

Stadt Kremmen
Landkreis Oberhavel



Bebauungsplan Nr. 80 „Bahnhofstraße“, OT Sommerfeld

Begründung

Satzungsexemplar Mai 2025

Stadt Kremmen

Landkreis Oberhavel

Bebauungsplan Nr. 80 „Bahnhofstraße“, OT Sommerfeld

Vorhabenträger:

HTB Grundstücksentwicklung GmbH
Geschäftsführender Gesellschafter Oliver Halbach
Breite Straße 98

38640 Goslar

Verfahrensträger:

Stadt Kremmen
Am Markt 1

16766 Kremmen

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

Bearbeitung:



Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH

Gustav-Meyer-Allee 25 (Haus 26A), 13355 Berlin

Tel.: 030 / 86 47 39 0 **Mail:** buero@szsp.de

Web: www.szsp.de

Bearbeitung:

Dipl.- Ing. Dirk Hagedorn

Erik Grunewald, M.-Sc. Stadt- und Regionalplanung

Inhaltsverzeichnis

1	EINFÜHRUNG	1
1.1	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES	1
1.2	ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG	2
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	6
2.5	NATUR, LANDSCHAFT, UMWELT	8
2.6	ALTLASTEN, KAMPFMITTELBELASTUNG	10
2.7	DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE	10
2.8	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	10
3	PLANUNGSBINDUNGEN	11
3.1	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	11
3.2	LANDES- UND REGIONALPLANUNG	11
3.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	13
3.4	LANDSCHAFTSPANUNG	14
3.5	BEBAUUNGSPLÄNE	14
3.6	FACHPLANUNGEN	14
4	PLANUNGSKONZEPT	16
4.1	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	16
5	PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)	17
5.1	NUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE	17
5.1.1	<i>Art der Nutzung</i>	17
5.1.2	<i>Maß der Nutzung</i>	18
5.1.3	<i>Mindestbreite der Wohnbaugrundstücke</i>	19
5.1.4	<i>Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden</i>	19
5.1.5	<i>Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen</i>	19
5.2	VERKEHRSFLÄCHEN	20
5.3	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	20
5.4	AUSGLEICHS- UND VERMEIDUNGSMAßNAHMEN	21
5.4.1	<i>Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i>	22
5.4.2	<i>Anpflanzgebote, Erhaltungsbindungen</i>	23
5.5	GESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	24
5.6	IMMISSIONSSCHUTZ	24
5.7	HINWEISE	28
5.8	PLANUNTERLAGE	30
5.9	FLÄCHENBILANZ	30
6	UMWELTBERICHT	31
6.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS ...	31
6.2	DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES, DIE FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN VON BEDEUTUNG SIND UND DER ART, WIE DIESE ZIELE UND DIE UMWELTBELANGE BEI DER AUFSTELLUNG BERÜCKSICHTIGT WURDEN	33
6.2.1	<i>Gesetze und Verordnungen</i>	33

6.2.2	<i>Übergeordnete Planungen und Fachpläne</i>	39
6.3	UMFANG UND DETAILIERUNGSGRAD DER UMWELTPRÜFUNG	40
6.3.1	<i>Räumlicher Untersuchungsumfang</i>	40
6.3.2	<i>Angewandte Untersuchungsmethode</i>	40
6.4	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	41
6.4.1	<i>Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete</i>	41
6.4.2	<i>Schutzgut Fläche</i>	41
6.4.3	<i>Schutzgut Boden</i>	41
6.4.4	<i>Schutzgut Wasser</i>	42
6.4.5	<i>Schutzgut Klima und Lufthygiene</i>	43
6.4.6	<i>Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt</i>	44
6.4.7	<i>Schutzgut Orts- und Landschaftsbild</i>	49
6.4.8	<i>Schutzgut Mensch</i>	50
6.4.9	<i>Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter</i>	52
6.4.10	<i>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</i>	53
6.5	AUSWIRKUNGEN INFOLGE ART UND MENGE DER ERZEUGTEN ABFÄLLE UND IHRER BESEITIGUNG	54
6.6	AUSWIRKUNGEN INFOLGE DER RISIKEN FÜR DIE MENSCHLICHE GESUNDHEIT, DAS KULTURELLE ERBE ODER DIE UMWELT.....	54
6.7	AUSWIRKUNGEN INFOLGE DER EINGESETZTEN TECHNIKEN UND EINGESETZTEN STOFFE.....	55
6.8	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	55
6.9	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	55
6.9.1	<i>Technische Verfahren bei der Umweltprüfung</i>	55
6.9.2	<i>Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung</i>	55
6.10	VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN, EINGRIFFSBEURTEILUNG UND AUSGLEICHSENTSCHEIDUNG GEMÄß § 18 BNATSCHG I. V. M. § 1A ABS. 3 BAUGB.....	56
6.11	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS	57
6.12	REFERENZLISTE ZUM UMWELTBERICHT	59
7	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	61
7.1	AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	61
7.2	VERKEHR.....	61
7.3	VER- UND ENTSORGUNG.....	61
7.4	AUSWIRKUNGEN AUF DEN BEDARF AN SOZIALEN INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN.....	61
7.5	UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT	62
7.6	BODENORDNENDE MAßNAHMEN	62
7.7	KOSTEN UND FINANZIERUNG	62
8	VERFAHREN	63
9	RECHTSGRUNDLAGEN	66
10	ANHANG	67

Textliche Festsetzungen

1 Einführung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 80 „Bahnhofstraße“ im Ortsteil Sommerfeld der Stadt Kremmen erfolgte unter Anwendung von § 13b BauGB 2021 zur zeitlich befristeten Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Eine Änderung des am 22. Mai 2023 in Kraft getretenen Bebauungsplans ist gemäß Hinweis des Landkreises Oberhavel als höhere Verwaltungsbehörde aufgrund des Wegfalls der Rechtsgrundlage des § 13b BauGB nicht möglich. Mit der beabsichtigten Änderung ist für den Bebauungsplan gemäß Hinweis des Landkreises Oberhavel eine Neuaufstellung mit Umweltprüfung erforderlich und es wird der Begründung ein Umweltbericht beigelegt.

Mit Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 80 „Bahnhofstraße“ erfolgt die Zulassung einer Bebauung mit Einzelhäusern innerhalb der festgelegten Baugrenzen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde bislang ausschließlich eine Bebauung mit Doppelhäusern zugelassen. Die Bauflächen konnten jedoch trotz des im Ortsteil Sommerfeld im Zusammenhang mit dem Klinikstandort bestehenden dringenden Wohnraumbedarfs und der verkehrlichen Lagegunst der Flächen bislang keiner baulichen Nutzung zugeführt werden. Daher wird zur Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung auch eine Bebauung mit Einzelhäusern zugelassen.

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Ortslage von Sommerfeld auf der nördlichen Seite der Bahnhofstraße, in unmittelbarer Nachbarschaft zum südwestlich gelegenen Bahnhofsgelände.

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden in Vorbereitung einer Bebauung mit Doppelhäusern bereits geteilt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80 „Bahnhofstraße“ umfasst mit **Katasterstand vom 15.11.2024** die folgenden Flurstücke in der Gemarkung Sommerfeld

Flurstück 311 – 316, Flur 1, Flurstück 561 – 568, Flur 2, sowie

Flurstück 14 tlw., Flur 1 und 308, 331, 330, 329, Flur 2 der in den Geltungsbereich einbezogenen Straßenverkehrsflächen.

Die Größe des Plangebietes beträgt rund **1,24 ha** ohne die in den Geltungsbereich einbezogenen Teilflächen der Bahnhofstraße bzw. rund **1,42 ha** einschließlich der in den Geltungsbereich einbezogenen Teilflächen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Die Flächenausdehnung beträgt rund **200 m** entlang der Bahnhofstraße, rund **70 m** entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze und rund **50 m** entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze.

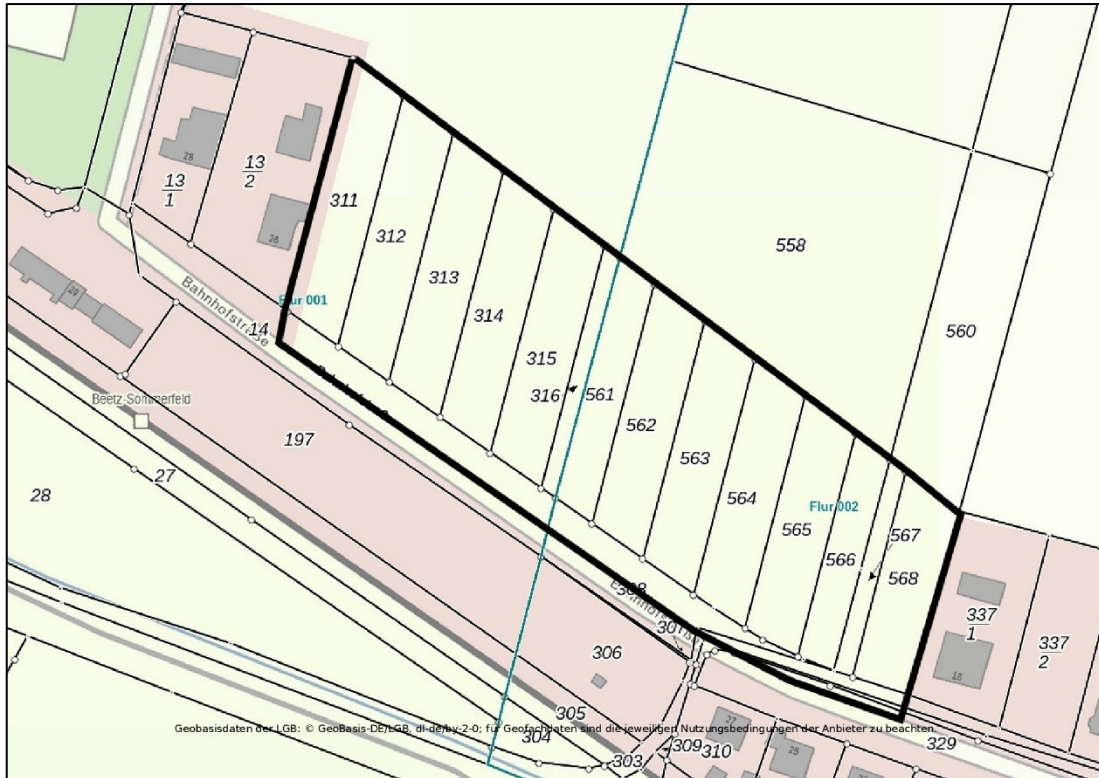


Abb. 1: Lageplan mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 80 „Bahnhofstraße“ mit Katasterstand vom 15.11.2024 (WebAtlas BE/BB und ALK: © GeoBasis-DE/LGB 2024, dl-de/by-2-0)

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass für die Änderung des am 22. Mai 2023 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 80 „Bahnhofstraße“ im Ortsteil Sommerfeld der Stadt Kremmen ist die Planungsabsicht, im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet auch eine Bebauung mit Einzelhäusern zuzulassen.

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet wurde bislang ausschließlich eine Bebauung mit Doppelhäusern zugelassen. Die Bauflächen konnten jedoch trotz des im Ortsteil Sommerfeld im Zusammenhang mit dem Klinikstandort bestehenden dringenden Wohnraumbedarfs und der verkehrlichen Lagegunst der Flächen bislang keiner baulichen Nutzung zugeführt werden.

Zur Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung wird mit der Änderung des Bebauungsplans auch eine Bebauung mit Einzelhäusern zugelassen. Die Möglichkeit der Zulassung von Einzelhäusern im Zuge der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wurde im Vorfeld der Aufstellung der Änderung von Seiten des Landkreises Oberhavel als zuständige Bauordnungsbehörde mit negativem Ergebnis geprüft.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 80 „Bahnhofstraße“ im Ortsteil Sommerfeld der Stadt Kremmen erfolgte unter Anwendung von § 13b BauGB 2021 zur zeitlich befristeten Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans ist gemäß Hinweis des Landkreises Oberhavel als höhere Verwaltungsbehörde aufgrund des

Wegfalls der Rechtsgrundlage des § 13b BauGB nicht möglich. Mit der beabsichtigten Änderung ist für den Bebauungsplan gemäß Hinweis des Landkreises Oberhavel als höhere Verwaltungsbehörde eine Neuaufstellung mit Umweltprüfung erforderlich und es wird der Begründung ein Umweltbericht beigelegt.

Der Bebauungsplan Nr. 80 „Bahnhofstraße“ dient der planungsrechtlichen Sicherung und Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung von Wohnbauflächen im Zuge der Nachverdichtung. Die Bauflächenentwicklung entspricht den im Flächennutzungsplan in der Fassung der Neuaufstellung dargestellten Planungszielen der Stadt Kremmen für den Ortsteil Sommerfeld.

Die beabsichtigte Nutzung erfordert es, die städtebauliche Entwicklung im Rahmen des Plangebotes des § 1 BauGB vorzubereiten und zu leiten. Mit dem Bebauungsplan wird das erforderliche Bauplanungsrecht geschaffen und ein nutzungsstruktureller und gestalterischer Rahmen für die im Plangebiet angestrebte städtebauliche Ordnung geschaffen.

2 Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Ortslage von Sommerfeld auf der nördlichen Seite der Bahnhofstraße in unmittelbarer Nähe zum Haltpunkt Beetz / Sommerfeld der Regionalbahnstrecke Berlin – Neuruppin - Wittenberge. Bei den Flächen handelt es sich um eine rund 200 m breite Lücke innerhalb des rudimentär ausgeprägten Siedlungsbandes entlang der Bahnhofstraße, die in der Vergangenheit als Sportplatzflächen genutzt wurden.

Die westlich und östlich angrenzenden Grundstücke sowie die auf der Südseite der Bahnhofstraße gelegenen Grundstücke sind geprägt von ein- bis zweigeschossiger Einzelhausbebauung auf großen, überwiegend gärtnerisch angelegten Grundstücken.

Die nördlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich als Grünland bzw. Intensivacker genutzt. Die südlich gelegenen Flächen des weitgehend brachliegenden Bahnhofsgeländes werden zum Teil als Parkplatz genutzt.

Südlich der Bahntrasse erstreckt sich die von großräumiger Grünlandnutzung geprägte Luchlandschaft („Sommerfelder Luch“). Nördlich der nach Beetz führenden Landesstraße („Beetzer Straße“) beginnt das großflächige Waldgebiet der Beetzer bzw. Sommerfelder Heide mit dem zwischen den Ortslagen Sommerfeld und Beetz gelegenen Beetzer See.

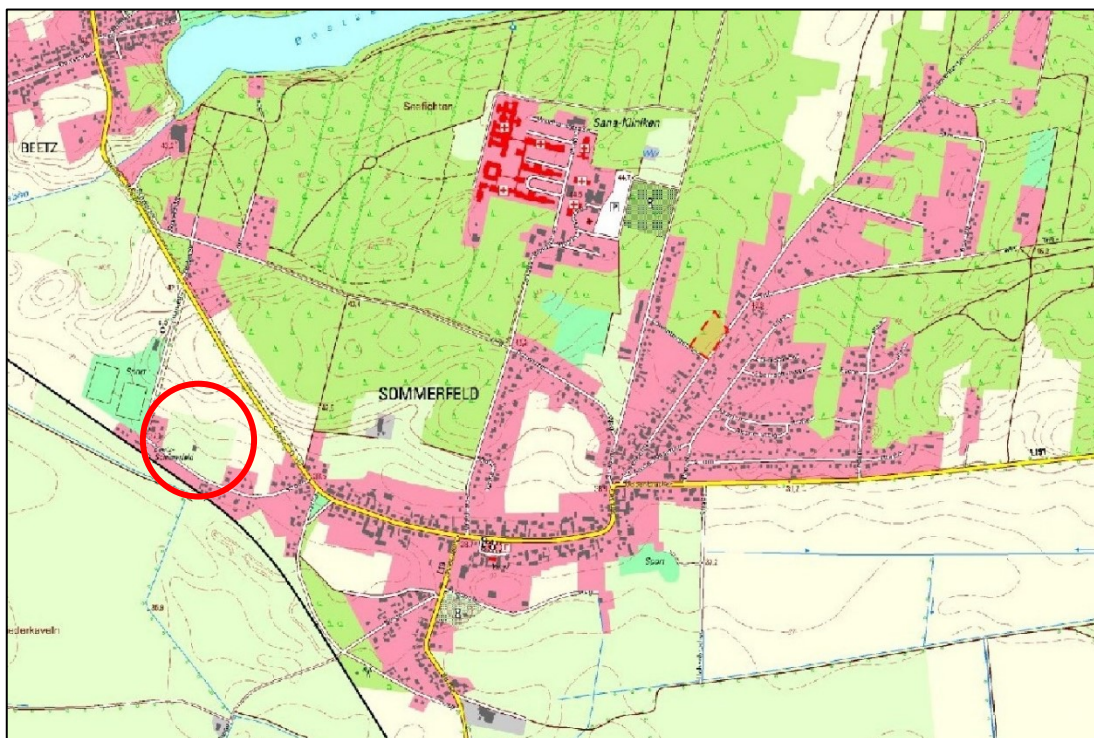


Abb. 2: Übersichtskarte zur Lage des Bebauungsplangebietes im Siedlungsgebiet des Ortsteils Sommerfeld der Stadt Kremmen (DTK: © GeoBasis-DE/LGB 2021, dl-de/by-2-0)

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.

2.2 Bebauung und Nutzung, Geländehöhen

Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bislang unbebaut. Ein ehemals als „Vereinshaus“ des Sportvereins genutzter Flachbau wurde im Februar 2022 zurückgebaut. Gemäß Stellungnahme des Landkreises Oberhavel, Bereich Landwirtschaft, im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Ursprungsbebauungsplan ist keine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen angezeigt.

Im Straßenraum der Bahnhofstraße befindet sich im östlichen Abschnitt eine Pumpstation des Zweckverbandes Kremmen. Die Flächen sind mit Verbundsteinpflaster befestigt.



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)

Die Bahnhofstraße ist in einer Breite von rund 5,50 m mit historischem Kopfsteinpflaster befestigt. Auf der südlichen Seite der Bahnhofstraße verläuft ein mit Verbundsteinpflaster befestigter Gehweg.

Beiderseits der befestigten Fahrbahn befinden sich breite Grünbankette mit zum Teil lückig ausgebildetem 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.

Im östlichen Abschnitt verläuft straßenbegleitend auf der nördlichen Seite der Bahnhofstraße ein - ausschließlich der Entwässerung der Straße dienender - Entwässerungsgraben, der auf Höhe des Grundstücks Bahnhofstraße 27 mittels Durchlass den Straßenraum quert und nach Süden in die angrenzenden Niederungsflächen entwässert.

Das Gelände ist annähernd eben. Die Geländehöhen liegen bei rund 37,0 m über NHN im Höhensystem DHHN 2016. In Richtung Norden steigt das Gelände leicht an.

Die Höhen im Bereich der Bahnhofstraße (Kanaldeckel) liegen gemäß Lage- und Höhenplan bei rund 37,3 m über NHN. Die Durchlasshöhe des Entwässerungsgrabens liegt bei 36,0 m.

2.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die kommunale Straße „Bahnhofstraße“ (Flurstück 14, Flur 1, Flurstück 308, 329 – 331, Flur 2, Gemarkung Sommerfeld).

Über die Bahnhofstraße ist das Plangebiet direkt an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die L 19 verläuft rund 200 m nördlich. Die Entfernung zur Anschlussstelle Kremmen der A 24 Berlin - Hamburg/Rostock beträgt rund 12 km.

Über den südlich der Bahnhofstraße 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“). Für die Strecke zwischen Hennigsdorf und Neuruppin ist ein Ausbau der Eisenbahninfrastruktur vorgesehen. Geplant sind zukünftig zwei Zugverbindungen stündlich je Fahrtrichtung. Zwischen Kremmen und Beetz-Sommerfeld wird dazu ein zweigleisiger Abschnitt hergestellt. Die maximale Streckengeschwindigkeit von 120 km/h wird nicht erhöht. Aktuell läuft das Planfeststellungsverfahren.

Über die Haltestelle „Beetz-Sommerfeld“ besteht Anschluss an das Busnetz der Oberhavel Verkehrsgesellschaft (Buslinie 801 S-Bahnhof Oranienburg – Kremmen, Buslinie 782).

2.4 Ver- und Entsorgung

Im Straßenraum der Bahnhofstraße befinden sich Versorgungsleitungen für Trinkwasser, Elektro, Erdgas und Telekommunikation sowie ein Schmutzwasserkanal. Die geplanten Wohnbebauungen können an die vorhandenen Leitungen angeschlossen werden.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die **Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH (OWA)**. Gemäß Stellungnahme der OWA ist die Trinkwasserversorgung über eine öffentliche Trinkwasserleitung in der Bahnhofstraße möglich. Die Trinkwasseranschlüsse können auf Antrag an die öffentliche Trinkwasserleitung angeschlossen werden. Für die innere Erschließung sind 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 durch den **Zweckverband Kremmen**. Gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes Kremmen im Rahmen der vorhergehenden Beteiligung hat die Schmutzwasserableitung mittels Freigefälleleitung mit Anschluss an den vorhandenen

Schmutzwasserkanal in der Bahnhofstraße zu erfolgen. Die genaue Realisierung der Entwässerungsanlagen ist mit dem Zweckverband abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass die rechtliche Sicherung der Schmutzwasserbeseitigung für die im Plangebiet gelegenen Grundstücke durch den Abschluss eines Schmutzwasser-Erschließungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger und dem Zweckverband Kremmen zu erfolgen hat. Der Schmutzwassererschließungsvertrag soll gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes Kremmen vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans rechtsverbindlich unterzeichnet werden. Gemäß Rücksprache mit dem Zweckverband Kremmen ist der Abschluss des Schmutzwassererschließungsvertrages vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans nicht zwingend erforderlich, falls Vorhabenträger und zukünftige Grundstückseigentümer nicht identisch sind oder die konkrete Nutzung der Grundstücke noch nicht feststeht.

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

Die Versorgung mit **Telekommunikationsdiensten** erfolgt leitungs- oder funkgestützt. Die Deutsche Telekom Technik GmbH wurde an der Planung beteiligt. Eine Stellungnahme ist nicht eingegangen. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist erfahrungsgemäß die Verlegung neuer TK-Linien erforderlich. Zum Zweck der Koordinierung ist mindestens 3 Monate vor Baubeginn mitzuteilen, welche eigenen oder bekannten Maßnahmen stattfinden werden. Zur leichteren Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude auf dem Grundstück ist für alle Medienträger ein Leerrohr zwischen Hausanschluss und straßenseitiger Grundstücksgrenze bei der Erschließung vorzusehen.

Für die **Abfallentsorgung** im Plangebiet gelten die Bestimmungen aus der Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Oberhavel (Abfallentsorgungssatzung). Zuständiger öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger für das Plangebiet ist die Abfallwirtschafts-Union Oberhavel GmbH. Der Ausbauzustand der Bahnhofstraße entspricht den Anforderungen des Entsorgungsträgers. Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Randbereiche sind so auszuführen, dass die Voraussetzungen zur satzungsgemäßen Aufstellung der Abfallbehälter vor dem angeschlossenen Grundstück erfüllt werden. Für den Fall, dass eine grundstücksnahe Abfallentsorgung nicht möglich ist, sind geeignete Sammelplätze bzw. Sammelstellen zur Verfügung zu stellen.

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.

Die **Löschwasserversorgung** ist in Höhe von 48 m³ / h über einen Mindestzeitraum von 2 Stunden und einer hindernisfreien Zugänglichkeit der Löschwasserentnahmestellen in maximal 300 m durch den Träger des Brandschutzes (Stadt Kremmen) nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) Arbeitsblatt „W 405“ sicherzustellen.

2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

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 700 m.

Das Plangebiet tangiert das Fischotterschongebiet „Kremmener Luch“. Diese Schutzkategorie ist im Bundesnaturschutzrecht nicht vorgesehen. Gleichwohl gelten ordnungsgemäß ausgewiesene Schongebiete fort. Das Schongebiet wurde mit Beschluss des Rates des Kreises Oranienburg vom 7. September 1988 festgesetzt (Beschluss-Nr. 0380). Unter Berücksichtigung der Trennwirkung von Bahntrasse und Bahnhofstraße kann im Ergebnis des bereits durchgeführten Beteiligungsverfahrens 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 als geschützte Allee gemäß § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG einzustufen. Im betroffenen Straßenabschnitt befinden sich insgesamt 17 Kopflinden mit Stammumfängen zwischen 1,20 m und 2,27 m im westlichen und mittleren Abschnitt sowie Stammumfängen zwischen 1,05 m und 1,33 m im östlichen Abschnitt mit dicht stehendem Baumbestand. Die Bäume sind in das kommunale Baumkataster eingetragen.

Die Flächen im Geltungsbereich werden im Landschaftsplan für den Ortsteil Sommerfeld (Karte 1 Realnutzung / Biotoptypen) den Biotoptypen 10171 *Sportplatz* und 05130 *Aufgelassenes Grasland* zugeordnet. Aktuell sind die Grünlandflächen dem Biotyp 0511101 *Frischweide, Fettweide ohne spontanen Gehölzaufwuchs* zuzuordnen. Die in der Bestandskarte zum Landschaftsplan randlich eingetragenen Baumreihen (vermutlich Pappelreihen als Windschutzpflanzungen) sind nicht mehr vorhanden.

Der Straßenraum der Bahnhofstraße ist dem Biotyp 1261121 *Pflasterstraßen mit regelmäßigem Baumbestand* zuzuordnen. Der Straßengraben ist dem Biotyp 011343 *Graben, trocken gefallen, weitgehend verbaut, teilweise beschattet* zuzuordnen. Die umgebenden Wohngrundstücke sind dem Biotyp 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 potentiell natürliche Vegetation ist Armer Buchenwald und Buchen-Traubeneichenwald.

Im Zuge von Untersuchungen zum möglichen Vorkommen von Zauneidechsen im Sommer 2022 wurde ein Vorkommen von Zauneidechsen festgestellt (vgl. Erfassung von Zauneidechsen auf einer Weidefläche an der Bahnhofstraße in Sommerfeld, Sous 2022). Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet 9 adulte und subadulte Tiere und Schlüpflinge beobachtet. Die Zauneidechsen wurden zwischenzeitlich in ein Ersatzhabitat umgesiedelt. Die Wiedereinwanderung von Zauneidechsen wird bis zum Beginn der Baumaßnahmen durch einen Reptilienzaun vermieden (vgl. Dokumentation Ökologische Baubegleitung Bahnhofstraße in Sommerfeld, HiBU Plan GmbH, November 2024)

Ein Vorkommen von Amphibien ist unter Berücksichtigung der Naturferne des Straßengrabens und der Trennwirkung der Bahntrasse nicht zu erwarten. Eine Bedeutung des Grabens für den Fischotter kann ausgeschlossen werden. Die Kopfweiden im Straßenraum bieten Potential für Frei- und Höhlenbrüter sowie als Fledermausquartier. Auch ein Vorkommen von holzbewohnenden Käfern ist möglich. Unter Berücksichtigung der Erhaltungsbindung für die Kopflinden kann auf der Grundlage der Potentialabschätzung auf die Durchführung von weiteren 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 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 Plangebiet und angrenzend befinden sich, mit Ausnahme des Straßenentwässerungsgrabens, keine Oberflächengewässer.

Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich das Plangebiet nicht im Einwirkungsbereich eines immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Betriebes. Immissionskonflikte sind nicht bekannt. Belastungen durch Schall sind durch den Schienenverkehrslärm der nahegelegenen Bahnstrecke möglich, aber nach derzeitigem Stand nicht planungsrelevant. Planungsrelevante Belastungen durch Luftschadstoffe sind nach derzeitiger Einschätzung nicht gegeben.

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

2.6 Altlasten, Kampfmittelbelastung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden nicht im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche geführt.

Für konkrete Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung einzuholen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

2.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Für Baumaßnahmen gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Brandenburg (BbgD-SchG) vom 24.Mai 2004 (GVBl. I, S. 215).

In der näheren Umgebung befindet sich das auf 1898 datierte Baudenkmal „Bahnhof Beetz-Sommerfeld“ (ID 09165474), bestehend aus Empfangsgebäude, Güterschuppen, Nebengebäude, Vorplatz und Zufahrtsstraße.

2.8 Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen und als Baugebiet festgesetzten Flächen befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.

Die der Erschließung dienenden Straßenflurstücke der Bahnhofstraße (Flurstück 14, Flur 1; Flurstücke 308, 330 und 329, Flur 2) befinden sich im Eigentum der Stadt Kremmen.

Für das Grabenflurstück 331, Flur 2 sind als Eigentümer „Die Anlieger“ eingetragen.

Alle Flurstücke sind als Bestandteil der Straße (Fahrbahn und Nebenanlagen) per Gesetz öffentlich gewidmet.

3 Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB. Ein Vorhaben ist zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Die Errichtung von Einzelhäusern ist im Bebauungsplan bislang nicht zugelassen. Daher ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einzelhäusern eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Die Möglichkeit der Zulassung von Einzelhäusern im Zuge der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wurde im Vorfeld der Aufstellung der Änderung von Seiten des Landkreises Oberhavel als zuständige Bauordnungsbehörde mit negativem Ergebnis geprüft.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 80 „Bahnhofstraße“ im Ortsteil Sommerfeld der Stadt Kremmen erfolgte unter Anwendung von § 13b BauGB 2021 zur zeitlich befristeten Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans ist gemäß Hinweis des Landkreises Oberhavel als höhere Verwaltungsbehörde aufgrund des Wegfalls der Rechtsgrundlage des § 13b BauGB nicht möglich. Mit der beabsichtigten Änderung ist für den Bebauungsplan gemäß Hinweis des Landkreises Oberhavel als höhere Verwaltungsbehörde eine Neuaufstellung mit Umweltprüfung erforderlich und es wird der Begründung ein Umweltbericht beigelegt.

Der Bebauungsplan Nr. 80 „Bahnhofstraße“ dient der planungsrechtlichen Sicherung und Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung von Wohnbauflächen im Zuge der Nachverdichtung. Die Bauflächenentwicklung entspricht den im Flächennutzungsplan in der Fassung der Neuaufstellung dargestellten Planungszielen der Stadt Kremmen für den Ortsteil Sommerfeld.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung sowie der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel ist der Bebauungsplan Nr. 80 „Bahnhofstraße“ im Ortsteil Sommerfeld der Stadt Kremmen mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Die Änderung des Bebauungsplans ist für die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung ohne Relevanz.

Die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Ziff. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) ergeben sich insbesondere aus dem **Landesentwicklungsprogramm 2007** (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235) und dem **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), das sind für die Gesamtstadt einschließlich der Ortsteile rund 7,7 ha Wohnsiedlungsflächen. Die vorliegende Planung ist in einem Umfang von 0,7 ha auf die Eigenentwicklungsoption (EEO) nach Ziel 5.5 Abs. 2 LEP HR anzurechnen.

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

Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung mit Verweis auf die vorhergehenden Stellungnahmen stehen Ziele und Grundsätze der Raumordnung der Planung nicht entgegen.

Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren auf den Erfordernissen der Raumordnung gemäß **Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung“** (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 und der Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, **Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“** (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020.

Die Flächen im Plangebiet befinden sich außerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten zur Sicherung oberflächennaher Rohstoffe. Mit dem Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" wurde die Kernstadt Kremmen als Grundfunktionaler Schwerpunkt (GSP) festgelegt.

Die Regionalversammlung hat am 30. April 2019 die Aufstellung eines zusammenfassenden und fachübergreifenden Regionalplans Prignitz-Oberhavel beschlossen. Mit dem Gesamtplan sollen Gebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz, Gebiete für die Rohstoffgewinnung sowie Großflächige gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte ausgewiesen werden.

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)“ am 27. Juni 2024 als Entwurf beschlossen. Das Beteiligungsverfahren endete am 18. März 2025. Im Umfeld des Plangebietes sind keine Vorranggebiete Windenergienutzung vorgesehen. Das nächstgelegene Vorranggebiet ist das WEN 43 Sommerfeld-Neuendorf in rund 5 km Entfernung.

Gemäß Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel mit Verweis auf die vorhergehenden Stellungnahmen stehen Ziele und Grundsätze der Regionalplanung der Planung nicht entgegen.

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.“

Gemäß Stellungnahme des Landkreises Oberhavel entspricht die Entwicklung der Flächen dem in der Kreisentwicklungskonzeption formulierten Entwicklungsgedanken.

3.3 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan 2040 für die Gesamtstadt Kremmen mit ihren Ortsteilen sind die Flächen als Wohnbauflächen dargestellt. Für die derzeit untergenutzten Bahnflächen ist in Verbindung mit dem geplanten Ausbau des „Prignitz-Express“ und der erhöhten Attraktivität der Regionalbahnverbindung für Berufspendler, der Ausbau eines P&R - Parkplatzes vorgesehen.

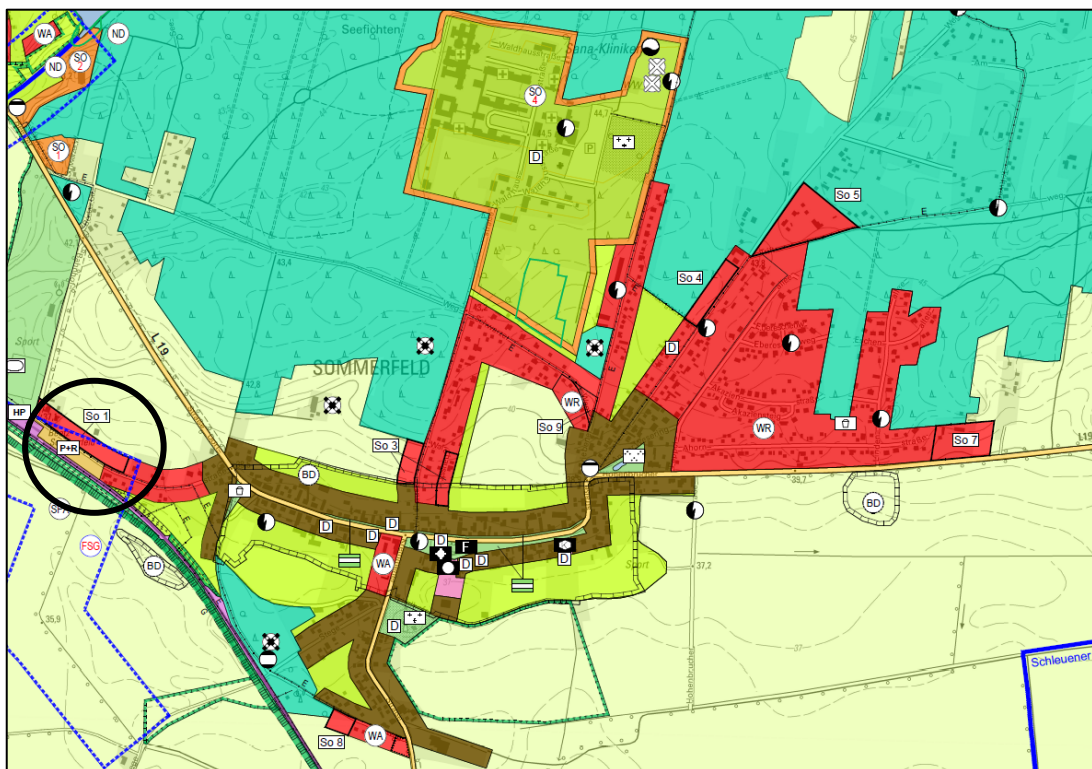


Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2040 für den Ortsteil Sommerfeld der Stadt Kremmen mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes

3.4 Landschaftsplanung

Der parallel zum bislang rechtswirksamen Flächennutzungsplan erarbeitete 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 Flächen für die Landwirtschaft dar, mit dem Entwicklungsziel einer extensiven Grünlandnutzung (Entwicklung von Magerrasen).

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.

Rund 100 m östlich, auf der Südseite der Bahnhofstraße, befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 93 „Bahnhofstraße 3-11“. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine straßenbegleitende Wohnbebauung in Form von Einzelhäusern mit maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude.

3.6 Fachplanungen

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden im Rahmen der vorhergehenden Beteiligung 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.

Gemäß Stellungnahme der Deutschen Bahn AG im Rahmen der vorhergehenden Beteiligung plant die DB AG im Rahmen des Projekts i2030 / Prignitz-Express für den Bereich des Haltepunktes Beetz-Sommerfeld umfangreiche Ausbau- und Modernisierungsarbeiten an den bestehenden Eisenbahnbetriebsanlagen.

Nach aktuellem Stand soll das Streckengleis zwischen Velten bzw. Kremmen und Neuruppin um ein zweites Gleis erweitert werden. Bestandteil der Planung ist 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. Nach bisherigem Stand war für den Streckenabschnitt zwischen Hennigsdorf und Wittenberge eine vollständige Elektrifizierung vorgesehen. Gemäß den Planfeststellungsunterlagen mit Stand 24.05.2024 (Erläuterungsbericht) sind keine Maßnahmen zur Elektrifizierung der Strecke geplant.

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) an den bestehenden Immissionsorten auf der Nordseite der Bahnhofstraße im Prognose-Planfall deutlich unterschritten. Die Beurteilungspegel liegen an den untersuchten Bestandsgebäuden je nach Fassadenorientierung und Geschoss zwischen 46 dB(A) und 50 dB(A) tags sowie zwischen 42 dB(A) und 46 dB(A) nachts. Gegenstand der Einzelpunktbeurteilung waren die Wohngebäude Bahnhofstraße 18, 26 und 28.

Der ursprünglich am 22.05.2023 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 80 fand in den Planfeststellungsunterlagen vom 24.05.2024 bzw. in der schalltechnischen Untersuchung vom 12.01.2024 keine Berücksichtigung. Ausweislich des Berichts wurden die Bebauungspläne der Stadt Kremmen bereits am 07.09.2022 auf der Internetseite der Stadt Kremmen abgerufen und die Angaben im Bearbeitungszeitraum nicht noch einmal aktualisiert.

Auf Nachforderung des Landesamtes für Umwelt wurde die Immissionssituation für die künftige Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 80 „Bahnhofstraße“ nochmals gutachterlich untersucht. Die Berechnungen ergaben maximale Beurteilungspegel von 53 dB(A) im Tageszeitraum und 49 dB(A) im Nachtzeitraum. Damit werden die Immissionsgrenzwerte 16. BImSchV eingehalten, jedoch wird der Erwartung auf angemessenen Schutz des Allgemeinen Wohngebietes gemäß DIN 18005, Beiblatt1, für den Nachtzeitraum nicht entsprochen (vgl. Kap. 5.6 Immissionsschutz).

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

Gemäß Stellungnahme der Deutschen Bahn AG bestehen zur Planung keine grundsätzlichen Bedenken. Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans mit Stellungnahme vom 09.05.2022 (Az.: TÖB-BB-22-131348) mitgeteilten Belange wurden berücksichtigt.

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 DB AG plant im Rahmen des Projekts i2030 / Prignitz-Express für den Bereich des Haltepunkts Beetz-Sommerfeld umfangreiche Ausbau- und Modernisierungsmaßnahmen an den bestehenden Eisenbahnbetriebsanlagen. Diese und auch künftig notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Es wird darum gebeten, die DB AG an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der DB AG erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Die DB AG behält sich weitere Bedingungen und Auflagen vor.

4 Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzeption sah in Arrondierung des Siedlungsbandes entlang der Bahnhofstraße, bislang eine straßenbegleitende Bebauung mit Doppelhäusern als kostengünstige, flächensparende und energetisch vorteilhafte Bauweise vor. Insgesamt war eine Bebauung mit sechs Doppelhäusern vorgesehen.

Die Bauflächen konnten trotz des im Ortsteil Sommerfeld im Zusammenhang mit dem Klinikstandort bestehenden dringenden Wohnraumbedarfs und der verkehrlichen Lagegunst der Flächen bislang keiner baulichen Nutzung zugeführt werden. Zur Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung soll daher mit der Änderung des Bebauungsplans auch eine Bebauung mit Einzelhäusern innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden.

Zur Eingrünung und landschaftlichen Einbindung der entstehenden Wohngrundstücke in den nördlich anschließenden, freien Landschaftsraum ist entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze die Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke mit gebietsheimischen und standorttypischen Sträuchern und Bäumen vorgesehen.

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



Abb. 5: Städtebauliches Konzept für eine Bebauung mit Doppelhäusern (Beispielhafte Darstellung)

5 Planinhalt (Abwägung und Begründung)

Ein städtebaulicher Regelungsbedarf besteht insbesondere im Hinblick auf Festsetzungen zu Art und Maß der zulässigen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Zudem erfolgen Regelungen zum Umweltschutz sowie zur Erhaltung des Ortsbildes. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll auch eine Bebauung mit Einzelhäusern innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden.

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.

Zur Wahrung des Gebietscharakters sollen die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 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 Nr. 1 - 5 BauNVO 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 allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig. Die gemäß § 4 Absatz 3 Nr. 1 - 5 der Baunutzungsverordnung 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.

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 zur Berücksichtigung einer möglichen Doppelhausbebauung mit den damit verbundenen geringeren Grundstücksbreiten sowie der rückwärtig festgesetzten Grünflächen (Gartenzone) mit der damit verbundenen Beschränkung der Tiefe des festgesetzten Baugebietes (WA) mit **0,4** festgesetzt. Damit wird in Verbindung mit den rückwärtig festgesetzten Grünflächen 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 damit eingehalten.

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“ von 0,60.

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 die Festsetzung einer Mindestbreite von 15 m entlang der Bahnhofstraße vorgesehen. Hierzu erfolgt eine textliche Festsetzung:

TF 3: Im allgemeinen Wohngebiet WA beträgt die Mindestbreite der Baugrundstücke 15 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 Doppelhäuser auf maximal sechs begrenzt. Bei einer Bebauung mit Einzelhäusern ist unter Berücksichtigung der Abstandserfordernisse von fünf bis sechs Einzelhäusern auszugehen.

Die festgesetzte Mindestbreite der Baugrundstücke von 15 m ermöglicht unter Berücksichtigung der Abstandserfordernisse der Brandenburgischen Bauordnung für Einzelhäuser eine Gebäudelänge von 9 m entlang der Straße. Bei Ausnutzung der maximal zulässigen Gebäudelänge für Einzelhäuser von 15 m gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 (vgl. Kap. 5.1.5) muss die Breite der Baugrundstücke unter Berücksichtigung der Abstandserfordernisse der Brandenburgischen Bauordnung entsprechend breiter sein (mindestens 21 m).

5.1.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Mit dem Bebauungsplan Nr. 80 „Bahnhofstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Arrondierung einer Baulücke innerhalb des homogenen Siedlungsgefüges entlang der Bahnhofstraße geschaffen werden. Aufgrund der (infrastrukturellen) Lagegunst des Standortes in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Beetz / Sommerfeld weisen die entstehenden Wohngebäude insbesondere für (Berufs-) Pendler und junge Familien eine starke Attraktivität auf. Zur Sicherung des Gebietscharakters wird durch textliche Festsetzung die Zahl der zulässigen Wohnungen auf **maximal zwei Wohnungen** je Doppelhaushälfte bzw. Einzelhaus beschränkt:

TF 4: Im allgemeinen Wohngebiet WA sind höchstens zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte oder Einzelhaus zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Mit der Festsetzung beabsichtigt der Plangeber den kleinteiligen Charakter der Ortslage zu erhalten und mit der neu entstehenden Wohnbebauung fortzuführen. Einer Entstehung von städtebaulich nicht integrierten Mehrfamilienhäusern soll entgegengewirkt werden.

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 20 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 um 5,0 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 als Doppelhäuser oder Einzelhäuser zu errichten. Die Länge der Doppelhäuser darf höchstens 20 m betragen. Die Länge der Einzelhäuser darf höchstens 15 m betragen.

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

Die Gebäude sind danach als Einzel- oder Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude entlang der Straße darf höchstens 20 m, d. h. 10 m je Doppelhaushälfte bzw. 15 m für Einzelhäuser betragen.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist erforderlich, da in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO ohne eine entsprechende Regelung, Gebäude mit einer Länge von bis zu 50 m zulässig wären.

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 11: Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5.3 Private Grünflächen

Der rückwärtige Teil der geplanten Wohngrundstücke wird im Bebauungsplan zur Eingrünung des Wohngebietes zur freien Landschaft sowie zur Gewährleistung einer einheitlichen

rückwärtigen Gartenzone gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Privatgärten“ festgesetzt.

Die im Rahmen der Gartennutzung allgemein üblichen baulichen Anlagen wie Einfriedungen, Geräteschuppen und Terrassen sollen im Bereich der festgesetzten Grünflächen zulässig sein. Ein Regelungsbedarf für den Bebauungsplan ist nach derzeitigem Stand nicht gegeben.

5.4 Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind gemäß § 1a Absatz 3 BauGB in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

Anstelle von Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der Bebauungsplan Nr. 80 „Bahnhofstraße“ ist seit Mai 2023 in Kraft und die fehlende Umweltprüfung wurde nicht im Sinne von § 215 Absatz 1 BauGB gerügt. Die Stadt Kremmen geht als Plangeberin davon aus, dass der Bebauungsplan unter Berücksichtigung des Planerhaltungsrechts wirksam ist. Mit der Änderung des Bauleitplans durch Zulassung von Einzelhäusern sind gegenüber der bislang ausschließlich zugelassenen Bebauung mit Doppelhäusern keine höheren bzw. erheblicheren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Ein über die bisher im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen hinausgehender Ausgleich ist daher nicht vorgesehen.

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.

Nach derzeitigem Stand kann 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 6.4.6).

Gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden die Belange Eingriffsregelung, Artenschutz, Biotopschutz, Schutzgebiete und Alleenschutz ausreichend im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans geprüft und berücksichtigt.

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

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

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.

Mit Stellungnahme vom 23. Mai 2022 weist die Behörde darauf hin, dass die wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) zu beachten und einzuhalten sind. Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand. Ein Überlaufen des Niederschlagswassers auf Nachbargrundstücke ist dauerhaft zu verhindern. Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden.

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.

5.4.2 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 40% der als Baugebiet festgesetzten Grundstücksflächen dauerhaft begrünt werden. Hinzu kommen die rückwärtig als private Grünflächen festgesetzten Gartenflächen.

Zur Eingrünung des Wohngebietes gegenüber dem nördlich angrenzenden Landschaftsraum und damit aus Gründen der Ortsbildpflege erfolgt die Festsetzung eines **Anpflanzgebotes** für eine 5 m breite, frei wachsende Feldhecke entlang der rückwärtigen Grenze des Geltungsbereichs:

TF 7: Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als freiwachsende Hecke mit gebietsheimischen und standorttypischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Je angefangene 10 m² sind mindestens ein Heister 150/175 hoch und vier zweimal verpflanzte Sträucher je nach Art der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 hoch zu pflanzen

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

Durch die Festsetzung von Mindeststandard zur Pflanzdichte und Pflanzqualität wird gewährleistet, dass die Gehölzpflanzung im zeitlichen Zusammenhang mit der Neubebauung ihre Wirkung zur Ortsrandeingrünung entfalten kann.

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

TF 8: Die Bäume (Kopflinden) 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.

Im östlichen Straßenabschnitt sind für Grundstückszufahrten 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.

5.5 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 9: 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.

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

5.6 Immissionsschutz

Gemäß § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen

Die Beurteilung des Belanges Schallschutz erfolgt in der städtebaulichen Planung auf der Grundlage der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau. Die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswertete der DIN 18005, Beiblatt 1, ist wünschenswert, um die Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen. Für allgemeine Wohngebiete gilt 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht.

Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im Einwirkungsbereich der bislang nur eingleisig ausgebauten und nicht elektrifizierten Regionalbahnstrecke Berlin - Neuruppin - Wittenberge („Prignitz-Express“) im Bereich des Haltepunktes Beetz-Sommerfeld. Planungsrelevante Belastungen durch Schall und Luftschadstoffe sind nach derzeitigem Stand nicht gegeben. Der Abstand zwischen Bahntrasse und straßenseitiger Grundstücksgrenze beträgt rund 50 m.

Die Bahnstrecke (6504 Kremmen – Wittstock (Dosse)) wird befahren mit derzeit einer Zugverbindung stündlich je Fahrtrichtung. Geplant sind zukünftig zwei Zugverbindung stündlich je Fahrtrichtung. Aufgrund der geringen Frequentierung der Bahnstrecke und der zum Einsatz kommenden Regionalbahnen wird nach derzeitigem Stand davon ausgegangen, dass zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse im Bebauungsplan keine besonderen Vorkehrungen zum Immissionsschutz getroffen werden müssen.

Gemäß Lärmkartierung der Runde 4 des Eisenbahn-Bundesamtes für alle Strecken in der Zuständigkeit des Eisenbahn-Bundesamtes befinden sich die Grundstücksflächen nördlich der Bahnhofstraße außerhalb des Einwirkungsbereiches der Isophonen L_{Den} ab 55 dB(A). Von den Isophonen L_{Night} ab 45 dB(A) bis 49 dB(A) werden die Grundstücksflächen nördlich der Bahnhofstraße tangiert (vgl. nachfolgende Abbildung).



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))

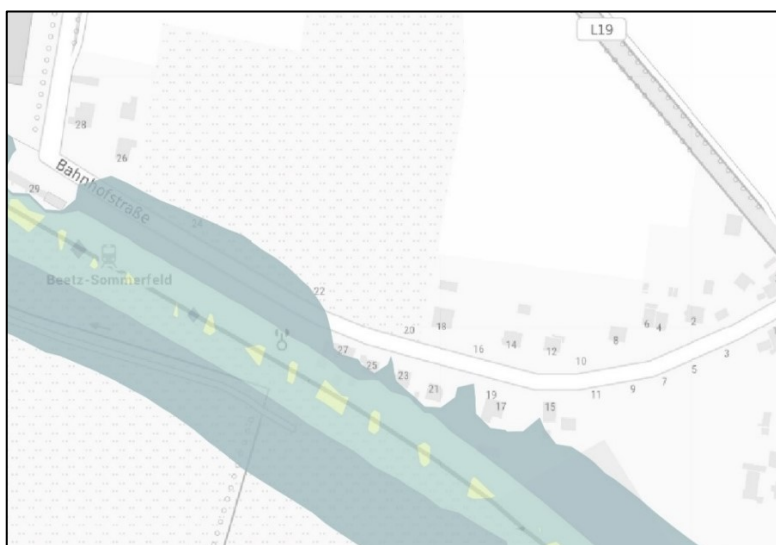


Abb. 7: Ausschnitt aus der Lärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes: Isophonen L_{Night} (dunkelgrau = ab 45 dB(A) bis 49 dB(A), hellgrau = ab 50 dB(A) bis 54 dB(A))

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. Die Planungen umfassen den 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, um Taktverdichtungen zwischen Kremmen und Neuruppin auf zwei Züge pro Stunde zu ermöglichen. Gemäß den Planfeststellungsunterlagen sind keine Maßnahmen zur Elektrifizierung der Strecke geplant. Die Erweiterung der Bahnanlagen erfolgt im betreffenden Streckenabschnitt 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 „Ausbau Prignitzexpress“ für den Planrechtsabschnitt 5 „Erweiterung Bahnhof Kremmen / Begegnungsabschnitt Beetz-Sommerfeld“ vorgelegten Schalltechnischen Untersuchung (Peutz Consult GmbH: Bericht-Nr. 8831-14.1 vom 12.01.2024) werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts) an den bestehenden Immissionsorten auf der Nordseite der Bahnhofstraße auch im Prognose-Planfall deutlich unterschritten. Die Beurteilungspegel liegen an den untersuchten Bestandsgebäuden je nach Fassadenorientierung und Geschoss zwischen 46 dB(A) und 50 dB(A) tags sowie zwischen 42 dB(A) und 46 dB(A) nachts. Auch die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts können damit eingehalten werden.

Gegenstand der Einzelpunktberechnung waren die Wohngebäude Bahnhofstraße 18, 26 und 28. Die Bestandsgebäude befinden sich im gleichen Abstand zur Bahnanlage wie die im Bebauungsplan Nr. 80 anhand eines Baufensters festgelegten Gebäudestandorte. Der ursprünglich am 22.05.2023 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 80 fand in den Planfeststellungsunterlagen vom 24.05.2024 bzw. in der schalltechnischen Untersuchung vom 12.01.2024 keine Berücksichtigung. Ausweislich des Berichts wurden die Bebauungspläne der Stadt Kremmen bereits am 07.09.2022 auf der Internetseite der Stadt Kremmen abgerufen und die Angaben im Bearbeitungszeitraum nicht noch einmal aktualisiert.

Auf Nachforderung des Landesamtes für Umwelt wurde die Immissionssituation für die künftige Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 80 „Bahnhofstraße“ im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens „Ausbau Prignitzexpress“ nochmals gutachterlich untersucht. Die Berechnungen ergaben maximale Beurteilungspegel von 53 dB(A) im Tageszeitraum und 49 dB(A) im Nachtzeitraum. Damit werden die Immissionsgrenzwerte 16. BImSchV eingehalten, jedoch wird der Erwartung auf angemessenen Schutz des Allgemeinen Wohngebietes gemäß DIN 18005, Beiblatt 1, für den Nachtzeitraum nicht entsprochen.

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt kann die Gemeinde im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten der DIN 18005, Beiblatt 1, abweichen. Sie sollte jedoch möglichst einen Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen, wie z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume, vorsehen und planungsrechtlich sichern.

Zum Ausgleich für die gemäß Schalluntersuchung zu erwartende Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete durch den Bahnbetrieb im Nachtzeitraum wird eine textliche Festsetzung zur Grundrissgestaltung in den Bebauungsplan aufgenommen:

TF 10: Zum Schutz vor Lärmimmissionen durch den Bahnbetrieb muss im Allgemeinen Wohngebiet mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Bahnstrecke abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Durch eine entsprechende Bauausführung der geplanten Gebäude ist es gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt unter Berücksichtigung der sich aus anderen gesetzlichen Vorgaben (GEG - Gebäudeenergiegesetz) ergebenden Mindestanforderungen möglich, die gesunden Wohnverhältnisse zu wahren. Der Nachweis darüber ist gegebenenfalls in den folgenden Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Für die durch den vorhandenen Betrieb der Bahnanlagen sowie dessen geplante Erweiterung entstehenden Erschütterungsimmissionen bestehen gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt derzeit keine Anhaltspunkte, dass die Anhaltswerte der DIN 4150, Teil 2, nicht eingehalten werden. Somit sind für das Plangebiet keine Festsetzungen zum Erschütterungsschutz erforderlich.

Gemäß Lärmkartierung des Landesamtes für Umwelt befinden sich die Flächen außerhalb des planungsrelevanten Einwirkungsbereiches der nördlich in einem Abstand von rund 200 m verlaufenden Landesstraße (L 19). Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich das Plangebiet nicht im Einwirkungsbereich eines immissionschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Betriebes. Immissionskonflikte sind nicht bekannt.

Das Landesamt für Umwelt verweist in seiner Stellungnahme auf den im Flächennutzungsplan der Stadt Kremmen gegenüber dem Plangebiet dargestellten Park+Ride- Platz. In den bisher vorliegenden Untersuchungen wurden die Auswirkungen der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für einen Park+Ride- Platz gegenüber dem Plangebiet bisher nicht berücksichtigt. Im nachfolgenden Genehmigungsverfahren für die Errichtung und den Betrieb des Parkplatzes sind daher die Auswirkungen auf das Allgemeine Wohngebiet und dessen Schutzanspruch einzustellen. Eine Umsetzung der kommunalen Planung für einen Park+Ride- Platz auf den bisherigen Bahnflächen ist derzeit nicht absehbar.

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg im Rahmen der vorhergehenden Beteiligung bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Es wird darauf hingewiesen, dass die südlich des Plangebietes verlaufende Bahnstrecke mit Zugbetrieb (Regional- und Güterverkehr) eventuell Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung hat, da hier Verkehrslärm eintreten könnte. Die obere Verkehrsbehörde weist darauf hin, dass sich für die Errichtung von Wohngebäuden keine Lärmschutzforderungen aus der bereits vorhandenen Eisenbahnstrecke ergeben dürfen. Dies gilt insbesondere für Emissionen und Immissionen, wie Funkenflug, Erschütterungen, Lärmbelästigungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen.

Das Eisenbahn-Bundesamt als Aufsichts- und Genehmigungsbehörde für Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes weist im Rahmen der vorhergehenden Beteiligung darauf hin, dass Betriebsanlagen der Bahn unter Bestandsschutz stehen. Dieser beinhaltet, dass künftige Anwohner / Nutzer solche Immissionen, die sich aus dem bestimmungsgemäßen Gebrauch der Anlagen ergeben, wie z. B. Schallimmissionen und Erschütterungen, zu dulden haben. Die Prüfung ob, bzw. inwieweit die Belange des Eisenbahnbetriebes mit der vorliegenden Planung kollidieren obliegt gemäß Stellungnahme der Deutschen Bahn AG als Eisenbahninfrastrukturbetreiberin.

Die Deutsche Bahn AG weist darauf hin, dass bei Beachtung und Einhaltung der immissionschutzrechtlich relevanten Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen. So können die von dem Eisenbahnbetrieb und dem Erhalt der Bahnanlagen verursachten Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug etc.) zu Immissionsbelastungen an der benachbarten Bebauung führen. Daher wird bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen und Bahnanlagen auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Wohnbebauung im Bereich der Bahnhofstraße (westlich und östlich des Plangebietes) ist aus Sicht der Stadt Kremmen als Plangeber derzeit nicht absehbar, dass durch die zulässige (Wohn-) Nutzung ein Konflikt hervorgerufen wird, der nicht auf Ebene der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren gelöst werden kann.

Im Zuge der nachgelagerten Baugenehmigungsplanung für die Errichtung von Wohngebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Bauantragsunterlagen gegebenenfalls dem Landesamt für Umwelt als zuständiger Immissionsschutzbehörde und der Deutschen Bahn AG erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Hieraus können sich zusätzliche Bedingungen und Auflagen ergeben. Diese betreffen möglicherweise die Ausrichtung und Grundrissgestaltung der Wohngebäude (Anordnung der Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten), das Bauschalldämm-Maß der Bauteile und die technischen Anlagen. In den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist daher bei vorliegenden Detailkenntnissen zu den entstehenden Wohngebäuden der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (ggf. mit Maßnahmen der Minderung) darzulegen.

5.7 Hinweise

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von Brutvögeln der europäischen Vogelarten und von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Zauneidechsen) bekannt oder 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 Oktober eines Jahres), das

heißt im Zeitraum vom 1. November bis 28. Februar eines Jahres durchzuführen (Bauzeitenregelung).

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Zugriffsverbot ist der unteren Naturschutzbehörde vor Baufeldfreimachung einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung ein Konzept zur Umsetzung der Zauneidechsenpopulation vorzulegen. Die vorhandene Zauneidechsenpopulation ist in geeignete Ersatzhabitate umzusetzen. Das Abfangen und die Umsiedlung bzw. Umsetzung der Zauneidechsen bedarf gegebenenfalls einer Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

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.

Anmerkung: Im Zuge von faunistischen Untersuchungen im Sommer 2022 wurde ein Vorkommen von Zauneidechsen festgestellt. Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet 9 adulte und subadulte Tiere und Schlüpflinge beobachtet. Die Zauneidechsen wurden 2024 in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel in ein Ersatzhabitat umgesiedelt (Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG vom 10.06.2024 – Aktenzeichen 24-0788_Km). Die Wiedereinwanderung von Zauneidechsen wird bis zum Beginn der Baumaßnahmen durch einen Reptilienzaun vermieden.

Bahnstrecke 6504 Kremmen – Wittstock (Dosse)

Südlich des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 80 „Bahnhofstraße“ befindet sich die Bahnstrecke 6504 Kremmen – Wittstock (Dosse) sowie das Bahnhofsgebäude des Haltepunktes Beetz / Sommerfeld als gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen. Diese unterliegen dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) und genießen Bestandsschutz.

Bei der Umsetzung der Planungen ist sicherzustellen und auch für die Zukunft zu gewährleisten, dass keinerlei Beeinträchtigungen und / oder Gefährdungen für die Betriebsanlagen der Bahn und des Eisenbahnbetriebes eintreten. Erforderlichenfalls sind entsprechende Vorkehrungen zum Schutz der Betriebsanlagen zu treffen. Dies betrifft insbesondere die Phase der Bauausführungen in der Nähe der Eisenbahnbetriebsanlagen.

Durch den Eisenbahnbetrieb (Regional- und Güterverkehr) entstehen Emissionen, die gegebenenfalls auch zu Immissionen an Wohngebäuden führen können. Der geltende Bestandsschutz beinhaltet insbesondere, dass künftige Anwohner / Nutzer an der bestehenden Betriebsanlage Immissionen, wie z. B. Schallimmissionen und Erschütterungen, zu dulden haben, die sich aus dem bestimmungsgemäßen Gebrauch der Anlagen ergeben.

Für die Errichtung von Wohngebäuden im Plangebiet dürfen sich keine Lärmschutzforderungen aus der bereits vorhandenen Eisenbahnstrecke, beziehungsweise deren bestimmungsgemäßen Betrieb ergeben. Dies gilt insbesondere für Emissionen und Immissionen, wie Funkenflug, Erschütterungen, Lärmbelästigungen etc., die von Bahnanlagen und dem

gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen. Gegebenenfalls sind von den jeweiligen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen gegen die von dem Eisenbahnbetrieb verursachten Emissionen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

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).

5.8 Planunterlage

Als Planunterlage dient der Bestandsplan Bahnhofstraße 20/22/24 vom 03.12.2021, erstellt vom Ingenieurbüro Noffke + Berteit, Berliner Straße 64a in 16540 Hohen Neuendorf mit Stand der Katasterunterlagen und Eigentümerangaben vom 23.08.2021 sowie einer örtlichen Aufnahme vom 01.12.2021.

Amtliches Bezugssystem: ETRS89

Höhensystem: DHHN 2016

5.9 Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächengröße
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	7.080 m ²
Private Grünflächen „Privatgärten“, <i>davon Flächen mit Anpflanzgeboten „Heckenpflanzung“</i>	5.379 m ² 1.024 m ²
<i>Öffentliche Straßenverkehrsfläche</i>	1.789 m ²
Plangebiet gesamt	14.248 m²

6 Umweltbericht

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 80 „Bahnhofstraße“ im Ortsteil Sommerfeld der Stadt Kremmen erfolgte unter Anwendung von § 13b BauGB 2021 zur zeitlich befristeten Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans ist gemäß Hinweis des Landkreises Oberhavel als höhere Verwaltungsbehörde aufgrund des Wegfalls der Rechtsgrundlage des § 13b BauGB nicht möglich. Mit der beabsichtigten Änderung ist für den Bebauungsplan gemäß Hinweis des Landkreises Oberhavel eine Neuaufstellung mit Umweltprüfung erforderlich.

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist für die Belanges des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, bei der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB regelt den Inhalt des Umweltberichtes. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Gemeinde (Stadt Kremmen) legt im Rahmen des Aufstellungsverfahrens fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung soll sich auf das beziehen, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Planes angemessenerweise verlangt werden kann. Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen des Bebauungsplans bilden die fachgesetzlichen Ziele und Pläne.

Der Umweltbericht mit einer schutzgutbezogenen Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes sowie einer schutzgutbezogenen Prognose zur Entwicklung Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario) wird entsprechend dem Planungsstand fortgeschrieben.

Gemäß den Vorschriften zur Durchführung einer Umweltprüfung ergeben sich Beschränkungen im Hinblick auf die Ermittlungspflichten dahingehend, dass nur Umweltauswirkungen zu prüfen sind, die die genannten Schutzgüter voraussichtlich erheblich beeinträchtigen.

Als Grundlage für die Auseinandersetzung mit den Belangen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG erfolgten im Bebauungsplanverfahren Begehungen durch eine anerkannte Artenschutzsachverständige mit Fokus auf Untersuchungen zum Vorkommen von Brutvögeln und einem möglichen Vorkommen von Zauneidechsen. Bestandteil der Umweltprüfung ist die Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

6.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 80 „Bahnhofstraße“ im Ortsteil Sommerfeld der Stadt Kremmen dient der planungsrechtlichen Sicherung und Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung von Wohnbauflächen, die bereits im Flächennutzungsplan 2040 der Stadt Kremmen dargestellt sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst rund 14.250 m² einschließlich der in einem Umfang von rund 1.800 m² einbezogenen Straßenverkehrsflächen.

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Das Baugebiet dient somit vorwiegend dem Wohnen. Zur Wahrung des Gebietscharakters werden einige allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Die Größe des Baugebietes beträgt rund 7.100 m².

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird zur Berücksichtigung einer möglichen Doppelhausbebauung mit den damit verbundenen geringeren Grundstücksbreiten sowie der rückwärtig festgesetzten Grünflächen (Gartenzone) mit der damit verbundenen Beschränkung der Tiefe des festgesetzten Baugebietes mit 0,4 festgesetzt. Damit dürfen 40 % der Baugrundstücksflächen überbaut werden. Die zulässige Grundfläche der Hauptanlagen darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden. Mit den Überschreitungsmöglichkeiten ergibt sich eine zulässige „Gesamt-GRZ“ von 0,60 und damit eine zulässige Versiegelung oder Befestigung von 60 % der Baugrundstücksflächen.

Zur Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Versiegelung (Asphaltierung, Betonierung) von Flächen innerhalb des Baugebietes erfolgt eine Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Pkw-Stellplätzen und deren Zufahrten sowie von Zufahrten für Garagen und „Carports“.

Die rückwärtigen Grundstückflächen werden als Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Privatgärten“ festgesetzt und dürfen damit bei der Ermittlung der zulässigen Überbauung nicht angerechnet werden. Die festgesetzten Grünflächen umfassen rund 5.400 m².

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird zur Gewährleistung einer Ortsbildverträglichen Höhenentwicklung auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Zur Sicherung einer aufgelockerten Bebauung und der landschaftlichen Prägung des Siedlungsgebietes erfolgt für die Baugrundstücke die Festsetzung einer Mindestbreite von 15 m. Durch Festsetzung von Baugrenzen wird eine einreihige Bebauung entlang der Bahnhofstraße geregelt. Zum Schutz vor Lärmimmissionen durch den Bahnbetrieb erfolgt für das Allgemeine Wohngebiet eine Festsetzung zur Grundrissgestaltung.

Zur Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgt eine Festsetzung zur Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers.

Zur Eingrünung des Wohngebietes gegenüber dem nördlich angrenzenden Landschaftsraum erfolgt die Festsetzung eines Anpflanzgebotes für frei wachsende Feldhecke entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen. Durch die Festsetzung von Mindeststandard zur Pflanzdichte und Pflanzqualität wird gewährleistet, dass die Gehölzpflanzung im zeitlichen Zusammenhang mit der Neubebauung ihre Wirkung zur Ortsrandeingrünung entfalten kann.

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.

Durch die vorhandene straßenseitige Erschließung der Baugrundstücke erübrigt sich die Neuanlage von Straßenverkehrsflächen. Die Bahnhofstraße wird in der bestehenden Breite als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Für die im Straßenraum befindlichen Ortsbildprägenden Kopflinden erfolgt aus Gründen der Ortsbildpflege sowie zur Berücksichtigung des gesetzlichen Alleenschutzes, die Festsetzung einer Erhaltungsbindung.

6.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

6.2.1 Gesetze und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB)

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet. Bebauungspläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Das BauGB benennt in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die bei Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind.

Der § 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Danach ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Anpassungsmaßnahmen Rechnung getragen werden.

Der § 2a des BauGB bestimmt, dass in der Begründung zum Bebauungsplan die aufgrund einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht darzulegen sind.

Beachtung der Vorgaben im Bebauungsplan

Die Ziele des schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 werden berücksichtigt, indem die Entwicklung die vollständige Versiegelung von Teilflächen vermeidet. Die geplante Erschließung erfolgt durch bestehende Straßen. Es handelt sich um die Arrondierung bestehender Bebauungen. Durch die Festsetzung von privaten Grünflächen und einer Grundflächenzahl von 0,4 für das festgesetzte Baugebiet wird die zulässige Inanspruchnahme von

Grund und Boden begrenzt. Festgesetzt wird die Niederschlagswasserversickerung auf den Grundstücken, auf denen das Wasser anfällt. Die vorhandenen Alleeebäume werden erhalten. Durch Anpflanzgebote für eine Feldhecke erfolgt eine Eingrünung des Baugebietes zum angrenzenden Landschaftsraum.

Neben den Vorschriften des Baugesetzbuches mit den umweltbezogenen Zielsetzungen der §§ 1 und 1a BauGB existieren eine Reihe weiterer für die Bauleitplanung relevanter Fachgesetze, Verordnungen und Richtlinien mit umweltschützendem Charakter sowie übergeordnete Planungen mit Zielaussagen zum Umweltschutz, die als Grundlage und Bewertungsmaßstäbe für die Ermittlung der Umweltauswirkungen der Planung heranzuziehen sind.

Dies sind vor allem die Ziele des:

- Bundes- bzw. Landesnaturschutzgesetzes, (BNatSchG; BbgNatSchAG),
- Bundesbodenschutzgesetzes, (BBodSchG),
- Wasserhaushaltsgesetzes (WHG),
- Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) mit den entsprechenden Richtlinien und Verwaltungsvorschriften (BImSchV, DIN 18005, TA Lärm/TA Luft).
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)

Bei den Fachplanungen werden vor allem die Zielaussagen des Entwicklungskonzeptes zum Landschaftsplan für den heutigen Ortsteil Sommerfeld der Stadt Kremmen für die Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung herangezogen.

Bundesnaturschutzgesetz, Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in § 1 Abs. 1 vorangestellt. Danach sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Beachtung der Vorgaben im Bebauungsplan

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wird das grundsätzliche Ziel verfolgt, Eingriffe in die Natur und Landschaft zu vermeiden und zu minimieren. Der Bebauungsplan berücksichtigt die Ziele des Naturschutzgesetzes und der weiteren Regelungen, indem für die Entwicklung des Wohngebietes eine Baulücke in Ortsrandlage und unter Nutzung bestehender Infrastruktur genutzt wird. Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche, Erhaltungsbindungen und Anpflanzgebote werden Gehölzstrukturen erhalten und als zusammenhängende Biotopstruktur weiterentwickelt.

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 und werden durch Festsetzung mit einer Erhaltungsbindung belegt.

Artenschutz

§ 44 Abs. 1 BNatSchG regelt in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG die Zugriffsverbote für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien (Europäische Artenschutzverordnung, FFH-Richtlinie, Europäische Vogelschutz-Richtlinie).

Die Verbotstatbestände sind zwingend zu beachten und einer abschließenden Abwägung, z.B. im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens, nicht zugänglich.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wildlebenden 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 (Tötungsverbot),
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören (Störungsverbot),
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Lebensstättenschutz) sowie
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Sofern die Verletzung von Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG absehbar/nicht vermeidbar ist, muss der Verursacher zuvor eine artenschutzrechtliche Ausnahme (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel einholen. Diese Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen.

Zur Beurteilung, ob Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote vorliegen, sind die planungsrelevanten Tierartengruppen zu erfassen und im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags die möglichen Konflikte der Planung zu den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG zu prüfen, zu beschreiben und ggf. Maßnahmen zur Vermeidung der Verbote, bzw. zur Abwendung der Verbote und – sofern dies nicht möglich ist – Möglichkeiten für Ausnahmen, aufzuzeigen. Alle übrigen Arten (wie z.B. Arten der Roten Listen, die nicht im Anhang IV der FFH-RL aufgeführt sind) sind im Rahmen der Eingriffsermittlung im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

Beachtung der Vorgaben im Bebauungsplan

Im Zuge der im Bebauungsplanverfahren im Sommer 2022 durchgeführten faunistischen Untersuchungen wurde ein Vorkommen von Zauneidechsen festgestellt. Die Zauneidechsen wurden 2024 in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel in ein Ersatzhabitat umgesiedelt. Die Wiedereinwanderung von Zauneidechsen wird bis zum Beginn der Baumaßnahmen durch einen Reptilienzaun vermieden.

Biotopschutz

Der § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) stellt in Verbindung mit § 18 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung haben, als Biotope unter gesetzlichen Schutz. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigungen führen können, sind verboten. Diese Verbote gelten auch für weitere von den Ländern gesetzlich geschützte Biotope wie z.B. Streuobstwiesen.

Beachtung der Vorgaben im Bebauungsplan

Im Bebauungsplangebiet befinden sich keine nach § 30 BNatSchG i.V.m § 18 BbgNatSchAG gesetzlich geschützten Biotope.

Bundesbodenschutzgesetz, Brandenburgisches Bodenschutzgesetz

Für das Schutzgut Boden sind die Ziele in den §§ 1 und 2 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) benannt. Danach sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen, schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, der Boden und Altlasten sind einschließlich hierdurch verursachter Gewässerverunreinigungen zu sanieren. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sowie der Funktionen als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte sind soweit wie möglich zu vermeiden. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Abs. 2 BauGB ist dieser Belang mit in die Umweltprüfung einzustellen.

Auch im **Baugesetzbuch (BauGB)** wird der sparsame Umgang mit dem Boden gefordert. Dabei sollen die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen genutzt und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden (§ 1a BauGB).

Ergänzend zum BBodSchG existiert im Land Brandenburg das **Brandenburgische Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG)**. Zweck dieses Gesetzes ist die Förderung einer abfallarmen Kreislaufwirtschaft und die Sicherung der umweltverträglichen Abfallbeseitigung. Außerdem soll die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens gefördert werden. Dafür wird im Land Brandenburg ein Bodeninformationssystem geführt, das aus den Fachinformationssystemen Bodenschutz, Bodengeologie und dem Fachinformationssystem Altlasten besteht. Das Landesamt für Umwelt führt das Fachinformationssystem Bodenschutz und das Fachinformationssystem Altlasten. Das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe des Landes Brandenburg führt das Fachinformationssystem Bodengeologie.

Beachtung der Vorgaben im Bebauungsplan

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Ziele des Bodenschutzgesetzes, indem die zulässige Überbauung des Bodens durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche und einer GRZ von 0,4 begrenzt wird. Zudem wird eine Fläche am Siedlungsrand genutzt, die bereits anthropogen vorgeprägt ist.

Bundesimmissionsschutzgesetz und Immissionsschutzgesetz mit entsprechenden Richtlinien und Verwaltungsvorschriften

Das **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** ist im Rahmen der Bauleitplanung vor allem in Verbindung mit der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sowie den einschlägigen Regelungen der Technischen Ausführung (TA) Lärm, der TA Luft, der DIN 18005

(Lärmschutz im Städtebau) zu beachten. Daneben ist der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG zu beachten. Die in den Verordnungen präzisierten Zielsetzungen des BImSchG dienen dem vorbeugenden Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, Wassers und der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Als schädliche Umwelteinwirkungen gelten erhebliche Nachteile oder Belästigungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und vergleichbare Einwirkungen.

Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die Beurteilung des hierzu gehörenden Belanges Schallschutz erfolgt auf der Grundlage der DIN 18 005-1 unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte:

- Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.
- Nach § 50 BImSchG ist die Flächennutzung so vorzunehmen, dass schädliche Umwelteinwirkungen u. a. auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Kriterien für die Beurteilung der **Luftqualität** sind europaweit festgelegt. In Deutschland sind diesbezüglich die 39. BImSchV sowie die TA Luft zu beachten. In der Verordnung werden u. a. Zielwerte, Immissionsgrenzwerte und Emissionshöchstmengen für bestimmte Luftschadstoffe festgelegt. Damit sollen die Luftschadstoffe, die zusammen mit anderen Stoffen als Feinstaub auftreten, sowie die wichtigsten Bestandteile von Abgasen des motorisierten Verkehrs, erfasst werden. Außerdem werden Immissionsgrenzwerte für Schwefeldioxid festgelegt, das nicht nur aus Abgasen des motorisierten Verkehrs, sondern auch aus Kohlekraftwerken und dem Hausbrand stammen kann.

Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Planungsgrundsatz fest, wonach die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden sollen.

Zweck des Landesimmissionsschutzgesetzes (LImSchG) ist, die Wahrnehmung der Aufgaben des Landes im Bereich des Immissionsschutzes sicherzustellen und eine Grundlage für die Ausführung des BImSchG sowie darauf beruhender Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften zu schaffen.

Beachtung der Vorgaben im Bebauungsplan

Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im Einwirkungsbereich der bislang nur eingleisig ausgebauten und nicht elektrifizierten Regionalbahnstrecke Berlin - Neuruppin - Wittenberge („Prignitz-Express“) im Bereich des Haltepunktes Beetz-Sommerfeld. Planungsrelevante Belastungen durch Schall und Luftschadstoffe sind nach derzeitigem Stand nicht gegeben. Durch die geplanten Ausbaumaßnahmen kommt es im Ergebnis einer Nachberechnung für das Allgemeine Wohngebiet im Nachtzeitraum zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden jedoch eingehalten. Zum Ausgleich für die gemäß Schalluntersuchung zu erwartende Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete durch den Bahnbetrieb im Nachtzeitraum wird eine textliche Festsetzung zur Grundrissgestaltung in den Bebauungsplan aufgenommen. Zum Schutz vor Lärmimmissionen durch den Bahnbetrieb muss danach im Allgemeinen Wohngebiet mindestens ein Aufenthaltsraum

von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Bahnstrecke abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

Der Planungsgrundsatz nach § 50 BImSchG wird eingehalten.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) sowie weiteren Rundschreiben und Satzungen

Nach dem **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen. Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete sind zu vermeiden.

Das WHG und das **Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG)** regeln den Schutz, den Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung. Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut sind stets zu schützen.

Für den Bebauungsplan sind die Bestimmungen zur Bewirtschaftung des Grundwassers des WHG in Verbindung mit dem **Rundschreiben des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MULK)** vom 11. Oktober 2011 zur Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung relevant. Nach diesen Vorgaben ist das Grundwasser so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und chemischen Zustandes vermieden wird. Möglicherweise vorhandene Schadstoffbelastungen sollen bereinigt werden. Dezentrale Maßnahmen zum Rückhalt und zur ortsnahen Bewirtschaftung des Regenwassers sind zur Minderung von wasserwirtschaftlich nachteiligen Bebauungsfolgen zu berücksichtigen und sollen zur Anwendung kommen, sofern keine zwingenden Gründe entgegenstehen. Gemäß § 46 Abs. 2 WHG wird die schadlose Versickerung von auf den Grundstücken anfallendem Niederschlagswasser erlaubt.

Beachtung der Vorgaben im Bebauungsplan

Bei Aufstellung des Bebauungsplans wird das grundsätzliche Ziel verfolgt, Eingriffe in das Grundwasser und den Wasserhaushalt zu vermeiden bzw. zu minimieren sowie den Nettoverlust von Bodenfunktionen zu verhindern. Der Versiegelungsgrad (Neuversiegelung) wird auf das notwendige Mindestmaß begrenzt.

Zudem werden Teile der bestehenden Grün- und Freiflächen mit Umsetzung der Planung erhalten und planungsrechtlich gesichert. Das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert.

Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)

Nach dem **Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)** sind Denkmale in Brandenburg grundsätzlich als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft nach den Bestimmungen des Gesetzes zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und zu erforschen. Die für Denkmalschutz und Denkmalpflege

zuständigen Behörden haben darauf hinzuwirken, dass Denkmale in die Raumordnung, die Landesplanung, die städtebauliche Entwicklung und die Landespflge einbezogen und sinnvoll genutzt werden (§ 1 Abs. 1-3 BbgDSchG).

Beachtung der Vorgaben im Bebauungsplan

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Für Baumaßnahmen gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.

In der näheren Umgebung befindet sich das Baudenkmal „Bahnhof Beetz-Sommerfeld“ (ID 09165474), bestehend aus Empfangsgebäude, Güterschuppen, Nebengebäude, Vorplatz und Zufahrtsstraße. Beeinträchtigungen des Umgebungsschutzes durch die Planung sind nicht erkennbar.

Baumschutz

Wegen der Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere zur Erhaltung der Lebensgrundlagen wildlebender Tiere sowie zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und des Landschaftsbildes, zur Verbesserung des Stadtklimas und zur Abwehr schädlicher Einwirkungen kann der Baumbestand nach § 29 BNatSchG als „geschützter Landschaftsbestandteil“ gesichert werden. Für das Plangebiet gilt nach der Festsetzung des Bebauungsplans die Baumschutzsatzung der Stadt Kremmen.

Alleen sind nach § 29 Abs. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 17 BbgNatSchAG geschützt.

Beachtung der Vorgaben im Bebauungsplan

Der Alleebaumbestand im Straßenraum der Bahnhofstraße wird im Sinne des Alleenschutzes zum Erhalt festgesetzt.

6.2.2 Übergeordnete Planungen und Fachpläne

Landschaftsplan Kremmen

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 Flächen für die Landwirtschaft dar, mit dem Entwicklungsziel einer extensiven Grünlandnutzung (Entwicklung von Magerrasen).

Im Flächennutzungsplan 2040 der Stadt Kremmen wurde der Darstellung von Wohnbauflächen zur Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie aufgrund der bereits vorhandenen Infrastruktur gegenüber den Darstellungen des Landschaftsplans zur Entwicklung einer extensiven Grünlandnutzung der Vorrang gegeben.

Beachtung der Vorgaben im Bebauungsplan

Auf der Grundlage der Wohnbauflächendarstellung des Flächennutzungsplans 2040 der Stadt Kremmen werden die Ziele des Landschaftsplans zur Entwicklung einer extensiven Grünlandnutzung gegenüber der planungsrechtlichen Sicherung von Wohnbauflächen zurückgestellt.

6.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

6.3.1 Räumlicher Untersuchungsumfang

Im Rahmen der Umweltprüfung werden für die Belange des Umweltschutzes die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt. Die Grundlagen der Ermittlung sowie der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird in Abstimmung mit den zuständigen Behörden festgelegt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Beteiligten gebeten zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts Stellung zu nehmen.

Die Festlegung der Untersuchungsräume für die einzelnen Schutzgüter richtet sich nach den möglichen Umweltauswirkungen. Hauptkriterien für die Abgrenzung sind die Reichweiten der Wirkfaktoren der Planung sowie die an das Planungsgebiet angrenzenden Nutzungen und die örtlichen Gegebenheiten.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch, die menschliche Gesundheit und die Bevölkerung wird bei der Umweltprüfung das Plangebiet sowie die angrenzende Nutzung betrachtet, um etwaige Lärmbelästigungen der künftigen Anwohner durch das Vorhaben beurteilen zu können.

Der Betrachtungsraum bei den Schutzgütern Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter ist das Plangebiet sowie die angrenzende Nutzung, um relevante visuelle Auswirkungen im Umfeld des Vorhabens abzuschätzen.

Der Betrachtungsraum beim Schutzgut Klima und Luft ist vor dem Hintergrund der möglichen Wirkfaktoren und deren Reichweiten das Plangebiet. Weitreichende, über das Plangebiet hinausgehende Veränderungen von Klimafunktionen sind durch die geplante Bebauung auf Grund der geringen Dichte nicht zu erwarten.

Als Untersuchungsraum für die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehen. Bei diesen Schutzgütern sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der vorhabenbedingten Wirkfaktoren keine über das Planungsgebiet hinausgehenden Auswirkungen zu erwarten.

6.3.2 Angewandte Untersuchungsmethode

Ziel und Gegenstand der Umweltprüfung ist es, Umweltbelange für die Abwägung aufzubereiten und den Umfang von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu ermitteln und zu bewerten. Dazu wird zunächst der gegenwärtige Umweltzustand dargestellt (Bestandsbeschreibung, bzw. Beschreibung der Ausgangssituation als Basisszenario). Es erfolgt eine Bestandsbewertung mit einer Abschätzung der Empfindlichkeiten der jeweiligen Schutzgüter.

Für die Beurteilung der Bestandssituation relevanter Arten wurde im Aufstellungsverfahren eine Erfassung der planungsrelevanten Fauna durchgeführt.

Die Prognose der Umweltauswirkungen basiert auf den Veränderungen der Schutzgüter, die sich durch die Umsetzung der Planung ergeben. Die Wirkfaktoren der Planung und die ihnen zuordenbaren Veränderungen der Schutzgüter werden soweit möglich in ihrer quantitativen, ansonsten in der qualitativen Dimension dargestellt. In Abhängigkeit von Vorbelastungen und

der jeweiligen Empfindlichkeit der Schutzgüter sowie der Wirkintensität erfolgt eine verbalargumentative Bewertung (Erheblichkeitseinschätzung) der Auswirkungen.

Auf Grundlage der Bewertungen werden Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung dargelegt und, soweit dies nicht möglich ist, Maßnahmen zum Ausgleich festgestellter Umweltbeeinträchtigungen aufgeführt.

6.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.4.1 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

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-Gebiet (FFH-Gebiet) „Kremmener Luch“ (DE 4244-3012 km) beträgt rund 700 m. Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete sind unter Berücksichtigung des bereits vorhandenen Siedlungscharakters entlang der Bahnhofstraße und der geringen Bebauungsdichte sowie der Trennwirkung der Bahnanlagen nicht zu erwarten.

6.4.2 Schutzgut Fläche

Mit Umsetzung der Planung werden rund 12.460 m² bislang als Grünland genutzte Freiflächen zu Siedlungsflächen umgewandelt. Aufgrund der Lage der Flächen innerhalb des Siedlungsbandes entlang der Bahnhofstraße werden die Beeinträchtigungen durch den Flächenverbrauch als nicht erheblich eingestuft. Die mit der Änderung des Bebauungsplans vorgesehene Zulassung von Einzelhäusern ist für die Entwicklung des Umweltzustandes ohne Relevanz.

6.4.3 Schutzgut Boden

Ausgangssituation (Basisszenario)

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.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung

Ohne Bebauungsplan wäre eine bauliche Entwicklung der Flächen nicht möglich, da sie sich im planerischen Außenbereich nach § 35 BauGB befinden. Bei Nicht-Durchführung der Planung ist von einer landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen auszugehen.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung der Planung dürfen im festgesetzten Baugebiet (WA) unter Berücksichtigung der Größe des festgesetzten Baugebietes von 7.080 m², der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 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 60 % der Flächen überbaut bzw. versiegelt werden. Damit verbunden ist eine dauerhafte Inanspruchnahme von Boden in Höhe von maximal 4.248 m² (7.080 m² x 0,6). Die mit der Änderung des Bebauungsplans vorgesehene Zulassung von Einzelhäusern ist für die Entwicklung des Umweltzustandes ohne Relevanz.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden durch die vorgesehene Bebauung mit Doppelhäusern als platzsparende Bauweise sowie eine Festsetzung zum luft- und wasserdurchlässigen Aufbau von Stellplatzflächen und Zufahrten minimiert. Die Ausnutzung des Orientierungswertes der Baunutzungsverordnung für Wohngebiete (vormals Obergrenze) ergibt sich aus der Festsetzung der rückwärtigen Grundstücksflächen als Grünflächen, die nicht auf die Ermittlung der zulässigen Grundfläche angerechnet werden können.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden als nicht erheblich eingestuft. Die mit der Umsetzung der Planung zugelassene Neuversiegelung von Boden ist grundsätzlich durch Entsiegelungsmaßnahmen an anderer Stelle auszugleichen. Mit der Änderung des Bauleitplans durch Zulassung von Einzelhäusern sind gegenüber der bislang ausschließlich zugelassenen Bebauung mit Doppelhäusern keine höheren bzw. erheblicheren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Ein über die bisher im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen hinausgehender Ausgleich ist daher nicht vorgesehen.

6.4.4 Schutzgut Wasser**Ausgangssituation (Basisszenario)**

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.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung

Ohne Bebauungsplan wäre eine bauliche Entwicklung der Flächen nicht möglich, da sie sich im planerischen Außenbereich nach § 35 BauGB befinden. Bei Nicht-Durchführung der Planung ist von einer landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen auszugehen. Die Niederschlagswasserversickerung, Verdunstung und Grundwasserneubildung blieben unverändert.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung der Planung ist ein höherer Versiegelungsgrad im Plangebiet mit der damit grundsätzlich verminderten Grundwasserneubildungsrate der Flächen verbunden. 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. Die mit der Änderung des Bebauungsplans vorgesehene Zulassung von Einzelhäusern ist für die Entwicklung des Umweltzustandes ohne Relevanz.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

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.

Mit Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser verbunden.

6.4.5 Schutzgut Klima und Lufthygiene**Ausgangssituation (Basisszenario)**

Die Flächen im Plangebiet sind bislang von Grünland geprägt. Im Landschaftsplan werden die Flächen den Frischluftentstehungsgebieten zugeordnet. Vorbelastungen bestehen durch den Bahndamm und das Bahnhofsgelände. Immissionskonflikte durch Eintrag von Staub oder Luftschadstoffen sind nicht bekannt.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung

Der Zustand der Schutzguts Klima und Lufthygiene würde sich bei Nicht-Durchführung der Planung grundsätzlich nicht wesentlich verändern.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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 mit der Änderung des Bebauungsplans vorgesehene Zulassung von Einzelhäusern ist für die Entwicklung des Umweltzustandes ohne Relevanz.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

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.

Mit Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft verbunden.

6.4.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**Ausgangssituation (Basisszenario)**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht.

Das Plangebiet tangiert das Fischotterschongebiet „Kremmener Luch“. Diese Schutzkategorie ist im Bundesnaturschutzrecht nicht vorgesehen, gleichwohl gelten ordnungsgemäß ausgewiesene Schongebiete fort. Das Schongebiet wurde mit Beschluss des Rates des Kreises Oranienburg vom 7. September 1988 festgesetzt (Beschluss-Nr. 0380). 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 Binnengraben 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.

Gemäß Behandlungsrichtlinie für das Fischotterschongebiet vom 20.06.1989 dient das Schongebiet der Erhaltung und Verbesserung des vorhandenen Biotops für den Fischotter durch Minimierung von Umweltschäden am Biotop sowie Verhinderung von Bestandsverlusten durch Menschen und wildlebende Tiere. Zur Erreichung der Schutzziele werden u. a. folgende Maßnahmen genannt:

- Biotopverändernde Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Naturschutzbehörde
- Unterbindung der Einbringung von Mineraldünger und Gülle in das Schongewässer. Das Aufbringen auf Flächen 100 m links und rechts des Gewässers ist zu unterlassen.
- Verbot des Einsatzes von Herbiziden bei der Böschungsbehandlung
- Entkrautungsmaßnahmen sind biotechnisch oder mechanisch durchzuführen

Der für die Schutzzonenausweisung gegebenenfalls relevante Graben befindet sich südlich der Bahntrasse und der parallel verlaufenden Bahnhofstraße. Das Plangebiet befindet sich nördlich der Bahntrasse. Unter Berücksichtigung der Trennwirkung von Bahntrasse und Bahnhofstraße kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, das 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.

Bei den Linden im Straßenraum der Bahnhofstraße handelt es sich - trotz ihrer unterschiedlichen Ausprägung als Kopfbäume auf der nördlichen Straßenseite und frei wachsende Bäume auf der südlichen Straßenseite – um eine geschützte Allee gemäß § 17 BbgNatSchAG.

Im betroffenen Straßenabschnitt befinden sich insgesamt 17 Kopflinden mit Stammumfängen zwischen 1,20 m und 2,27 m im westlichen und mittleren Abschnitt sowie Stammumfängen zwischen 1,05 m und 1,33 m im östlichen Abschnitt mit dicht stehendem Baumbestand. Die Bäume werden im kommunalen Baumkataster unter der Nummer 1477 – 1493 geführt.

Die Flächen im Geltungsbereich werden im Landschaftsplan für den Ortsteil Sommerfeld (Karte 1 Realnutzung / Biotoptypen) den Biotoptypen *10171 Sportplatz* und *05130 Aufgelassenes Grasland* zugeordnet. Aktuell sind die Grünlandflächen dem Biotyp *0511101 Frischweide, Fettweide ohne spontanen Gehölzaufwuchs* zuzuordnen. Die in der Bestandskarte zum Landschaftsplan randlich eingetragenen Baumreihen (vermutlich Pappelreihen als Windschutzpflanzungen) sind nicht mehr vorhanden.

Der Straßenraum der Bahnhofstraße ist dem Biotyp *1261121 Pflasterstraßen mit regelmäßigem Baumbestand* zuzuordnen. Der Straßengraben ist dem Biotyp *011343 Graben, trocken gefallen, weitgehend verbaut, teilweise beschattet* zuzuordnen. Die umgebenden Wohngrundstücke sind dem Biotyp *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 potentiell natürliche Vegetation ist Armer Buchenwald und Buchen-Traubeneichenwald.

Im Hinblick auf die Bedeutung der Flächen für besonders geschützte Tierarten ist unter Berücksichtigung der Beweidung mit Pferden nicht von einem Vorkommen von Bodenbrütern auszugehen. Im Zuge von Untersuchungen zum möglichen Vorkommen von Zauneidechsen im Sommer 2022 wurde ein Vorkommen von Zauneidechsen festgestellt. Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet 9 adulte und subadulte Tiere und Schlüpflinge beobachtet (vgl. Erfassung von Zauneidechsen auf einer Weidefläche, Bahnhofstraße Sommerfeld, Sous 2022).

Ein Vorkommen von Amphibien ist unter Berücksichtigung der Naturferne des Straßengrabens und der Trennwirkung der Bahntrasse nicht zu erwarten. Eine Bedeutung des Grabens für den Fischotter kann ausgeschlossen werden. Die Kopflinden 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 auf die Durchführung von weiteren faunistischen Erhebungen im Bebauungsplanverfahren verzichtet werden.

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

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung sind bei landwirtschaftlicher Nutzung potenzielle Beeinträchtigungen der Flora und Fauna durch das Einbringen von Dünger und Pflanzenschutzmitteln sowie regelmäßige Bodenbearbeitung nicht auszuschließen. Das Vorkommen von Tieren und Pflanzen ist abhängig von Art und Intensität der Nutzung.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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 40 % der Baugebietsflächen begrünt. In einem Umfang von bis zu 2.832 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.

Mit der rückwärtig in einem Umfang von rund 1.024 m² vorgesehenen Pflanzung einer freiwachsenden Feldhecke aus gebietsheimischen und standorttypischen Sträuchern und Bäumen sind positive Wirkungen auf die Lebensraumstrukturen im Plangebiet verbunden.

Die im Straßenraum vorhandenen und gesetzlich geschützten Kopflinden bleiben erhalten.

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 (s.u.).

Fledermausquartiere sind von der Umsetzung der Planung nicht betroffen.

Von der Umsetzung der Planung betroffen sind Zauneidechsen. Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Zauneidechsen ist das gesamte bewohnte Habitat. Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Zugriffsverbot ist der unteren Naturschutzbehörde vor Baufeldfreimachung einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung ein Konzept zur Umsetzung der Zauneidechsenpopulation vorzulegen (s.u.).

Die mit der Änderung des Bebauungsplans vorgesehene Zulassung von Einzelhäusern ist für die Entwicklung des Umweltzustandes ohne Relevanz.

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.

Baubedingt kann 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 Oktober eines Jahres), das heißt im Zeitraum vom 1. November 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 von der Umsetzung der Planung nicht betroffen. 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.

Von der Umsetzung der Planung können **Zauneidechsen** betroffen sein. Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Zauneidechsen ist das gesamte bewohnte Habitat. Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Zugriffsverbot ist der unteren Naturschutzbehörde **vor Baufeldfreimachung einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung ein Konzept zur Umsetzung der Zauneidechsenpopulation** vorzulegen. Die vorhandene Zauneidechsenpopulation ist in geeignete Ersatzhabitate umzusetzen. Das Abfangen und die Umsiedlung bzw. Umsetzung der Zauneidechsen bedarf gegebenenfalls einer Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Anmerkung: Die Zauneidechsen wurden 2024 in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel in ein Ersatzhabitat umgesiedelt (Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG vom 10.06.2024 – Aktenzeichen 24-0788_Km). Die Wiedereinwanderung von Zauneidechsen wird bis zum Beginn der Baumaßnahmen durch einen Reptilienzaun vermieden (vgl. Dokumentation Ökologische Baubegleitung Bahnhofstraße in Sommerfeld, HiBU Plan GmbH, Stand: 4 November 2024)

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.

Gemäß Anforderung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel sind die Flächen hinsichtlich des Artenschutzes auf Baugenehmigungsebene erneut zu prüfen und das Ergebnis der Prüfung durch die uNB zu bewerten.

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

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Mit der Festsetzung der rückwärtigen Grundstücksfläche als Grünflächen wird die bauliche Inanspruchnahme vermieden bzw. minimiert und eine weitgehende Begrünung der Flächen gewährleistet. Mit der rückwärtig vorgesehenen Pflanzung einer freiwachsenden Feldhecke aus gebietsheimischen und standorttypischen Sträuchern und Bäumen sind positive Wirkungen auf die Lebensraumstrukturen im Plangebiet verbunden.

Die im Straßenraum vorhandenen und gesetzlich geschützten Kopflinden bleiben erhalten.

Mit Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen verbunden. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG können abgewendet werden (s.o.).

6.4.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Im Hinblick auf die Landschaft als Schutzgut ist auf das Orts- und Landschaftsbild, d. h. optische Eindrücke und Gestaltungsaspekte zu achten. Hierbei werden die Elemente des Orts- und Landschaftsbildes unter den Aspekten Vielfalt, Eigenart und Schönheit betrachtet. Des Weiteren sind die Kriterien Erlebnisqualität und Ausprägung von Identifikationspunkten von Bedeutung.

Ausgangssituation (Basisszenario)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des von ländlicher Bebauung und neueren Einfamilienhäusern mit großen Gartengrundstücken geprägten Siedlungsbandes entlang der Bahnhofstraße und wird derzeit von Grünlandnutzung bestimmt. Ortsbildprägend ist die vorhandene Lindenallee in Verbindung mit der historischen Straßenpflasterung sowie das denkmalgeschützte Bahnhofensemble.

Aufgrund der Bebauung entlang der Bahnhofstraße einschließlich des südlich gelegenen Bahnhofgeländes sind die Flächen im Plangebiet bereits weitgehend siedlungsgeprägt. Es bestehen Sichtbeziehungen zum nördlich und südlich angrenzenden Landschaftsraum sowie entlang der von Kopflinden und historischer Pflasterung geprägten Bahnhofstraße.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung

Das Landschaftsbild bliebe bei Nicht-Durchführung der Planung im Wesentlichen unverändert.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung der Planung werden die bisher von Offenland mit Grünlandnutzung geprägten Flächen im Siedlungsrandbereich, von Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern mit Ziergärten geprägt. Die ortsbildprägende Allee entlang der Bahnhofstraße bleibt erhalten. Nach Norden wird das Wohngebiet zum angrenzenden Landschaftsraum durch eine Feldhecke eingegrünt.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Ortsrandes oder des angrenzenden Landschaftsraum sind unter Berücksichtigung der offenen Bebauungsstrukturen, der geringen Gebäudehöhen und der geplanten Eingrünung nicht zu erwarten.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Minimierung nachteiliger Auswirkungen werden die im Straßenraum vorhandenen Allee-bäume zum Erhalt festgesetzt. Die rückwärtigen Grundstücksflächen werden als Grünflächen festgesetzt. Die neu entstehende Siedlungskante wird durch eine festgesetzte Heckenpflanzung eingegrünt. Für die straßenseitigen Einfriedungen erfolgen eine Höhenbegrenzung sowie Festlegungen zur offenen Gestaltung. Für die Zufahrten und Stellplätze erfolgt ein Ausschluss von Asphaltierungen und Betonierungen.

Mit der Pflanzung einer frei wachsenden Feldhecke aus standortheimischen Gehölzen ist auch eine Aufwertung des Landschaftsbildes verbunden.

6.4.8 Schutzgut Mensch

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch ist einerseits der Schutz der menschlichen Gesundheit, etwa vor Lärmbelastungen und bioklimatischen Belastungen von Bedeutung. Außerdem sind die Auswirkungen der Planung auf die Erholungseignung und die Aufenthaltsqualität der angrenzenden Flächen zu prüfen.

Ausgangssituation (Basisszenario)

Lärmbelastungen

Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im Einwirkungsbereich der bislang nur eingleisig ausgebauten und nicht elektrifizierten Regionalbahnstrecke Berlin - Neuruppin - Wittenberge („Prignitz-Express“) im Bereich des Haltepunktes Beetz-Sommerfeld. Planungsrelevante Belastungen durch Schall und Luftschadstoffe sind nach derzeitigem Stand nicht gegeben. Der Abstand zwischen Bahntrasse und straßenseitiger Grundstücksgrenze beträgt rund 50 m.

Die Bahnstrecke (6504 Kremmen – Wittstock (Dosse)) wird befahren 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 wird davon ausgegangen, dass zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse im Bebauungsplan keine besonderen Vorkehrungen zum Immissionsschutz getroffen werden müssen.

Gemäß Lärmkartierung der Runde 4 des Eisenbahn-Bundesamtes für alle Strecken in der Zuständigkeit des Eisenbahn-Bundesamtes befinden sich die Grundstücksflächen nördlich der Bahnhofstraße außerhalb des Einwirkungsbereiches der Isophonen L_{Den} ab 55 dB(A). Von den Isophonen L_{Night} ab 45 dB(A) bis 49 dB(A) werden die Grundstücksflächen nördlich der Bahnhofstraße tangiert.

Im Ergebnis der im Planfeststellungsverfahren „Ausbau Prignitzexpress“ für den Planrechtsabschnitt 5 „Erweiterung Bahnhof Kremmen / Begegnungsabschnitt Beetz-Sommerfeld“ vorgelegten Schalltechnischen Untersuchung (Peutz Consult GmbH: Bericht-Nr. 8831-14.1 vom 12.01.2024) werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts) an den bestehenden Immissionsorten auf der Nordseite der Bahnhofstraße auch im Prognose-Planfall deutlich unterschritten. Die Beurteilungspegel liegen an den untersuchten Bestandsgebäuden je nach Fassadenorientierung und Geschoss zwischen 46 dB(A) und 50 dB(A) tags sowie zwischen 42 dB(A) und 46 dB(A) nachts. Auch die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts können damit eingehalten werden.

Gegenstand der Einzelpunktberechnung waren die Wohngebäude Bahnhofstraße 18, 26 und 28. Die Bestandsgebäude befinden sich im gleichen Abstand zur Bahnanlage wie die im Bebauungsplan Nr. 80 anhand eines Baufensters festgelegten Gebäudestandorte. Der ursprünglich am 22.05.2023 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 80 fand in den Planfeststellungsunterlagen vom 24.05.2024 bzw. in der schalltechnischen Untersuchung vom 12.01.2024 keine Berücksichtigung. Ausweislich des Berichts wurden die Bebauungspläne der Stadt Kremmen bereits am 07.09.2022 auf der Internetseite der Stadt Kremmen abgerufen und die Angaben im Bearbeitungszeitraum nicht noch einmal aktualisiert.

Auf Nachforderung des Landesamtes für Umwelt wurde die Immissionssituation für die künftige Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 80 „Bahnhofstraße“ im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens „Ausbau Prignitzexpress“ nochmals gutachterlich untersucht. Die Berechnungen ergaben maximale Beurteilungspegel von 53 dB(A) im Tageszeitraum und 49 dB(A) im Nachtzeitraum. Damit werden die Immissionsgrenzwerte 16. BImSchV eingehalten, jedoch wird der Erwartung auf angemessenen Schutz des Allgemeinen Wohngebietes gemäß DIN 18005, Beiblatt1, für den Nachtzeitraum nicht entsprochen.

Gemäß Lärmkartierung des Landesamtes für Umwelt befinden sich die Flächen außerhalb des planungsrelevanten Einwirkungsbereiches der nördlich in einem Abstand von rund 200 m verlaufenden Landesstraße (L 19). Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich eines immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Betriebes. Immissionskonflikte sind nicht bekannt.

Erholungseignung und Aufenthaltsqualität

Im Landschaftsplan für den heutigen Ortsteil Sommerfeld der Stadt Kremmen sind die Flächen als innerörtliche Grünflächen und Sportplatz dargestellt. Die ursprüngliche Sportplatznutzung wurde zwischenzeitlich verlagert. Die Flächen werden als Weideflächen genutzt und haben keine Erholungsfunktion. Als Baulücke innerhalb des Siedlungsbandes entlang der Bahnhofstraße haben die Grünlandflächen eine hohe Bedeutung als „Sichtfenster“ in den nördlich angrenzenden Landschaftsraum. Die Lindenallee im Straßenraum der Bahnhofstraße sowie die denkmalgeschützte, historische Straßenpflasterung haben eine hohe Bedeutung für die Aufenthalts- bzw. Erlebnisqualität.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung entfällt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans das erhöhte Schutzbedürfnis im Hinblick auf Wohnnutzungen. Die Fläche würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Im Zuge der landwirtschaftlichen Bodenbearbeitung könnte es bei Trockenheit zeitweilig zu Staubimmissionen und bei Düngung bzw. Ausbringung von Gülle zeitweilig zu Geruchsmissionen kommen.

Im Hinblick auf die Erholungsfunktion der Flächen würde das bislang bestehende und ortsbildprägende „Sichtfenster“ von der Bahnhofstraße in Richtung des nördlich angrenzenden Landschaftsraums erhalten bleiben.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Lärmbelastungen

Ausgehend von dem im Bebauungsplan festgesetzten Wohngebiet sind keine erheblichen Lärmbelastungen zu erwarten.

Die mit Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes bestehenden Anforderungen an das Schutzbedürfnis der neu entstehenden Wohnnutzungen können gemäß Beurteilung des Landesamtes für Umwelt als zuständige Immissionsschutzbehörde unter Berücksichtigung der sich aus anderen gesetzlichen Vorgaben (GEG - Gebäudeenergiegesetz) ergebenden Mindestanforderungen an die Bauausführung der geplanten Gebäude eingehalten werden.

Zum Ausgleich für die gemäß Schalluntersuchung zu erwartende Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete durch den Bahnbetrieb im Nachtzeitraum wird eine textliche Festsetzung zur Grundrissgestaltung in den Bebauungsplan aufgenommen. Zum Schutz vor Lärmimmissionen durch den Bahnbetrieb muss im Allgemeinen Wohngebiet mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Bahnstrecke abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

Erholungseignung und Aufenthaltsqualität

Mit Umsetzung der Planung wird das bislang bestehende und ortsbildprägende „Sichtfenster“ von der Bahnhofstraße in Richtung des nördlich angrenzenden Landschaftsraums straßenbegleitend mit Einzel- oder Doppelhäusern bebaut und die bisherigen Sichtbeziehungen damit stark eingeschränkt.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Im Hinblick auf mögliche Lärmbelastungen sind nach derzeitigem Stand keine Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung nachteiliger Auswirkungen erforderlich.

Im Hinblick auf die Erholungseignung dient der im Bebauungsplan festgesetzte Erhalt der Lindenallee der Sicherung der ortsspezifischen Erlebnisqualität. Durch die Begrenzung der Höhe der straßenseitigen Einfriedungen sowie Festlegungen zur offenen Gestaltung bleibt die Einsehbarkeit der Vorgartenzone von der Bahnhofstraße erhalten.

Durch die Pflanzung einer frei wachsenden Hecke entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist die Eingrünung des Wohngebietes in Richtung des angrenzenden Landschaftsraums mit der damit verbundenen positiven Wirkung auf die Erholungseignung der Landschaft gewährleistet.

6.4.9 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Kulturgüter sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige Anlagen, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem Wert sind oder die Kulturlandschaft prägen. Unter Sachgütern im Sinne der Schutzgutbetrachtung sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter zu verstehen. Dies können bauliche Anlagen, aber auch wirtschaftlich genutzte oder natürlich regenerierbare Ressourcen z.B. besonders ertragreiche Böden sein.

Ausgangssituation (Basisszenario)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bisher keine Bodendenkmale bekannt.

In unmittelbarer Umgebung befindet sich das auf 1898 datierte Baudenkmal „Bahnhof Beetz-Sommerfeld“ (ID 09165474), bestehend aus Empfangsgebäude, Güterschuppen, Nebengebäude, Vorplatz und Zufahrtsstraße.

Von Bedeutung als Kultur- und Sachgut sind zudem die Lindenallee im Straßenraum der Bahnhofstraße sowie die historische Straßenpflasterung.

Gemäß Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes ist keine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen angezeigt. Die Flächen werden nicht im Feldblockkataster geführt. Im Straßenraum der Bahnhofstraße befindet sich eine Pumpstation des Zweckverbandes Kremmen.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung

Mit Nicht-Durchführung der Planung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter zu erwarten.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung sind keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter zu erwarten. Für Baumaßnahmen und die Entdeckung bisher unbekannter Bodendenkmale sowie für den Umgebungsschutz von Bau- und Gartendenkmalen gelten die Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes.

Mit dem Bebauungsplan erfolgt keine Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen. Die Pumpstation des Zweckverbandes Kremmen befindet sich im Bereich der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist von der Umsetzung der Planung nicht betroffen.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung von Eingriffen in den Alleebaumbestand erfolgt für die vorhandenen Allee-bäume die Festsetzung einer Erhaltungsbindung.

6.4.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen. Unter Wechselwirkungen werden dabei die in der Umwelt ablaufenden Prozesse verstanden. Die Schutzgüter stehen untereinander in einem Wirkungszusammenhang. Zum Beispiel führt die Versiegelung von bisher unversiegeltem Boden auch zu einem Verlust der Fläche als Vegetationsstandort. Der Verlust von Vegetationsfläche vermindert die Verdunstung von Niederschlagswasser und bewirkt Lebensraumänderungen für die Tierwelt. Diese Wirkungsgefüge sind bei der Umweltprüfung und der Beurteilung möglicher Eingriffsfolgen mit zu betrachten, um Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern mit Relevanz für die Planung bestehen insbesondere im Hinblick auf die Wirkungen einer Überbauung und Versiegelung von Boden auf die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen sowie das Landschaftsbild und damit insgesamt auch auf das Schutzgut Mensch.

Im Plangebiet sind spezifische Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die zu einer Summationswirkung hinsichtlich der Umweltauswirkungen führen können, derzeit nicht erkennbar.

6.5 Auswirkungen infolge Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung

Unter Beachtung des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), nach dem Abfälle, die nicht vermieden werden können, getrennt zu halten und zu entsorgen sind, ergeben sich nach derzeitiger Einschätzung und unter Berücksichtigung der geplanten Wohnnutzung keine negativen Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle.

Die bei Baumaßnahmen 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 *Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH*, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen. Anfallender Bodenaushub ist entsprechend LAGA-TR zu analysieren und entsprechend Schadstoffgehalt ggf. zu entsorgen.

Bei einem Bauvorhaben, das eine Verwertung von mineralischen Abfällen (z.B. Recyclingmaterial) vorsieht, ist zu Beginn der Maßnahme durch den Vorhabenträger grundsätzlich zu prüfen, welche Genehmigungen und Erlaubnisse eingeholt werden müssen.

Auswirkungen infolge der Art und der Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sind nicht zu erwarten. Die im Rahmen der Wohnnutzungen anfallenden Abfälle werden durch die örtlich zuständigen Entsorgungsträger beseitigt und verwertet.

6.6 Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Im Plangebiet ist im Rahmen der geplanten Wohnnutzungen und entsprechenden Verkehrsflächen mit den allgemeinen Risiken für die menschliche Gesundheit durch Unfälle zu rechnen. Durch eine risikoarme städtebauliche und architektonische Planung werden die Risiken für die menschliche Gesundheit durch Unfälle so gering wie möglich gehalten. Im Falle von Brandkatastrophen und anderen Katastrophen greifen die Einsatz- und Notfallpläne von Feuerwehr, Polizei, Krankenhäusern und sonstigen Rettungskräften.

Während des Baubetriebs kann es gegebenenfalls zu Gefährdungen des Bodens und des Grundwassers durch Schadstoffeinträge durch Leckagen von Baumaschinen, durch Unfälle oder durch unsachgemäße Handhabung kommen. Diese potenziellen Ereignisse werden nur in seltenen Ausnahmefällen eintreten, sodass das Schadensrisiko für die Umwelt und die menschliche Gesundheit gering bleibt. Etwaige Schadensursachen und Verunreinigungen von Boden und Grundwasser werden den Vorschriften entsprechend beseitigt.

Kulturgüter oder sonstige bedeutsame Sachgüter kommen im Plangebiet nicht vor.

6.7 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und eingesetzten Stoffe

Im Zuge von Baumaßnahmen für die Wohngebäude im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist von der Verwendung emissionsarmer Heizsysteme und von der Verwendung von Schadstoff- bzw. Geruchsfiltren nach dem neuesten Stand der Technik auszugehen. Die Emissionen der Heizsysteme sind so gering wie möglich zu halten.

6.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gemäß Anlage 1 zum Baugesetzbuch Nr. 2. d) sind verpflichtend in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten aufzunehmen. Hierbei sind sowohl die Ziele als auch der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen. Die Reichweite der Pflicht zur Alternativenprüfung hängt maßgeblich von den Gestaltungsspielräumen aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten im Rahmen der konkreten Planung ab.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Siedlungsbandes entlang der Bahnhofstraße im Ortsteil Sommerfeld der Stadt Kremmen und verfügt damit bereits über eine straßenseitige Erschließung sowie weitere Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Durch die Nähe zum Haltepunkt der Regionalbahn besteht darüber hinaus eine verkehrliche Lagegunst. Der Ortsteil Sommerfeld ist neben der Kernstadt der mit Abstand einwohnerstärkste Ortsteil und verfügt mit dem überregional bedeutsamen Klinikstandort über eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum.

Damit besteht gegenüber anderen Ortsrandlagen eine besondere Lagegunst, die das Plangebiet von vielen anderen potenziellen Entwicklungsflächen innerhalb der Gemeinde unterscheidet. Entsprechend wurden die Flächen im Flächennutzungsplan 2040 der Stadt Kremmen als vorbereitendem Bauleitplan als Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan und enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung.

6.9 Zusätzliche Angaben

6.9.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die angewendeten technischen Verfahren beinhalten vor allem die Methodenstandards bei der Erfassung der geschützten Tierarten. Diese sind in den entsprechenden Kapiteln des Umweltberichts beschrieben.

6.9.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Sofern abweichend von der Bauzeitbegrenzung innerhalb der Hauptbrutzeit mit den Bauarbeiten begonnen werden soll bzw. Bautätigkeiten durchgeführt werden, ist zuvor im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Nest mit Gelegen oder noch nicht flüggen Jungvögeln aufgrund der Bauarbeiten vernichtet wird. Die ökologische Baubegleitung wird 14 Tage vor Baubeginn informiert; sie informiert

die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel (uNB) über das Ergebnis (Dokumentation in Text, Karte und Foto). Für den Fall, dass durch die ÖBB vor oder während der Baumaßnahme drohende Verstöße gegen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG festgestellt werden, muss der Baubetrieb bis zu einer Entscheidung durch die ÖBB in Abstimmung mit der uNB in den betroffenen Baubereichen ausgesetzt werden.

6.10 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen, Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB

Erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt (Eingriffe in Natur und Landschaft) sind gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG zu vermeiden oder auszugleichen. Der Verursacher eines Eingriffs ist nach § 15 BNatSchG zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.

Über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz ist gemäß § 18 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich der Eingriffsregelung stellen danach gemäß § 1a Abs. 3 BauGB eine Anforderung an die Abwägung dar.

Nach § 14 BNatSchG sind Eingriffe Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Als erheblich gilt eine Beeinträchtigung, wenn sie erkennbar nachteilige Auswirkungen auf die einzelnen Faktoren des Naturhaushalts hat und deren Funktionsfähigkeit wesentlich stört.

Die Methodik der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung orientiert sich an den „Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HVE) im Land Brandenburg (MLUV 2019). Gemäß HVE hat sich in Brandenburg die verbal-argumentative Vorgehensweise als Bewertungsverfahren etabliert, die auch die Besonderheiten des Einzelfalls und die nur qualitativ fassbaren wertgebenden Aspekte im Wirkungsgefüge des Naturhaushaltes berücksichtigt. Die Eingriffsbeurteilung bezieht sich auf die Schutzgüter des Naturhaushalts sowie das Landschaftsbild. Die Schutzgüter Mensch sowie Kultur- und Sachgüter werden in der Eingriffsermittlung nicht betrachtet.

Der Vollzug der Eingriffsregelung erfolgt danach in der Abfolge Vermeidung, Ausgleich, Ersatz und ggf. Abwägung der naturschutzrechtlichen Belange.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 80 „Bahnhofstraße“ erfolgte unter Anwendung von § 13b BauGB 2021 zur zeitlich befristeten Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

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.

Der Bebauungsplan Nr. 80 „Bahnhofstraße“ ist seit Mai 2023, d.h. seit mehr als einem Jahr in Kraft und die fehlende Umweltprüfung wurde nicht im Sinne von § 215 Absatz 1 BauGB gerügt. Die Stadt Kremmen geht als Plangeberin daher davon aus, dass der Bebauungsplan unter Berücksichtigung des Planerhaltsungsrechts wirksam ist.

Mit der Änderung des Bauleitplans durch Zulassung von Einzelhäusern sind gegenüber der bislang ausschließlich zugelassenen Bebauung mit Doppelhäusern keine höheren bzw. erheblicheren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Ein über die bisher im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen hinausgehender Ausgleich ist daher nicht vorgesehen.

6.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Der Bebauungsplan Nr. 80 „Bahnhofstraße“ im Ortsteil Sommerfeld der Stadt Kremmen dient der planungsrechtlichen Sicherung und Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung von Wohnbauflächen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst rund 14.250 m² einschließlich der in einem Umfang von rund 1.800 m² einbezogenen Straßenverkehrsflächen. Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Das Baugebiet dient somit vorwiegend dem Wohnen. Die Größe des festgesetzten Baugebietes beträgt rund 7.100 m². Die rückwärtigen Grundstückflächen werden als Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Privatgärten“ festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt. Zur Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Versiegelung (Asphaltierung, Betonierung) von Flächen innerhalb des Baugebietes erfolgt eine Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Pkw-Stellplätzen und deren Zufahrten sowie von Zufahrten für Garagen und „Carports“.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird zur Gewährleistung einer Ortsbildverträglichen Höhenentwicklung auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Zur Sicherung einer aufgelockerten Bebauung und der landschaftlichen Prägung des Siedlungsgebietes erfolgt für die Baugrundstücke die Festsetzung einer Mindestbreite. Durch Festsetzung von Baugrenzen wird eine einreihige Bebauung entlang der Bahnhofstraße geregelt.

Zur Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgt eine Festsetzung zur Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers.

Zur Eingrünung des Wohngebietes gegenüber dem nördlich angrenzenden Landschaftsraum erfolgt die Festsetzung eines Anpflanzgebotes für eine frei wachsende Feldhecke entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen. Durch die Festsetzung von Mindeststandard zur Pflanzdichte und Pflanzqualität wird gewährleistet, dass die Gehölzpflanzung im zeitlichen Zusammenhang mit der Neubebauung ihre Wirkung zur Ortsrandeingrünung entfalten kann.

Zur Wahrung des Gebietscharakters sowie zur positiven Gestaltung des Ortsbildes erfolgt eine Begrenzung der Höhe von baulichen Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie eine Beschränkung auf offene Zäune.

Durch die vorhandene straßenseitige Erschließung der Baugrundstücke erübrigt sich die Neuanlage von Straßenverkehrsflächen. Die Bahnhofstraße wird in der bestehenden Breite als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Für die im Straßenraum befindlichen ortsbildprägenden Kopflinden erfolgt aus Gründen der Ortsbildpflege sowie zur Berücksichtigung des gesetzlichen Alleenschutzes, die Festsetzung einer Erhaltungsbindung.

Auswirkungen auf die **Schutz- und Erhaltungsziele** der nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete sind unter Berücksichtigung des bereits vorhandenen Siedlungscharakters entlang der Bahnhofstraße und der geringen Bebauungsdichte sowie der Trennwirkung der Bahnanlagen nicht zu erwarten.

Mit Umsetzung der Planung werden rund 12.460 m² bislang als Grünland genutzte Freiflächen zu Siedlungsflächen umgewandelt. Aufgrund der Lage der Flächen innerhalb des Siedlungsbandes entlang der Bahnhofstraße werden die Beeinträchtigungen durch den **Flächenverbrauch** als nicht erheblich eingestuft.

Die Beeinträchtigungen des **Schutzgutes Boden** werden als nicht erheblich eingestuft. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden durch die vorgesehene Bebauung mit Doppelhäusern als platzsparende Bauweise sowie eine Festsetzung zum luft- und wasserdurchlässigen Aufbau von Stellplatzflächen und Zufahrten minimiert.

Mit Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das **Schutzgut Wasser** 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.

Mit Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das **Schutzgut Klima und Luft** 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 den klimawirksamen Baumbestand.

Mit Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das **Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt** zu erwarten. Die im Straßenraum vorhandenen und gesetzlich geschützten Kopflinden bleiben erhalten. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG können abgewendet werden.

Mit Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild** verbunden. Zur Minimierung nachteiliger Auswirkungen werden die im Straßenraum vorhandenen Alleebäume zum Erhalt festgesetzt. Die rückwärtigen Grundstücksflächen werden als Grünflächen festgesetzt. Die neu entstehende Siedlungskante wird durch eine festgesetzte Heckenpflanzung eingegrünt. Für die straßenseitigen Einfriedungen erfolgen eine Höhenbegrenzung sowie Festlegungen zur offenen Gestaltung. Für die Zufahrten und Stellplätze erfolgt ein Ausschluss von Asphaltierungen und Betonierungen. Mit der Pflanzung einer frei wachsenden Feldhecke aus standortheimischen Gehölzen ist auch eine Aufwertung des Landschaftsbildes verbunden.

Mit Umsetzung der Planung sind im Hinblick auf mögliche Lärmbelastungen sowie die Erholungsfunktion keine erheblichen Beeinträchtigungen für das **Schutzgut Mensch** verbunden.

Mit Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** verbunden. Es erfolgt keine Inanspruchnahme von bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Spezifische **Wechselwirkungen** zwischen den einzelnen Schutzgütern, die zu einer Summationswirkung hinsichtlich der Umweltauswirkungen führen können, sind nicht erkennbar.

6.12 Referenzliste zum Umweltbericht

Gesetze und Rechtsvorschriften

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

DIN 18005-2023-07 Schallschutz im Städtebau

16. BImSchV zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz BbgNatSchAG)

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)

Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgWG)

Denkmalliste Brandenburg, Stand 31.12.2024

Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) 2019

Beschluss des Rates des Kreises Oranienburg über das Fischotterschongebiet „Kremmener Luch“ vom 7. September 1988

Behandlungsrichtlinie für das Fischotterschongebiet „Kremmener Luch“ vom 20. Juni 1989

Baumschutzsatzung der Stadt Kremmen

Planungen, Fachdaten, Leitfäden

Flächennutzungsplan Kremmen 2040, 2022

Landschaftsplan für den Ortsteil Sommerfeld, 1998

Landschaftsprogramm Brandenburg, 2001

Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Oranienburg, 1998

Biotopverbundkonzept für den Landkreis Oberhavel, 2006

Planfeststellungsunterlagen für das Bauvorhaben „Änderung der Eisenbahnstrecken 6183 Berlin-Schönholz – Hennigsdorf – Kremmen, 6504 Kremmen – Wittstock (Dosse) Ausbau Prignitz-Express, Planrechtsabschnitt 5, Erweiterung Bahnhof Kremmen / Begegnungsabschnitt“, Stand 24.05.2024

Erweiterte Lärmkartierung der Runde 4 des Eisenbahn-Bundesamtes für alle Strecken in der Zuständigkeit des Eisenbahn-Bundesamtes, 2023

Lärmkartierung im Land Brandenburg des Landesamtes für Umwelt, 2017

Biotopkartierung Brandenburg – Liste der Biotoptypen, LfU 2024

Erfassung von Zauneidechsen auf Flächen an der Bahnhofstraße in Sommerfeld, Sous 2022

Dokumentation Ökologische Baubegleitung Bahnhofstraße in Sommerfeld, HiBU Plan GmbH, November 2024

Geodatenportal Naturschutzfachdaten, Landesamt für Umwelt

Geodatenportal der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

Managementplanung Natura 2000 für das FFH-Gebiet „Kremmener Luch“, 2013

Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), MLUV 2009

Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplan, MIR 2009

Digitales Feldblockkataster, MLUK 2024

7 Auswirkungen der Planung

7.1 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.

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.

7.2 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 zwölf Wohngrundstücken mit sechs Doppelhäusern verursachten PKW-Verkehr aufzunehmen.

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

7.3 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 zur internen Erschließung detailliert.

7.4 Auswirkungen auf den Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von bis zu 24 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.

7.5 Umwelt, Natur und Landschaft

Mit der vorgesehenen Änderung erfolgt für den im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB 2021 aufgestellten Bebauungsplan Nr. 80 „Bahnhofstraße“ eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die mit Umsetzung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft werden im Umweltbericht nach § 2a BauGB dargelegt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (vgl. Kap. 6). 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 dem Umweltbericht in Kap. 6.4.6 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu entnehmen.

7.6 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen erfolgen im Planvollzug.

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung als obere Flurbereinigungsbehörde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans weder von punktuellen Bodenordnungsmaßnahmen nach § 64 LwAnpG noch von großflächigen Bodenordnungsverfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz betroffen.

7.7 Kosten und Finanzierung

Die Planungskosten werden von Seiten der Vorhabenträger übernommen.

Hinsichtlich der Kosten für die Erschließung gelten die 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.

8 Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Am 18.11.2021 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Bahnhofstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a in Verbindung mit § 13b BauGB 2021 gefasst. Der Beschluss wurde durch Aushang vom 2. Mai 2022 bis zum 21. Juni 2022 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.

Landesplanerische Stellungnahme

Die geplante Aufstellung des Bebauungsplans wurde mit Schreiben vom 06.12.2021 bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL 5) zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden mit Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 16.12.2021 mitgeteilt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand vom März 2022 wurde vom 18. Mai 2022 bis einschließlich 20. Juni 2022 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Aushang vom 2. Mai 2022 bis zum 21. Juni 2022 ortsüblich bekannt gemacht.

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 25. April 2022 zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand vom März 2022 aufgefordert. Mit gleichem Schreiben wurden die Nachbargemeinden von der Planung unterrichtet.

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 27.04.2023 behandelt.

In der gleichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung wurde der Bebauungsplan Nr. 80 „Bahnhofstraße“, OT Sommerfeld mit Stand Februar 2023 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung

Der Bebauungsplan Nr. 80 „Bahnhofstraße“, OT Sommerfeld wurde am 03.05.2023 ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung am 22.05.2023 in Kraft getreten.

Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans

Am 14.11.2024 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Bahnhofstraße“ gefasst.

Da die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 80 „Bahnhofstraße“ unter Anwendung des § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgte, ist eine Änderung des Bebauungsplans gemäß Hinweis des Landkreises Oberhavel als höhere Verwaltungsbehörde aufgrund des Wegfalls der Rechtsgrundlage des § 13b BauGB nicht möglich. Mit der beabsichtigten Änderung ist für den Bebauungsplan gemäß Hinweis des Landkreises Oberhavel eine Neuaufstellung mit Umweltprüfung erforderlich.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans vom Januar 2025 wurde vom 17.02.2025 bis einschließlich 03.03.2025 in das Internet eingestellt und zugleich öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Aushang vom 31.01.2025 bis zum 16.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 27.01.2025 zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans vom Januar 2025 aufgefordert.

Eine Betroffenheit der Nachbargemeinden durch die Planung ist nicht erkennbar. Auf eine Unterrichtung der Nachbargemeinden von der Planung wurde daher verzichtet.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans vom März 2025 wurde vom 08.04.2025 bis einschließlich 08.05.2025 mit den bereits vorliegenden umweltrelevanten Fachgutachten und Stellungnahmen in das Internet eingestellt und zugleich öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Aushang vom 21.03.2025 bis zum 07.04.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 21.03.2025 zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans vom März 2025 aufgefordert.

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 am2025 behandelt. In der gleichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung wurde der Bebauungsplan Nr. 80 „Bahnhofstraße“, OT Sommerfeld mit Stand Mai 2025 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung

Der Bebauungsplan Nr. 80 „Bahnhofstraße“, OT Sommerfeld wurde am2025 ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung vom2025 bis zum2025 in Kraft getreten.

9 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I 3634), zuletzt geändert 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)

10 Anhang

Textliche Festsetzungen

Art und Maß 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 als Doppelhäuser oder Einzelhäuser zu errichten. Die Länge der Doppelhäuser darf höchstens 20 m betragen. Die Länge der Einzelhäuser darf höchstens 15 m betragen.

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 15 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 Doppelhaushälfte oder Einzelhaus 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 von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

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

Anpflanzgebote

7. Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als freiwachsende Hecke mit gebietsheimischen und standorttypischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Je angefangene 10 m² sind mindestens ein Heister 150/175 hoch und vier zweimal verpflanzte Sträucher je nach Art der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 hoch zu pflanzen

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

Erhaltungsbindungen

8. Die Bäume (Kopflinden) in der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind dauerhaft zu erhalten.

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

Gestalterische Festsetzungen

9. 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

Immissionsschutz

10. Zum Schutz vor Lärmimmissionen durch den Bahnbetrieb muss im Allgemeinen Wohngebiet mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Bahnstrecke abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Sonstige Festsetzungen

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

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB