

## TOP:

**Beschlussvorlage**  
Öffentlich :Ja

Amt/Geschäftszeichen

Datum

Drucksache-Nr.:01-90-2025

**Federführendes Amt** :Bauamt  
**Beratungsfolge**

16.10.2025

Gremium/Ausschuss	Termin	Genehmigung	Stimmverhältnis	J	N	E
Bau-/Wirtschafts- und Umweltausschuss	04.11.2025			0	0	0
OBR Hohenbruch						
Stadtverordnetenversammlung	20.11.2025			0	0	0

Betreff:

**Beratung und Beschluss: Aufstellung einer Außenbereichsatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den bebauten Bereich "Albrechtshof 2026" für den Ortsteil Hohenbruch der Stadt Kremmen**

Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen beschließt:	
1.	Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen beschließt die Aufstellung einer Außenbereichsatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den bebauten Bereich „Albrechtshof_2026“ im OT Hohenbruch der Stadt Kremmen.  Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Hohenbruch, Flur 2, die Flurstücke: 14/2, teilweise 15, 17/1, 17/3, 17/4, 18/3, 18/5 18/6, 18/7, 18/8, 21/1, 21/5, teilw. 55, teilw. 56, 57, 58, 59, 60/1, 60/2 326, 377, 378, 405, teilw. 415, 474, 489, 490, teilw. 495, 501, 514, 537, 553, 545, 549, teilw. 550, teilw. 554.
2.	Der Beschluss zur Aufstellung einer Außenbereichsatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den bebauten Bereich „Albrechtshof_2026“ im OT Hohenbruch ist ortsüblich bekannt zu machen.

*Beratungsergebnis:*

Gremium:	Sitzung am:	TOP
----------	-------------	-----

Anz. Mitgl. :	dav. anwesend	Ja.....	Nein.....
Enthalt.....			

Laut Vorlage.....	Abweichende Vorlage
-------------------	---------------------

eingetragen durch :Bürgermeister  
Bearbeiter :Herr Christoph Artymiak

.....  
Vorsitzende/r der Stadtverordnetenversammlung

## **Problembeschreibung/Begründung**

Der isoliert im Freiraum gelegene und nicht an vorhandene Siedlungsgebiete angebundene bebaute Bereich Albrechtshof im Ortsteil Hohenbruch der Stadt Kremmen ist städtebaulich als Splittersiedlung einzustufen, deren Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 7 als Beeinträchtigung öffentlicher Belange einer Zulassung nicht privilegierter Vorhaben grundsätzlich entgegensteht.

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

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

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

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

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

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

Für den Bereich Albrechtshof besteht bereits eine Außenbereichssatzung, welche allerdings nach dem damaligen BauGB-MaßnahmenG erstellt wurde. Aus diesem Grund ist eine Änderung der bestehenden Satzung nicht möglich, da aufgrund von § 243 BauGB i.V.m. 233 BauGB ein Änderungsverfahren für dieses Verfahren nach den Vorschriften des BauGB-MaßnahmenG nicht fortgeführt werden, denn nur Verfahren nach dem aktuellen BauGB, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, werden nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen, soweit nichts anderes bestimmt ist.

Mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung „Albrechtshof\_2026“ soll dem Wunsch des Ortsbeirates Hohenbruch entsprochen werden. Für die Erarbeitung der Satzung und die Durchführung des Aufstellungsverfahrens wird durch die Fachabteilung ein geeignetes Planungsbüro beauftragt.

Die Finanzierung dieser Satzung ist im Haushalt 2026 gesichert.

## **Anlagen:**

1. Auszug FNP 2040 Stadt Kremmen mit Verortung Albrechtshof
2. Auszug KfLis mit Luftbild
3. Auszug Brandenburg-Viewer mit Liegenschaftskataster

gez. Artymiak  
Leiter Bauamt

.....

.....