


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes für den Ortsteil Sommerfeld der Stadt Kremmen

3.5 Bebauungspläne

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet existieren keine Bebauungspläne. Die städtebauliche Entwicklung entlang der Bahnhofstraße erfolgte im Rahmen der Innenentwicklung sowie der Ergänzung der vorhandenen baulichen Strukturen.

Im westlichen Abschnitt der Bahnhofstraße befindet sich der Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 80 „Bahnhofstraße“. Dieser sieht auf der Nordseite der Bahnhofstraße die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer straßenbegleitenden Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern vor.

3.6 Fachplanungen

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die vorliegende Planung berührt werden kann, wurden 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.

Fachplanungen, die die Planungen des Bebauungsplans Nr. 93 „Bahnhofstraße 3-11“ berühren können, sind die Planungen der DB Netz AG zum zweigleisigen Ausbau der Regionalbahnstrecke zwischen Velten und Neuruppin sowie die Verlängerung des Bahnsteigs im Bereich des Haltepunktes Beetz-Sommerfeld einschließlich der Errichtung eines Modulgebäudes für ein elektronisches Stellwerk.

Die Länder Berlin und Brandenburg planen den Streckenausbau im Rahmen der Initiative „i2030“, um Taktverdichtungen zwischen Kremmen und Neuruppin auf zwei Züge pro Stunde zu ermöglichen. Dafür soll zwischen Kremen und Beetz-Sommerfeld ein zweigleisiger Begegnungsabschnitt geschaffen werden. Weiterhin ist geplant, die Bahnsteige entlang der Strecke auf 140 Meter zu verlängern. Nach derzeitigem Stand ist für den Streckenabschnitt zwischen Hennigsdorf und Wittenberge zudem eine vollständige Elektrifizierung vorgesehen.

Gemäß Stellungnahme der Deutsche Bahn AG bestehen gegen die Planungen aus Sicht der Deutschen Bahn AG keine grundsätzlichen Bedenken. Öffentliche Belange der DB AG werden hierdurch nicht berührt. Die Planungen der DB AG sehen für die betroffene Bahnstrecke eine Ausrüstung mit GSMR ab 2026ff und eine Elektrifizierung ab 2030ff vor.

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen und Bahnanlagen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der DB AG erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Die DB AG behält sich gemäß Stellungnahme weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Zum Planfeststellungsverfahren für das Bauvorhaben „Änderung der Eisenbahnstrecken 6183 Berlin-Schönholz – Hennigsdorf – Kremmen, 6504 Kremmen – Wittstock (Dosse) Ausbau Prignitz-Express, Planrechtsabschnitt 5, Erweiterung Bahnhof Kremmen / Begegnungsabschnitt“ erfolgte im Zeitraum vom 12. August 2024 bis 11. September 2024 die Beteiligung der Öffentlichkeit. Gemäß den Planfeststellungsunterlagen erfolgt im betreffenden Streckenabschnitt eine Erweiterung der Bahnanlagen in Richtung Süden. Bestandteil der Planung ist eine Lärmschutzwand bahnrechts entlang der unmittelbar an die Bahntrasse angrenzenden Grundstücke Bahnhofstraße 15 - 27.

Im Ergebnis der im Planfeststellungsverfahren vorgelegten Schalltechnischen Untersuchung werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts) im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Prognose-Planfall deutlich unterschritten. Die Beurteilungspegel liegen an dem benachbarten und in geringerem Abstand zur Bahntrasse gelegenen Bestandsgebäude Bahnhofstraße 15 je nach Fassadenorientierung und Geschoss zwischen 49 dB(A) und 53 dB(A) tags sowie zwischen 45 dB(A) und 49 dB(A)

nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags werden damit eingehalten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) in der Nacht können gegebenenfalls an den der Bahntrasse nächstgelegenen Gebäude überschritten werden.

Planungsrelevante Erschütterungen sind im Ergebnis der zum Planfeststellungsverfahren vorgelegten Erschütterungstechnischen Untersuchung nicht zu erwarten.

4 Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht in Arrondierung des Siedlungsbandes entlang der Bahnhofstraße, eine straßenbegleitende Bebauung mit **Einzelhäusern** mit einer straßenseitigen Vorgartenzone vor.

Insgesamt ist eine Bebauung mit fünf Einzelhäusern in Form von Einfamilienhäusern vorgesehen. Zugelassen werden soll eine zweite Wohnung als Einliegerwohnung.

Die Erschließung der Baugrundstücke ist über die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Bahnhofstraße gesichert. Die ortsbildprägenden und gesetzlich geschützten Straßenbäume (Kopflinden) sind bei der Anlage der Grundstückszufahrten zu erhalten.

5 Planinhalt (Abwägung und Begründung)

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93 „Bahnhofstraße 3-11“ im Ortsteil Sommerfeld der Stadt Kremmen erfolgte 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 werden als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Baugebiet dient somit vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind neben Wohngebäuden, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben sind in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 13 BauNVO Räume (d.h. keine Gebäude) zulässig. Zudem sind gemäß § 14 BauNVO untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet liegenden Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Zu diesen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gehören auch solche für die Kleintierhaltung.

Zur Wahrung des Gebietscharakters sollen die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 1 Abs. 5 BauNVO durch **textliche Festsetzung (TF)** ausgeschlossen werden. Zudem werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1 - 5 der Baunutzungsverordnung im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Hierzu erfolgt die folgende textliche Festsetzung:

TF 1: Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge sind in allgemeinen Wohngebieten § 12 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig.

Hinsichtlich der Mindestanzahl der auf den Grundstücken nachzuweisenden Stellplätze gelten die Bestimmungen der am 26. Februar 2019 in Kraft getretenen Stellplatzsatzung der Stadt Kremmen. Danach sind bei Ein- und Mehrfamilienhäusern je Wohnung bis 100 m² Nutzfläche mindestens ein Stellplatz, je Wohnung über 100 m² Nutzfläche mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Die Grundstückgrößen sind dafür geeignet die erforderlichen Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachweisen zu können.

5.1.2 Maß der Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der im Baugebiet WA zulässigen baulichen Nutzung werden gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO. Die zusätzliche Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO ist städtebaulich und auch für das Zustandekommen eines „qualifizierten“ Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird unter Berücksichtigung der geplanten Einzelhausbebauung mit **0,3** festgesetzt. Damit wird eine ortsbildverträgliche Bebauungsdichte mit einem weiterhin hohen Anteil von Grün- und Erholungsflächen gewährleistet. Das gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten (WA) als Orientierungsmaß vorgesehene Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird bei der vorliegenden Planung zur Gewährleistung einer ortsbildverträglichen Bebauungsdichte unterschritten.

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. Eine davon abweichende Regelung ist nicht vorgesehen. Mit den Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) eine zulässige „Gesamt-GRZ“ für Hauptanlagen einschließlich Terrassen sowie für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen von 0,45. Damit dürfen insgesamt 45 % 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.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) wird zur Gewährleistung einer ortsbildverträglichen Höhenentwicklung auf **zwei Vollgeschosse** als Höchstmaß festgesetzt.

Als Vollgeschosse gelten gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Hierzu gehören gemäß § 2 Absatz 6 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen. Im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Ein Souterrain wird nur dann nicht als Vollgeschoss angerechnet, wenn die Deckenoberkante im Mittel weniger als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Ausgebaute Dachgeschosse gelten gemäß Brandenburgischer Bauordnung in der Regel als Vollgeschosse.

Gemäß § 89 Absatz 2 BbgBO (Übergangsvorschriften) gelten die Bestimmungen zu Vollgeschossen aus der Brandenburgischen Bauordnung mit dem Stand vom 17. September 2008 solange § 20 Abs. 1 der BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf die Landesebene verweist.

Ergänzende Festsetzungen zur zulässigen Höhe (H) der Gebäude sollen nicht getroffen werden. Die Höhe der Häuser ist insbesondere abhängig von der Dachform. In Abhängigkeit von der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist bei Verwendung eines spitzen Satteldachs von maximalen Firsthöhen (FH) von 9,0 m sowie von maximalen Traufhöhen (TH) bzw. Wandhöhen von 6,0 m auszugehen.

5.1.3 Mindestbreite der Wohnbaugrundstücke

Zur Sicherung einer aufgelockerten Bebauung und der landschaftlichen Prägung des Siedlungsgebietes ist für die Baugrundstücke, unter Berücksichtigung der Flurstückbreiten, die Festsetzung einer Mindestbreite von 18 m entlang der Bahnhofstraße vorgesehen. Hierzu erfolgt eine textliche Festsetzung:

TF 3: Im allgemeinen Wohngebiet WA beträgt die Mindestbreite der Baugrundstücke 18 m entlang der Bahnhofstraße.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Unter Berücksichtigung der Breite des festgesetzten Baugebietes entlang der Bahnhofstraße wird damit die Anzahl der Einzelhäuser auf maximal fünf begrenzt.

5.1.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Sicherung des Gebietscharakters soll durch textliche Festsetzung die Zahl der zulässigen Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus beschränkt werden:

TF 4: Im allgemeinen Wohngebiet WA sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit den daraus resultierenden erhöhten Stellplatz- und Infrastrukturbedarfen ist damit nicht zulässig.

5.1.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Baugebiet erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch die Ausweisung eines Baufensters anhand von **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.

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

Die Tiefe des Baufensters beträgt im westlichen Bereich mit den dort anzutreffenden größeren Baugrundstücken 20 m und im östlichen Bereich 18 m. Die festgesetzten Baugrenzen halten zu den angrenzenden Grundstücken einen Abstand von 3,0 m ein. Die Abstandserfordernisse gemäß den Bestimmungen der Brandenburgischen Bauordnung bleiben unberührt.

Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist die Baugrenze zur Schaffung einer einheitlichen Vorgartenzone sowie zur Freihaltung der Kronentraufe der Straßenbäume um 3,0 m zurückversetzt.

Zur Sicherung des Gebietscharakters erfolgt für das Baugebiet gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die Festsetzung einer abweichenden Bauweise:

TF 2: Für das allgemeine Wohngebiet WA wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 14 m nicht überschreiten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO

Die Gebäude sind danach als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf höchstens 14 m betragen. 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 zur Regelung des Anschlusses der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen in den Geltungsbereich einbezogene Teilfläche der Bahnhofstraße wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als **öffentliche Straßenverkehrsfläche** festgesetzt.

Die der allgemeinen Erschließung dienenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden in der Planzeichnung durch **Straßenbegrenzungslinien** abgegrenzt.

Der Straßenraum der Bahnhofstraße wird, neben der befestigten Fahrbahn, von einem Grünstreifen mit einzelnen Grundstückszufahrten geprägt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Hierzu erfolgt eine klarstellende textliche Festsetzung:

TF 10: Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5.3 Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Bahnhofstraße 3-11“ 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-Richtlinie oder der europäischen Vogelarten erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind der gemeindlichen Abwägung nicht zugänglich.

Im Ergebnis der Potentialabschätzung 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 6.4.1).

5.3.1 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 und deren Zufahrten sowie von Zufahrten für Garagen einschließlich „Carports“:

TF 5: Im allgemeinen Wohngebiet WA ist eine Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie der Zufahrten von Garagen (einschließlich „Carports“) 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 6: 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.

5.3.2 Anpflanzgebote, Erhaltungsbindungen

Gemäß § 8 Abs. 1 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Mindestbreite der Baugrundstücke sowie der insgesamt zulässigen Grundflächen ist davon auszugehen, dass pro Baugrundstück mindestens 55% der als Baugebiet festgesetzten Grundstücksflächen dauerhaft begrünt werden.

Für die im Straßenraum befindlichen ortsbildprägenden Kopflinden erfolgt aus Gründen der Ortsbildpflege sowie zur Berücksichtigung des gesetzlichen Alleenschutzes, die Festsetzung einer **Erhaltungsbindung**:

TF 7: Die Bäume (Linden) in der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind dauerhaft zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang an gleicher Stelle zu ersetzen. Ein entsprechendes Anpflanzgebot ist in der Festsetzung der Erhaltungsbindung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB bereits enthalten.

Für Grundstückszufahrten sind aufgrund der relativ eng stehenden Bäume besondere Schutzmaßnahmen für den Baumschutz erforderlich. Gegebenenfalls sind Grundstückszufahrten mit Umsetzung der Planung so zu bündeln, dass ein Baumerhalt gewährleistet ist.

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 Gestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Wahrung des Gebietscharakters sowie zur positiven Gestaltung des Ortsbildes wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen bauliche **Einfriedungen nur als offene Zäune** sowie in einer **Höhe von maximal 1,20 m** über Fahrbahnhöhe zulässig sind:

TF 8: Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind bauliche Einfriedungen nur als offene Zäune mit einer Höhe von maximal 1,20 m über Fahrbahnhöhe zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BBgBO.

Offene Zäune im Sinne der Brandenburgischen Bauordnung und dieser gestalterischen und bauordnungsrechtlichen Festsetzung sind luft- und lichtdurchlässig, stellen also keinen vollständigen Sichtschutz dar. Beispiele sind etwa Zäune, die aus Holzlatten mit entsprechenden Abständen zwischen den einzelnen Latten bestehen sowie Metallgitterzäune (ohne Sichtschutzstreifen) oder Drahtzäune. Sichtschutzwände oder Metallgitterzäune mit eingezogenen Sichtschutzstreifen (Kunststofflamellen) oder Steinschüttungen sind keine offenen Zäune im Sinne der Festsetzung.

Heckenpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern sind keine baulichen Einfriedungen. Hier sind gegebenenfalls Grenzabstände nach den Bestimmungen des Brandenburgischen Nachbarschaftsrechts zu beachten.

Als Maßnahme zur Anpassung der Siedlungsentwicklung an die Folgen des Klimawandels („Klimawandelanpassungsmaßnahme“) wird eine Festsetzung zum Verbot von Schottergärten aufgenommen:

TF 9: Schottergärten sind nicht zulässig. Schottergärten im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind gärtnerisch angelegte Flächen, die mit Mittel- oder Grobkies („Kieselsteine“) oder Schotter abgedeckt und mit wasser- und luftundurchlässigen Belägen unterbaut sind.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BBgBO.

Damit sollen vollständig versiegelte Freiflächen, denen keine Erschließungsfunktion zukommt, vermieden werden. Die Anlage von „Steingärten“ bleibt zulässig, sofern sie nicht mit wasser- und luftundurchlässigen Belägen unterbaut und damit vollständig versiegelt sind.

Weitere örtlichen Vorschriften zur Gestaltung und zum Bauordnungsrecht sind im Bebauungsplan aus Gründen der planerischen Zurückhaltung nicht vorgesehen.

5.5 Immissionsschutz

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im Einwirkungsbereich der Bahnstrecke Kremmen – Neuruppin im Bereich des Haltepunktes Beetz-Sommerfeld. Die Strecke wird befahren vom Regionalexpress (‐Prignitz-Express“) mit derzeit einer Zugverbindung stündlich je Fahrtrichtung. Geplant sind zukünftig zwei Zugverbindungen stündlich je Fahrtrichtung. Aufgrund der geringen Frequentierung der Bahnstrecke und der zum Einsatz kommenden Regionalbahnen davon ausgegangen, dass zur Gewährleistung gesunder Wohn- und

Arbeitsverhältnisse im Bebauungsplan keine besonderen Vorkehrungen zum Immissionschutz getroffen werden müssen.

Gemäß Lärmkartierung der Runde 4 des Eisenbahn-Bundesamtes für alle Strecken in der Zuständigkeit des Eisenbahn-Bundesamtes befinden sich die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans außerhalb des Einwirkungsbereiches der Isophonen L_{Den} ab 55 dB(A) und L_{Night} ab 45 dB(A) (vgl. Abb. 6).

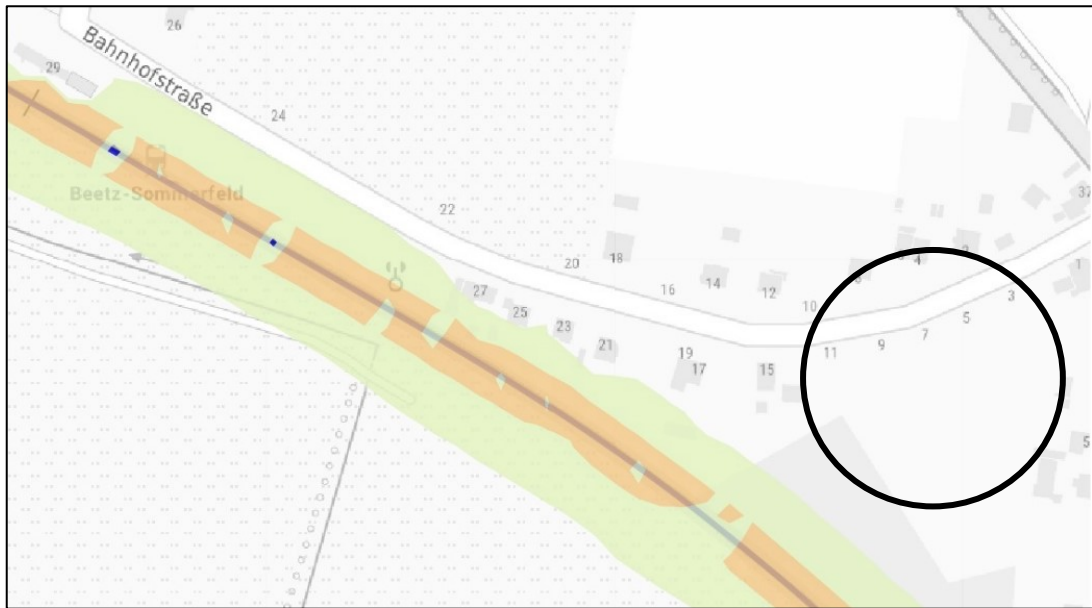


Abb. 6: Ausschnitt aus der Lärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes: Isophonen L_{Den} (grün = ab 55 dB(A) bis 59 dB(A), orange = ab 60 dB(A) bis 64 dB(A))

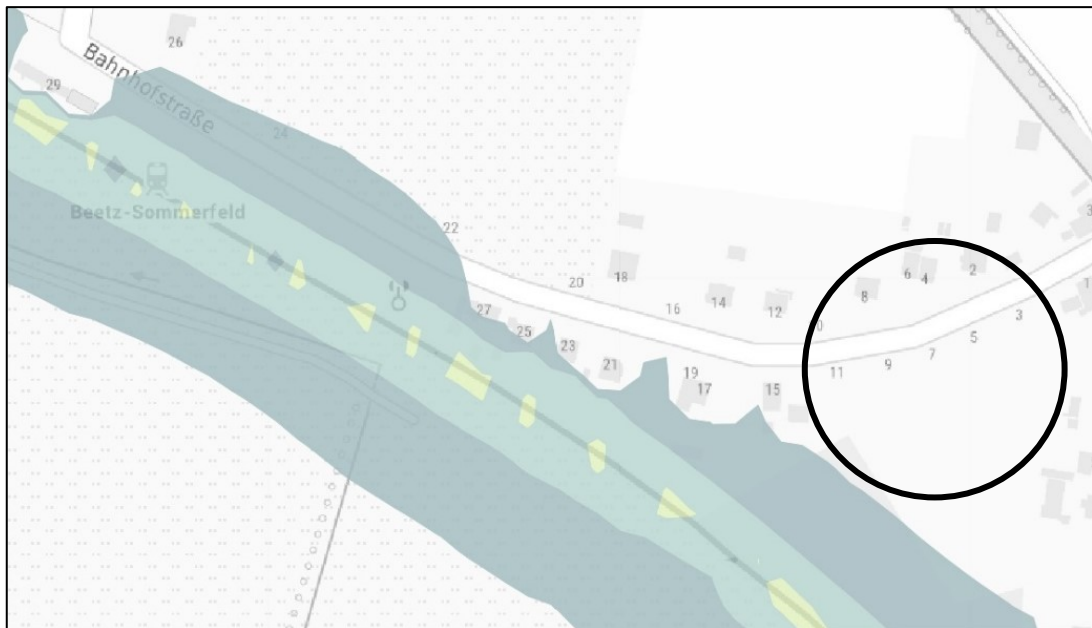


Abb. 7: Ausschnitt aus der Lärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes: Isophonen L_{Night} (dunkelgrau = ab 45 dB(A) bis 49 dB(A), hellgrau = ab 50 dB(A) bis 54 dB(A))

Planungsrelevante Lärmeinwirkungen, ausgehend vom Fahrzeugverkehr auf der Dorfstraße (OD L 19), werden aufgrund der innerörtlichen Lage des betreffenden Straßenabschnittes mit der dort geltenden Geschwindigkeitsbegrenzung, des Abstandes zum Plangebiet sowie der abschirmenden Wirkung der Bestandsgebäude entlang der Dorfstraße nicht erwartet.

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

Das Landesamt für Umwelt als zuständige Immissionsschutzbehörde sowie die DB Netz AG wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

Gemäß Stellungnahme der Deutsche Bahn AG bestehen gegen die Planungen aus Sicht der Deutschen Bahn AG keine grundsätzlichen Bedenken. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen und Bahnanlagen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Die späteren Anträge auf Baugenehmigung sind der DB AG erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Die DB AG behält sich weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Im Ergebnis der im Planfeststellungsverfahren vorgelegten Schalltechnischen Untersuchung werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts) im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Prognose-Planfall deutlich unterschritten. Die Beurteilungspegel liegen an dem benachbarten und in geringerem Abstand zur Bahntrasse gelegenen Bestandsgebäude Bahnhofstraße 15 je nach Fassadenorientierung und Geschoss zwischen 49 dB(A) und 53 dB(A) tags sowie zwischen 45 dB(A) und 49 dB(A) nachts. Auch die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags werden damit eingehalten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) in der Nacht können gegebenenfalls an den der Bahntrasse nächstgelegenen Gebäude überschritten werden.

Planungsrelevante Erschütterungen sind im Ergebnis der zum Planfeststellungsverfahren vorgelegten Erschütterungstechnischen Untersuchung nicht zu erwarten.

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt ergeben sich bei einer überschlägigen Abschätzung des Straßenverkehrslärms der L19 (Dorfstraße) unter der Annahme eines durchschnittlich täglichen Verkehrs (DTV) von 2000 Kfz/Tag (Straßenverkehrsprognose 2030), einem Abstand zwischen Fahrbahnmitte und Immissionsort (Grenze Plangebiet) von ca. 60 m und einer angenommenen Geschwindigkeit von 50 km/h Beurteilungspegel von 53 dB(A) am Tag und 42 dB(A) in der Nacht (Angaben gerundet). Damit werden die Orientierungswerte für Verkehrsgeräusche der DIN 18005, Beiblatt 1, für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im Plangebiet unter ausschließlicher Betrachtung des Straßenverkehrslärms vermutlich eingehalten.

Obwohl die aufgeführten des Eisenbahn-Bundesamtes zur Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen nicht direkt mit den Orientierungswerten des Beiblatts 1 zur DIN 18005 verglichen werden können, geben sie gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt hinreichenden Anlass festzustellen, dass die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete für Verkehrsgeräusche der DIN 18005, Beiblatt 1, im Plangebiet am Tag und in der Nacht nicht

überschritten werden. Aufgrund der Lage des Plangebietes zur Bahnanlage sollte geprüft werden, ob möglicherweise textliche Festsetzungen zur Grundrissgestaltung erforderlich werden. Gegebenenfalls ist auf der nachfolgenden Ebene der Genehmigung der Nachweis zu führen, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärmimmissionen und Erschütterungen vorliegen.

Die zur Behördenbeteiligung auf der Grundlage der Umgebungslärmkartierung getroffenen Aussagen wurden anhand der im Planfeststellungsverfahren vorgelegten Schalltechnischen Untersuchung noch einmal bestätigt. Daher werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Grundrissgestaltung oder sonstige Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen.

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt können Einwirkungen durch Erschütterungen aufgrund der Lage des Plangebietes in einem Abstand von etwa 80 m zur Bahnanlage nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Anhand der Erschütterungs-Leitlinie ist daher zu ermitteln und zu bewerten, ob schädliche Umwelteinwirkungen auf die maßgeblichen Immissionsorte hervorgerufen werden. Im Ergebnis der zum Planfeststellungsverfahren vorgelegten Erschütterungstechnischen Untersuchung sind im Plangebiet keine planungsrelevanten Erschütterungen zu erwarten.

In einem relevanten Abstand zum Plangebiet befinden sich gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt derzeit keine dem Landesamt bekannten Anlagen, welche der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) unterliegen. Weitergehende Angaben zu den Belangen des Störfalls sind somit nicht erforderlich.

5.6 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** (z. B. Zauneidechsen, Fledermäuse) möglich. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

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** (Anfang März – Ende September eines Jahres), das heißt im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar eines Jahres durchzuführen (**Bauzeitenregelung**).

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung 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.

Alleenschutz gemäß § 17 BbgNatSchAG

Die Bäume (Kopflinden) im Straßenraum der Bahnhofstraße 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).

5.7 Planunterlage

Als Planunterlage dient der Lageplan Bahnhofstraße 3, 5, 7, 9, 11 vom 05.08.2024, erstellt vom Vermessungsbüro Schech, Lehnitzstraße 21 in 16515 Oranienburg mit Stand der Katasterunterlagen vom 16.09.2024 und örtlicher Aufnahme vom 31.07.2024.

Amtliches Bezugssystem: ETRS89

Höhensystem: DHHN 2016

5.8 Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächengröße
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	3.396 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	792 m ²
Plangebiet gesamt	4.188 m²

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Planung wird die Wohnnutzung im Ortsteil Sommerfeld der Stadt Kremmen durch Nachverdichtung von Siedlungsflächen unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur gestärkt. Mit Umsetzung der Planung werden keine bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen.

Eine Einschränkung bestehender Nutzungen im Umfeld des Plangebietes ist nicht erkennbar. Der spontan entstandene Weg („Trampelpfad“) zwischen Bahnhofstraße und Postweg entfällt. Der spontan entstandene Weg verläuft außerhalb des ursprünglichen Wegeflurstücks auf privaten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Das ursprüngliche Wegeflurstück befindet sich ebenfalls in Privateigentum. Ein planerisches Erfordernis zur Sicherung der spontan entstandenen Wegeverbindung ist nicht erkennbar. Die südlich angrenzenden Flächen sind über den Postweg straßenseitig erschlossen.

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 ist nach derzeitigem Stand zur Verwirklichung der Ziele und Zwecke der Planung nicht erkennbar.

6.2 Verkehr

Mit Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die verkehrliche Situation im Plangebiet und dessen Umfeld zu erwarten. Die kommunale Straße „Bahnhofstraße“ ist im vorhandenen Ausbauzustand dafür geeignet, den von fünf Wohngrundstücken mit fünf Einzelhäusern verursachten PKW-Verkehr aufzunehmen.

Durch die Mindestbreite der Baugrundstücke sowie die Grundflächenzahl (GRZ) ist gewährleistet, dass die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Kremmen nachzuweisenden Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden können.

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. 2 BauGB 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 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von bis zu 10 zusätzlichen Wohneinheiten geschaffen. Damit verbunden sind gegebenenfalls zusätzliche Bedarfe an Kita- und Schulplätzen. Diese können nach derzeitigem Stand mit den vorhandenen bzw. in Ausbau befindlichen Einrichtungen nicht gedeckt werden. Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung ist der Vorhabenträger in angemessener Höhe an Infrastrukturmaßnahmen im Ortsteil Sommerfeld der Stadt Kremmen zu beteiligen. Hierzu erfolgen entsprechende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag.

6.5 Umwelt, Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Bahnhofstraße 3-11“ erfolgt 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. 6.4.1 der Begründung zu entnehmen.

Schutzgut Boden

Im Planungsgebiet sind gemäß Bodenübersichtskarte (BÜK 300) des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, Humusgleye vorherrschend. Gemäß Moorbodenkarte und Landschaftsplan (Karte 3, Boden, Wasser) handelt es sich nicht um Moorboden. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Grundstücksflächen sind derzeit unversiegelt. Mögliche Vorbelastungen sind nicht bekannt. Eine besondere Archivfunktion der Böden in Form von Bodendenkmalen ist nicht bekannt.

Mit Umsetzung der Planung dürfen im festgesetzten Baugebiet (WA) unter Berücksichtigung der Größe des festgesetzten Baugebietes von 3.396 m², der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, bis zu 45 % der Flächen überbaut bzw. versiegelt werden. Damit verbunden ist eine **Inanspruchnahme von Boden in Höhe von maximal 1.020 m²** (3.396 m² x 0,45).

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

Schutzgut Wasser

Die Flächen befinden sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten und außerhalb von Wasserschutzgebieten. Die Grundwasserflurabstände liegen gemäß Grundwasserinformation des LfU Brandenburg bei 1 m bis 2 m. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Mögliche Vorbelastungen sind nicht bekannt. Im Plangebiet und angrenzend befinden sich, mit Ausnahme des Straßenentwässerungsgrabens, keine Oberflächengewässer.

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 geplanten Nutzung als Wohngrundstücke und der gesetzlichen Bestimmungen zum Grundwasserschutz nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft

Die Flächen im Plangebiet sind bislang von Grünland geprägt. Im Landschaftsplan werden die Flächen den Frischluftentstehungsgebieten zugeordnet. Vorbelastungen bestehen durch den Bahndamm und die bereits vorhandenen Überbauungen und Versiegelungen im Siedlungsband entlang der Bahnhofstraße. Relevante Luftbelastungen durch Verkehrsemissionen ausgehend von der Landesstraße oder den bislang mit Diesel betriebenen Regionalbahnzügen können unter Berücksichtigung der Entfernung von Mindestens 50 m bzw. 100 m ausgeschlossen werden.

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 der Alleebäume dient auch der Minimierung der Eingriffe in dem klimawirksamen Baumbestand.

Schutzgut Arten und Biotope

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht.

Die Bahntrasse begrenzt das südlich gelegene europäische Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Rhin-Havelluch“ (DE 3242-421). Die Entfernung zum westlich gelegenen Fauna-Flora-Habitat- (FFH-) Gebiet „Kremmener Luch“ (DE 4244-3012 km) beträgt rund 1.000 m. Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete sind unter Berücksichtigung des bereits vorhandenen Siedlungsscharakters entlang der Bahnhofstraße und der geringen Bebauungsdichte sowie der Trennwirkung der Bahnanlagen nicht zu erwarten.

Das Fischotterschongebiet „Kremmener Luch“ wird gemäß Bestandskarte zum Umweltbericht der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans nicht tangiert. Das Schongebiet wurde mit Beschluss des Rates des Kreises Oranienburg vom 7. September 1988 festgesetzt (Beschluss-Nr. 0380) und in Bundesnaturschutzrecht übergeleitet. Der Geltungsbereich umfasst den Kremmener See einschließlich der Beetzer Ecken sowie einen Uferstreifen von jeweils 100 m links und rechts des Ruppiner Kanals und der Binnengräben einschließlich des Hörstegrabens mit einer Gesamtlänge von 73.000 m innerhalb des insgesamt rund 1.440 ha großen Gebietes. Schutzziel ist die Sicherung eines überregional bedeutsamen Verbindungslebensraumes zwischen der Fischotter-Population des Havelgebietes und des Kremmener Luchs bzw. den Verbreitungsräumen an Rhin und Elbe. Der für die Schutzzonenausweisung gegebenenfalls relevante Graben befindet sich südlich der Bahntrasse in rund 200 m Abstand zum Plangebiet.

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Bahntrasse. Unter Berücksichtigung der Trennwirkung der Bahntrasse kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass mit dem Baugebiet keine Verbindungslebensräume der Fischotter-Population in Anspruch genommen werden und somit keine Verstöße gegen die Schutzziele des nur schematisch abgegrenzten Schutzgebietes zu erwarten sind.

Die Linden im Straßenraum der Bahnhofstraße sind - trotz ihrer unterschiedlichen Ausprägung als Kopfbäume auf der nördlichen Straßenseite und frei wachsende Bäume auf der südlichen Straßenseite – als geschützte Allee gemäß § 17 BbgNatSchAG einzustufen.

Im betroffenen Straßenabschnitt befinden sich auf der südlichen Seite, d. h. angrenzend an das Plangebiet insgesamt elf Linden mit Stammumfängen zwischen 1,56 m und 2,77 m und Kronendurchmessern zwischen 4 m und 10 m sowie zwei Neupflanzungen. Die Bäume sind in das kommunale Baumkataster eingetragen.

Auf den Flächen befinden sich fünf weitere Bäume (Kiefer, Eiche, Traubenkirsche) mit Stammumfängen zwischen 0,55 m und 1,11 m und Kronendurchmessern zwischen 4 m und 9 m.

Die Flächen im Geltungsbereich werden im Landschaftsplan für den Ortsteil Sommerfeld (Karte 1 Realnutzung / Biotoptypen) dem Biotoptyp 05110 *Frischwiesen und Frischweiden* zugeordnet. Aktuell sind die Grünlandflächen dem Biotoptyp 0511101 *Frischweide, Fettweide ohne spontanen Gehölzaufwuchs* zuzuordnen.

Der Straßenraum der Bahnhofstraße ist dem Biotoptyp 1261121 *Pflasterstraßen mit regelmäßigem Baumbestand* zuzuordnen, die Lindenallee dem Biotoptyp 071411 *Alleen, mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, heimische Baumarten*. Die umgebenden Wohngrundstücke sind dem Biotoptyp 12261 *Einzelhausbebauung mit Ziergärten* bzw. 12291 *ländlich geprägte dörfliche Bebauung* zuzuordnen. Geschützte Biotope gemäß § 30

BNatSchG in Verbindung mit § 18 BbgNatSchAG sind nicht vorhanden. Die Lindenallee ist nach § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG gesetzlich geschützt.

Die potentiell natürliche Vegetation ist Armer Buchenwald und Buchen-Traubeneichenwald.

Im Hinblick auf die Bedeutung der Flächen für besonders geschützte Tierarten ist unter Berücksichtigung der dauerhaften Nutzung der Flächen als Auslaufflächen für die Hühnerhaltung nicht von einem Vorkommen von Brutvögeln (Bodenbrüter) auszugehen. Auch ein Vorkommen von Zauneidechsen oder Amphibien ist aufgrund der bisherigen Nutzung nicht zu erwarten. Eine Bedeutung für den Fischotter kann ausgeschlossen werden.

Die Linden im Straßenraum bieten Potential für Frei- und Höhlenbrüter sowie als Fledermausquartier. Auch ein Vorkommen von holzbewohnenden Käfern ist möglich. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Erhaltungsbindung für die Kopflinden kann auf der Grundlage der Potentialabschätzung nach derzeitigem Stand auf die Durchführung von faunistischen Erhebungen im Bebauungsplanverfahren verzichtet werden.

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 mindestens 55 % der Baugebietsflächen begrünt. In einem Umfang von bis zu 1.020 m² erfolgt ein dauerhafter Verlust von Vegetationsflächen. Auf den nicht überbauten oder befestigten Flächen sowie auf den als Grünflächen festgesetzten Flächen erfolgt eine Veränderung der bislang von Gras- und Staudenfluren geprägten Vegetationsstrukturen zu gärtnerisch angelegten Flächen.

Die im Straßenraum vorhandenen und gesetzlich geschützten Linden bleiben erhalten.

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 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.

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

Wirkfaktoren, die zur Beschädigung oder zum Verlust einer Lebensstätte von **Brutvögeln** sowie zum Verlust ganzer, regelmäßig genutzter Reviere führen können, sind die Beseitigung von Gras- und Staudenfluren, die Rodung flächiger Gehölzbestände (Sträucher) sowie die Fällung von Bäumen mit dem damit verbundenen Verlust von Habitatstrukturen.

Unter Berücksichtigung der anzutreffenden Nutzung der Flächen als Auslaufflächen für die Hühnerhaltung ist nicht von einem Vorkommen von Brutvögeln (Bodenbrüter) auszugehen.

Baubedingt kann - bei Einstellung der Nutzung der Flächen als Auslaufflächen für die Hühnerhaltung in einem größeren Zeitabstand vor Baufeldfreimachung - ein bauzeitlicher Verlust von Fortpflanzungsstätten und Brutreviere 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**).

Nach Fertigstellung der Gebäude und gärtnerischer Anlage der Freiflächen ist davon auszugehen, dass die Lebensraumstrukturen der Flächen in Verbindung mit den angrenzenden Garten- und Gehölzflächen weiterhin als Brutreviere geeignet sind. **Anlage- und betriebsbedingt** ist daher nicht von einem dauerhaften Verlust von Brutrevieren auszugehen.

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.

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

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung 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 innerhalb des von ländlicher Bebauung und neueren Einfamilienhäusern mit großen Gartengrundstücken geprägten Siedlungsbandes entlang der Bahnhofstraße und wird derzeit von Hühnerhaltung und den im Straßenraum vorhandenen Kopflinden bestimmt.

Ortsbildprägend ist die vorhandene Lindenallee in Verbindung mit der historischen Straßenpflasterung sowie die Blickbeziehungen zur südlich angrenzenden Luchlandschaft.

Mit Umsetzung der Planung werden die Flächen von maximal zweigeschossiger Doppelhausbebauung mit großen Gartengrundstücken geprägt. Die im Straßenraum vorhandenen Allee-bäume sind zu erhalten.

Für die straßenseitigen Einfriedungen erfolgen eine Höhenbegrenzung sowie Festlegungen zur offenen Gestaltung.

Für die Zufahrten und Stellplätze erfolgt ein Ausschluss Asphaltierungen und Betonierungen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind unter Berücksichtigung der geringen Gebäudehöhen sowie der getroffenen Gestaltungsvorschriften nicht zu erwarten.

6.6 Bodenordnende Maßnahmen

Im Vorfeld der Planung wurde zur Berücksichtigung einer vorhandenen Überbauung und Nutzung durch das Nachbargrundstück Bahnhofstraße 15, das Flurstück 576 aus dem bisherigen Flurstück 577 herausgetrennt.

Zudem wurden die ursprünglich zwischen 300 m² und 350 m² umfassenden Flurstücke zu größeren Flurstücken mit einer Größe von rund 500 m² bis 750 m² vereinigt.

Weitere 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.

Zur Durchführung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen erfolgen entsprechende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag.

Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung ist der Vorhabenträger in angemessener Höhe an Infrastrukturmaßnahmen im Ortsteil Sommerfeld der Stadt Kremmen zu beteiligen. Hierzu erfolgen entsprechende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag.

7 Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Am 26.09.2024 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Bahnhofstraße 3-11“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Der Beschluss wurde durch Aushang vom 18.10.2024 bis zum 04.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde gemäß § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand vom Oktober 2024 wurde vom 07.01.2025 bis zum 07.02.2025 auf der Internetseite der Stadt Kremen veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden durch Aushang vom 20.12.2024 bis zum 06.01.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 16.12.2024 zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand vom Oktober 2024 aufgefordert. Mit gleichem Schreiben wurden die Nachbargemeinden von der Planung unterrichtet.

Die abgegebenen Stellungnahmen führten zu keiner Änderung der Planung.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die im Rahmen der förmlichen 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. 93 „Bahnhofstraße 3-11“ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung

Der Bebauungsplan Nr. 93 „Bahnhofstraße 3-11“ wurde am ausfertigt 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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

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 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, Nr. 18)

9 Anhang

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig. Die gemäß § 4 Absatz 3 Nr. 1 - 5 BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Bauweise

2. Für das allgemeine Wohngebiet WA wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 14 m nicht überschreiten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Mindestbreite der Wohnbaugrundstücke

3. Im allgemeinen Wohngebiet WA beträgt die Mindestbreite der Baugrundstücke 18 m entlang der Bahnhofstraße.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

4. Im allgemeinen Wohngebiet WA sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

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

5. Im allgemeinen Wohngebiet WA ist eine Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie der Zufahrten von Garagen (einschließlich „Carports“) 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

6. 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

Erhaltungsbindungen

7. Die Bäume (Linden) in der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind dauerhaft zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Gestalterische Festsetzungen

8. Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind bauliche Einfriedungen nur als offene Zäune mit einer Höhe von maximal 1,20 m über Fahrbahnhöhe zulässig. Mauern einschließlich Sockelmauern sind unzulässig.

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

9. Schottergärten sind nicht zulässig. Schottergärten im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind gärtnerisch angelegte Flächen, die mit Mittel- oder Grobkies („Kieselsteine“) oder Schotter abgedeckt und mit wasser- und luftundurchlässigen Belägen unterbaut sind.

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

Sonstige Festsetzungen

10. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB