

**Stadt Kremmen**  
Landkreis Oberhavel



**Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2  
Wohnhof „Am Schlosspark“ im Ortsteil Staffelde**

Begründung

Satzungsexemplar

Februar 2022

Stand: 21.02.2022

# Stadt Kremmen

## Landkreis Oberhavel

### Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 Wohnhof „Am Schlosspark“ im Ortsteil Staffelde

Begründung

#### Verfahrensträger:

**Stadt Kremmen**  
Am Markt 1

16766 Kremmen

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

#### Bearbeitung:



**Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH**

Brunnenstraße 181, 10119 Berlin

**Tel.:** 030 / 86 47 39 0    **Fax:** 030 / 2832767    **Mail:** buero@szsp.de

**Web:** www.szsp.de

#### **Bearbeitung:**

Dipl.- Ing. Dirk Hagedorn

Erik Grunewald, M.-Sc.

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>EINFÜHRUNG .....</b>	<b>1</b>
1.1	LAGE UND GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS .....	2
1.2	ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG .....	3
1.3	ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE SOWIE DER ÖFFENTLICHKEIT .....	4
<b>2</b>	<b>BISHERIGE ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS .....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG FÜR DIE FLÄCHEN IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS .....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHE .....</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>VERFAHREN .....</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>ANHANG .....</b>	<b>12</b>
-	<b>Satzung</b>	
-	<b>Ursprungsbebauungsplan</b>	

# 1 Einführung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen hat am 20. August 2020 die Einleitung eines **Aufhebungsverfahrens zur ersatzlosen Aufhebung** des am 26. August 1997 von der seinerzeit amtsangehörigen Gemeinde Staffelde als Satzung beschlossenen und am 14. Oktober 1997 in Kraft getretenen **Bebauungsplans Nr. 2 Wohnhof „Am Schlosspark“** im heutigen Ortsteil Staffelde der Stadt Kremmen beschlossen.

Die Flächen wurden bislang weder bebaut noch erschlossen. Die in § 42 des Baugesetzbuchs (BauGB) benannte Frist von sieben Jahren für Entschädigung bei Aufhebung einer zulässigen Nutzung ist abgelaufen.

Grund für die ersatzlose Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 Wohnhof „Am Schlosspark“ ist die geplante Darstellung neuer Wohnbauflächen im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Kremmen, für die nach den Entwicklungsvorgaben der Landesplanung gemäß Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), Bauflächen an anderer Stelle aufgegeben werden müssen.

Gemäß Ziel 5.5 Abs. 2 Satz 2 LEP HR sind die Wohnsiedlungsflächen im Geltungsbereich des bislang nicht umgesetzten Bebauungsplans auf die Eigenentwicklungsoption gemäß LEP HR anzurechnen, da der Bebauungsplan vor dem 15. Mai 2003 festgesetzt wurde und die Wohnsiedlungsflächen noch nicht erschlossen oder bebaut sind.

Aufgrund der bislang nicht erfolgten Umsetzung der Planung, wird der städtebaulichen Entwicklung von Wohnbauflächen an anderer Stelle im Ortsteil Staffelde der Stadt Kremmen, gegenüber der bisher vorgesehenen Planung der Vorzug gegeben.

Mit Aufhebung des Bebauungsplans wird das für den Geltungsbereich bestehende Planungsrecht durch Satzung aufgehoben, so dass künftige Vorhaben auf der Grundlage der §§ 34 und 35 BauGB zu beurteilen sind.

Für das Aufhebungsverfahren sind gemäß § 1 Abs. 8 BauGB die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen anzuwenden. Das Aufhebungsverfahren erfolgte im zweistufigen Regelverfahren. Da für den 1997 in Kraft getretenen Bebauungsplan auf der Grundlage des seinerzeit geltenden Baugesetzbuches keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erforderlich war, ist auch für dessen Aufhebung keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erforderlich.

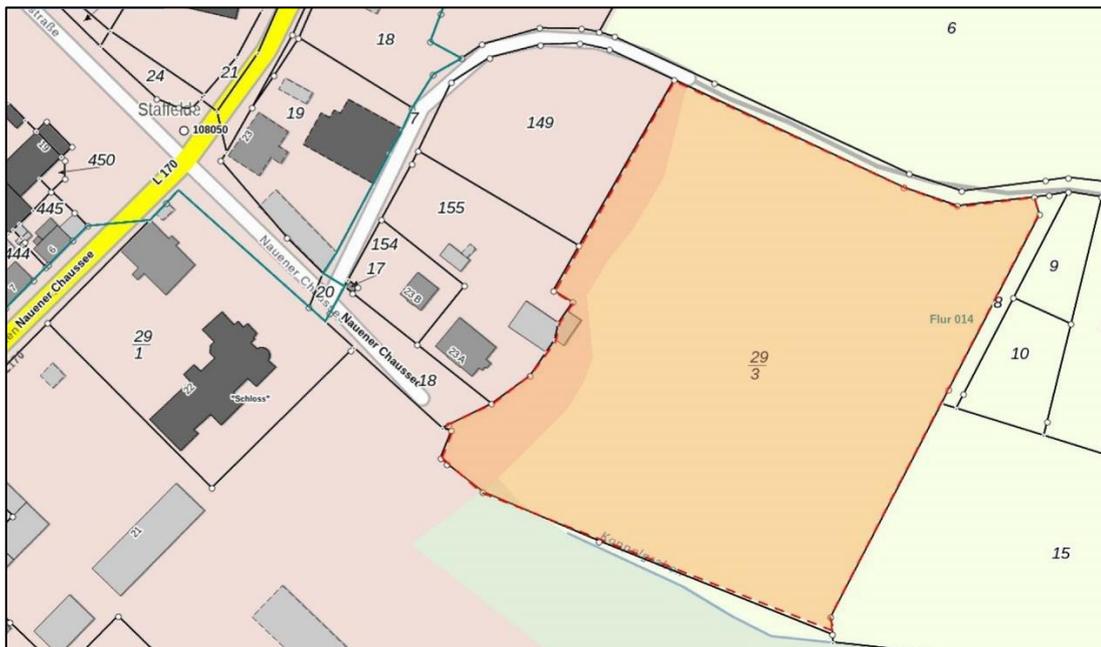
Die Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 Wohnhof „Am Schlosspark“ umfasst den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 29/3 der Flur 14 in der Gemarkung Staffelde.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Zulässigkeit von Vorhaben derzeit nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Mit Aufhebung des Bebauungsplans wird das für den Geltungsbereich bestehende Planungsrecht durch Satzung aufgehoben, so dass künftige Vorhaben nach derzeitigem Stand ausschließlich nach § 35 BauGB *Bauen im Außenbereich* zu beurteilen sind.

## 1.1 Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 Wohnhof „Am Schlosspark“ befindet sich im Ortsteil Staffelde der Stadt Kremmen, am östlichen Siedlungsrand, nördlich des Gutsparks der denkmalgeschützten Gutsanlage Staffelde („Schloss Staffelde“).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst mit Katasterstand vom Juni 2021 das **Flurstück 29/3** der **Flur 14** in der **Gemarkung Staffelde**. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Abbildung sowie der als Anhang in Kopie beigefügten Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.



**Abb. 1:** Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 2 Wohnhof „Am Schlosspark“ im Ortsteil Staffelde (WebAtlas BE/BB und ALK: © GeoBasis-DE/LGB 2021, dl-de/by-2-0)

Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt rund **1,52 ha**.

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt von Westen über eine an die Nauener Chaussee in Verlängerung des Dorfgangers („Staffelder Dorfstraße“) anbindende, gleichnamige Stichstraße (Flurstück 18, Flur 14; Flurstück 20, Flur 5; Flurstück 451, Flur 5). Die Entfernung vom Bebauungsplangebiet zur Nauener Chaussee beträgt rund 120 m. Die Nauener Straße ist als Landesstraße klassifiziert (L 170). Die Anbindung erfolgt im Bereich der festgelegten Ortsdurchfahrt (OD).

## 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Aufhebung

Die ersatzlose Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 Wohnhof „Am Schlosspark“ im Ortsteil Staffelde der Stadt Kremmen erfolgt im Rahmen der Neuaufstellung der Flächennutzungsplans 2040 für das Gesamtgebiet der Stadt Kremmen. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Gemäß Ziel 5.5 Abs. 2 Satz 2 LEP HR sind die Wohnsiedlungsflächen im Geltungsbereich des bislang nicht umgesetzten Bebauungsplans auf die Eigenentwicklungsoption gemäß LEP HR anzurechnen, da der Bebauungsplan vor dem 15. Mai 2003 festgesetzt wurde und die Wohnsiedlungsflächen noch nicht erschlossen oder bebaut sind.

Gemäß Ziel 5.5 Abs. 1 LEP HR ist in allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung sind, eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung möglich.

Gemäß Ziel 5.5 Abs. 2 Satz 1 LEP HR ist die Eigenentwicklung durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der festgelegten Eigenentwicklungsoption möglich. Der Umfang der Eigenentwicklungsoption für Wohnsiedlungsflächen beträgt bis zu 1 Hektar pro 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren.

Für den Ortsteil Staffelde der Stadt Kremmen entspricht dies, bezogen auf die Einwohnerzahl mit Stand vom 31. Dezember 2018 (462 Einwohner), einer Eigenentwicklungsoption für Wohnsiedlungsflächen von 0,46 ha im Zeitraum bis 2030.

Zur Entwicklung eines neuen Baugebietes im Ortsteil Staffelde müssen nach den Entwicklungsvorgaben der Landesplanung Bauflächen an anderer Stelle aufgeben werden.

Aufgrund der bislang nicht erfolgten Umsetzung der Planung und der diesbezüglich ergebnislosen Rücksprachen zwischen der Stadt Kremmen als Plangeber und der aktuellen Eigentümerin im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans über die bestehenden Absichten zur städtebaulichen Entwicklung der Flächen innerhalb des Planungshorizontes des Flächennutzungsplans, wird der städtebaulichen Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen an anderer Stelle im Ortsteil Staffelde zur Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung und unter Berücksichtigung der durch die Ziele der Raumordnung stark limitierten Entwicklungsmöglichkeiten, gegenüber der bisher vorgesehenen Planung der Vorzug gegeben.

Die privaten Belange, die insbesondere auch das Vertrauen in den Fortbestand einer einmal beschlossenen Planung umfassen, werden entsprechend zurückgestellt.

Das bislang geltende Planungsrecht muss zur Ermöglichung einer städtebaulichen Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen an anderer Stelle im Ortsteil Staffelde entsprechend den Vorgaben der Landesplanung aufgehoben werden.

Im Flächennutzungsplan 2040 der Stadt Kremmen in der Fassung der Neuaufstellung vom November 2021 werden die am Siedlungsrand gelegenen Flächen entsprechend der Planungssystematik des Flächennutzungsplans, als Private Grünflächen dargestellt (vgl. Abb. 2).

Der Flächennutzungsplan 2040 der Stadt Kremmen wurde im Dezember 2021 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen und im Anschluss dem Landkreis Oberhavel als

höhere Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt. Mit Vorliegen der Genehmigung des Flächennutzungsplans kann die Aufhebung des Bebauungsplans in Kraft gesetzt werden.

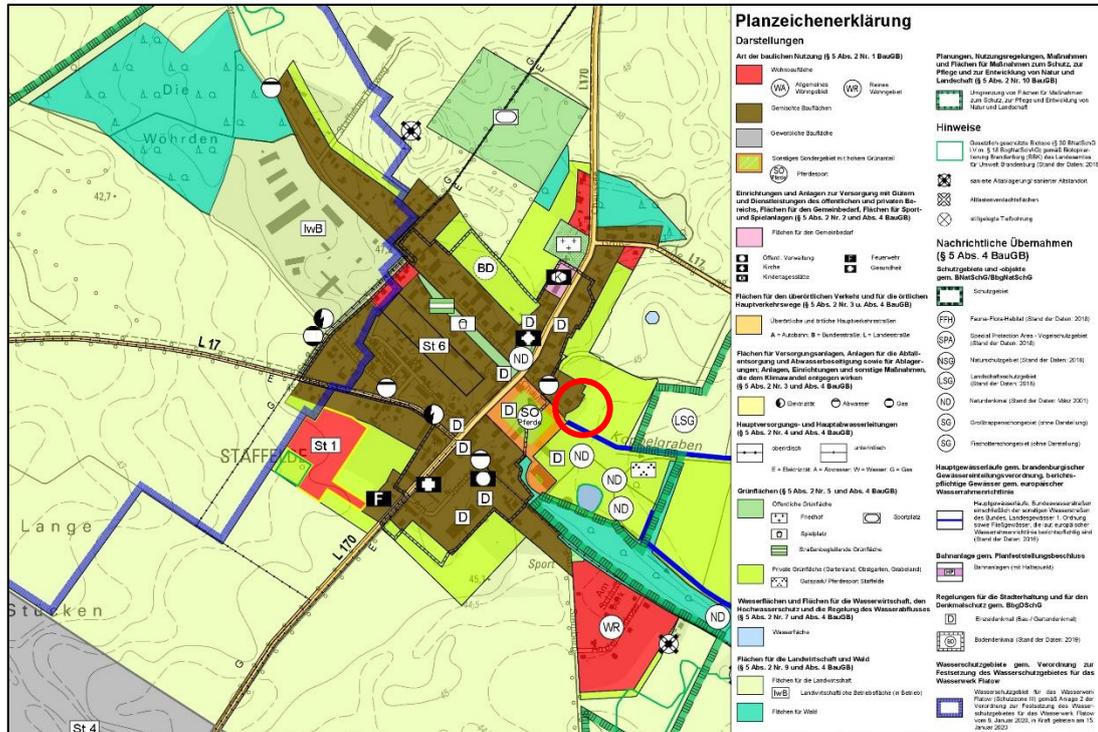


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2040 für den Ortsteil Staffelde der Stadt Kremmen vom November 2021

### 1.3 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Mit Schreiben vom 23. August 2021 erfolgte eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann.

Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 2. September 2021 (Gesch.-Z.:GL5.5-46113-006-0131/96) ist die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst. Gegenüber der geplanten Aufhebung des Bebauungsplans bestehen keine landesplanerischen Bedenken.

Gemäß Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vom 6. September 2021 ist die geplante Aufhebung des Bebauungsplans mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar.

Gemäß Stellungnahme des Landkreises Oberhavel vom 13. September 2021 (Az.:521010-05329/2021/bt) bestehen gegen die Aufhebung des Bebauungsplans keine planungsrechtlichen Bedenken. Der Hinweis auf die verfahrensrechtlichen Aspekte wurde von Seiten der Stadt geprüft und es erfolgt eine Fortführung des Aufhebungsverfahrens im zweistufigen Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch. Im Hinblick auf die erforderliche Änderung des

Flächennutzungsplans wird darauf verwiesen, dass der Flächennutzungsplan 2040 der Stadt Kremmen im Dezember 2021 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen und im Anschluss dem Landkreis Oberhavel als höhere Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt wurde. Mit Bekanntmachung der Genehmigung des Flächennutzungsplans kann die Aufhebung des Bebauungsplans in Kraft gesetzt werden.

Von Seiten des Landesamtes für Umwelt bestehen zur geplanten Aufhebung des Bebauungsplans gemäß Stellungnahme vom 10. September 2021 (Gesch-Z.: LFU-TOEB-3700/652+33#297539/2021) keine Bedenken.

Belange der Baudenkmalpflege werden gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 21.09.2021 derzeit nicht berührt. Von Seiten der Bodendenkmalpflege wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Von Seiten des Landesamtes für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung wurde keine Stellungnahme abgegeben. Von Seiten der Osthavelländischen Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung (OWA) GmbH bestehen keine Einwände.

Die **Unterrichtung der Öffentlichkeit** zur geplanten Aufhebung des Bebauungsplans erfolgte durch öffentliche Auslegung im Zeitraum vom 09.09.2021 bis einschließlich 12.10.2021. Weiterhin bestand im Auslegungszeitraum die Möglichkeit die Auslegungsunterlagen auf der Internetseite der Stadt Kremmen einzusehen. Von Seiten der Öffentlichkeit sind **keine Stellungnahmen** eingegangen.

Mit Schreiben vom 23.11.2021 erfolgte die förmliche Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 2. Dezember 2021 ist die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst. Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Gemäß Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vom 2. Dezember 2021 ist die Aufhebung des Bebauungsplans mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar.

Gemäß Stellungnahme des Landkreises Oberhavel vom 8. Dezember 2021 bestehen gegen die Aufhebung des Bebauungsplans keine planungsrechtlichen Bedenken. Die in der Begründung getroffenen Ausführungen zur vorgesehenen Sicherung der Planung auf der Grundlage von § 15 BauGB werden nach einem diesbezüglichen Hinweis des Landkreises als zuständige Baugenehmigungsbehörde gestrichen.

Die **öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB** erfolgte im Zeitraum vom 10.01.2022 bis einschließlich 10.02.2022. Weiterhin bestand im Auslegungszeitraum die Möglichkeit die Auslegungsunterlagen auf der Internetseite der Stadt Kremmen einzusehen. Von Seiten der Öffentlichkeit sind **keine Stellungnahmen** eingegangen.

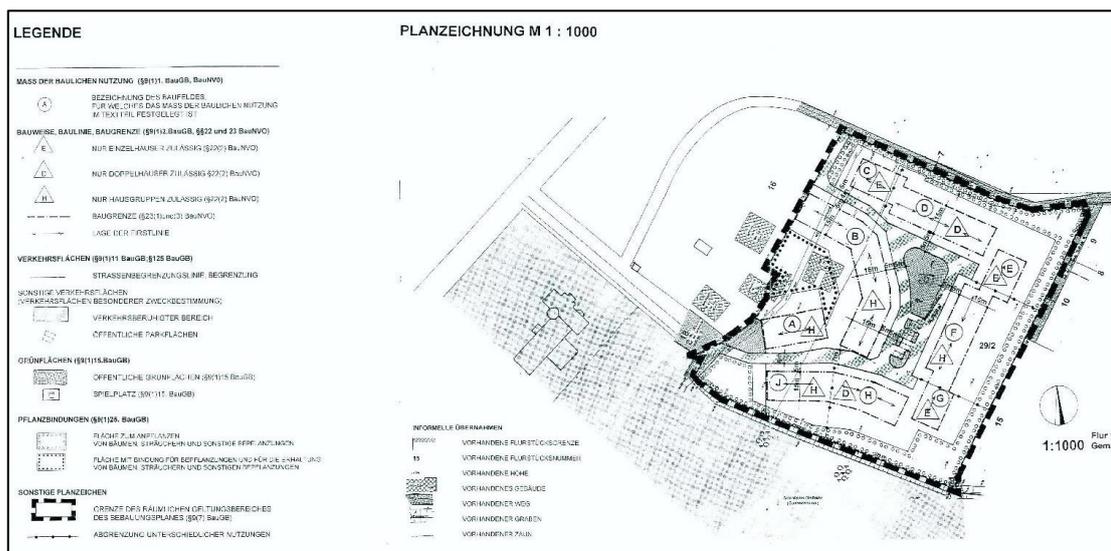
## 2 Bisherige Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 2 Wohnhof „Am Schlosspark“ im heutigen Ortsteil Staffelde der Stadt Kremmen wurde am 26. August 1997 von der seinerzeit amtsangehörigen Gemeinde Staffelde als Satzung beschlossen und ist am 14. Oktober 1997 in Kraft getreten.

Planungsziel war ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan (S. 5), die Schaffung von Wohnungen zur Ermöglichung der Ansiedlung von qualifiziertem Hotelpersonal in direktem Zusammenhang mit dem seinerzeit geplanten Ausbau des „Schlosses“ (Gutshaus) zu einem Hotel und der damit verbundenen Schaffung von Arbeitsplätzen.

Vorgesehen war ausweislich der Begründung (S. 7) die Errichtung von insgesamt 34 Wohnungen in Form von 21 Reihenhäusern, 10 Doppelhaushälften und 3 Einzelhäusern.

Festgesetzt im Bebauungsplan wird ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO mit Regelungen zur Bauweise in Form von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen sowie zur zulässigen Grundfläche (GR) der Gebäude, differenziert nach Baufeldern.



**Abb. 3:** Ausschnitt aus der Satzungsfassung der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 2 Wohnhof „Am Schlosspark“ im Ortsteil Staffelde der Stadt Kremmen

Die Grundflächenzahl (GRZ) als Durchschnitt über alle Baugrundstücke beträgt gemäß den diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung 0,23.

Zulässig sind zwei Vollgeschosse, wobei das zweite Vollgeschoss gemäß textlicher Festsetzung als ausgebautes Dachgeschoss auszuführen ist.

Zudem erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung von **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“** und einer **öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“** sowie die Festsetzung von Flächen mit Erhaltungsbindungen für Bäume und Sträucher und mit Anpflanzgeboten (vgl. Abb. 2).

Die Satzungsfassung der Planzeichnung der Begründung ist der Begründung in Kopie als Anhang beigelegt.

### 3 Auswirkungen der Aufhebung für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dies gilt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auch für deren Aufhebung.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden bislang weder bebaut noch erschlossen. Die in § 42 BauGB benannte Frist von sieben Jahren für Entschädigung bei Aufhebung einer zulässigen Nutzung ist abgelaufen.

Zur Entwicklung eines neuen Baugebietes im Ortsteil Staffelde müssen nach den Entwicklungsvorgaben der Landesplanung Bauflächen an anderer Stelle aufgeben werden. Aufgrund der bislang nicht erfolgten Umsetzung der Planung, wird der städtebaulichen Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen an anderer Stelle im Ortsteil Staffelde gegenüber der bisher vorgesehenen Planung der Vorzug gegeben (vgl. Kap. 1.2).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Zulässigkeit von Vorhaben derzeit nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Mit Aufhebung des Bebauungsplans wird das für den Geltungsbereich bestehende Planungsrecht durch Satzung aufgehoben, so dass künftige Vorhaben nach derzeitiger Einschätzung ausschließlich nach **§ 35 BauGB Bauen im Außenbereich** zu beurteilen sind.

Eine kleine Teilfläche im Westen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird in der Innenbereichssatzung für den heutigen Ortsteil Staffelde vom September 1998 in den Innenbereich gemäß § 34 BauGB einbezogen. Die der Einbeziehung seinerzeit zugrundeliegende bauliche Prägung ist jedoch aktuell nicht mehr nachvollziehbar. Im Bebauungsplan ist die Teilfläche mit einer flächigen Erhaltungsbindung für Bäume und Sträucher versehen.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden landwirtschaftlich als Weideflächen bzw. Auslauflächen genutzt (vgl. Abb. 3).

Im Hinblick auf die Berücksichtigung der Belange von Umwelt, Natur und Landschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Bauleitplanverfahren sind mit der Aufhebung des Bebauungsplans aufgrund des Erhalts der Vegetationsflächen und der vorhandenen Lebensraumstrukturen sowie dem Verzicht auf eine Überbauung und Versiegelung von Boden, positive Wirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes sowie das Orts- und Landschaftsbild verbunden.

Im Flächennutzungsplan 2040 der Stadt Kremmen in der Fassung der Neuaufstellung werden die in Ortsrandlage gelegenen Flächen entsprechend der Planungssystematik des Flächennutzungsplans als Private Grünflächen dargestellt (vgl. Kap. 1.2). Diese Darstellung erlaubt gegebenenfalls auch eine intensivere Nutzung der Flächen im Rahmen der Pferdehaltung wie z.B. als Paddock (Pferdeauslauf), die im Rahmen einer landwirtschaftlichen Nutzung nicht zulässig wäre. Etwaige Nutzungseinschränkungen für eine landwirtschaftliche Nutzung durch die im Flächennutzungsplan getroffene Darstellung als Private Grünflächen sind nicht erkennbar und entsprechen auch nicht den der Darstellung zugrunde liegenden Planungszielen.



**Abb. 4:** Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 2 Wohnhof „Am Schlosspark“ (DOP und ALK: © GeoBasis-DE/LGB 2021, dl-de/by-2-0; Befliegung 04.05.2018)

## 4 Entschädigungsansprüche

Mögliche Entschädigungsansprüche durch die Aufhebung des Bebauungsplans sind in § 42 BauGB geregelt. Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert und tritt dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks ein, kann der Eigentümer nach den Bestimmungen des § 42 BauGB eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen.

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks **innerhalb einer Frist von sieben Jahren** ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, bemisst sich die Entschädigung nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung ergibt (§ 42 Abs. 2 BauGB).

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks **nach Ablauf der Frist von sieben Jahren** aufgehoben oder geändert, kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden. Die Höhe der Entschädigung hinsichtlich der Beeinträchtigung des Grundstückswerts bemisst sich nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der ausgeübten Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Aufhebung ergibt (§ 42 Abs. 3 BauGB).

Nach Ablauf der Siebenjahresfrist kann somit nur noch ein Schaden wegen Wegfall bzw. Einschränkung der ausgeübten Nutzung geltend gemacht werden.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden als Weideflächen bzw. Auslauf-  
flächen genutzt. Einschränkungen der ausgeübten Nutzung durch die Aufhebung des Bau-  
ungsplans und daraus resultierende **Entschädigungsansprüche sind nach derzeitigem  
Stand nicht erkennbar.**

Die im Flächennutzungsplan 2040 der Stadt Kremmen in der Fassung der Neuaufstellung  
erfolgte Darstellung der Flächen als Private Grünflächen erlaubt gegebenenfalls auch eine  
intensivere Nutzung der Flächen im Rahmen der Pferdehaltung wie z.B. als Paddock (Pferde-  
auslauf), die im Rahmen einer landwirtschaftlichen Nutzung nicht zulässig wäre. Etwaige Nut-  
zungseinschränkungen für eine landwirtschaftliche Nutzung durch die im Flächennutzungs-  
plan getroffene Darstellung als Private Grünflächen sind nicht erkennbar und entsprechen  
auch nicht den der Darstellung zugrunde liegenden Planungszielen.

## 5 Verfahren

### **Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 Wohnhof „Am Schlosspark“**

Am 20. August 2020 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen der  
Beschluss zur Einleitung eines Aufhebungsverfahrens zur ersatzlosen Aufhebung des am 26.  
August 1997 von der seinerzeit amtsangehörigen Gemeinde Staffelde als Satzung beschlos-  
senen und am 14. Oktober 1997 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 2 Wohnhof „Am  
Schlosspark“ im heutigen Ortsteil Staffelde der Stadt Kremmen gefasst.

Der Beschluss wurde durch Aushang vom ..... 2020 bis zum ..... 2020 ortsüblich bekannt  
gemacht.

### **Landesplanerische Stellungnahme**

Die geplante Aufhebung des Bebauungsplans wurde mit Schreiben vom 01.07.2021 bei der  
Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL 5) zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele  
und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde  
durch Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 12.07.2021 mitgeteilt.

### **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Am 19.08.2021 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen der Entwurf  
der Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 Wohnhof „Am Schlosspark“ gebilligt  
und zur Durchführung des Beteiligungsverfahrens bestimmt.

Der Entwurf der Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans vom Juni 2021 wurde vom  
09.09.2021 bis einschließlich 12.10.2021 öffentlich ausgelegt. Weiterhin bestand im Aus-  
legungszeitraum die Möglichkeit die Auslegungsunterlagen auf der Internetseite der Stadt  
Kremmen einzusehen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Aushang vom ..... 2021 bis zum .....  
2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 23.08.2021 zur Stellungnahme zum Entwurf der Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans vom Juni 2021 aufgefordert.

Im Ergebnis der Behördenbeteiligung wurde die Aufhebung des Bebauungsplans im zweistufigen Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch durchgeführt.

**Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf der Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans vom November 2021 wurde vom 10.01.2022 bis einschließlich 10.02.2022 öffentlich ausgelegt. Weiterhin bestand im Auslegungszeitraum die Möglichkeit die Auslegungsunterlagen auf der Internetseite der Stadt Kremmen einzusehen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Aushang vom .....2021 bis zum .....2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 23.11.2021 zur Stellungnahme zum Entwurf der Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans vom November 2021 aufgefordert.

Von Seiten der Behörden wurden keine Einwendungen vorgebracht. Die gegebenen Hinweise wurden in die Begründung eingearbeitet.

**Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am .....2022 behandelt.

In der gleichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung wurde die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 Wohnhof „Am Schlosspark“ mit Stand Februar 2022 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

**Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung**

Die Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 Wohnhof „Am Schlosspark“ wurde am .....2022 ausfertigt ist durch ortsübliche Bekanntmachung vom .....2022 bis zum .....2022 in Kraft getreten.

## 6 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

**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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**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)** vom 19. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, Nr. 5)

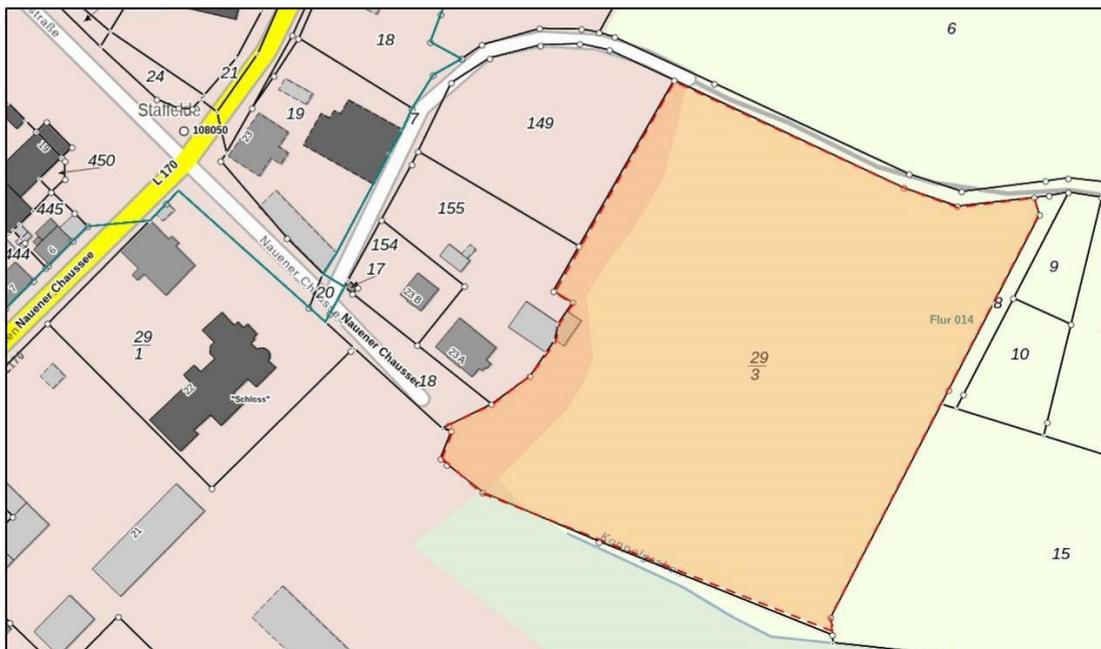
## **7 Anhang**

## Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 Wohnhof „Am Schlosspark“ im Ortsteil Staffelde der Stadt Kremmen

Die Stadt Kremmen erlässt gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 Wohnhof „Am Schlosspark“ im Ortsteil Staffelde der Stadt Kremmen als Satzung:

**Der Bebauungsplan Nr. 2 Wohnhof „Am Schlosspark“ im Ortsteil Staffelde der Stadt Kremmen“, festgesetzt durch Satzung der Gemeinde Staffelde vom 26. August 1997 und in Kraft getreten mit Bekanntmachung am 14. Oktober 1997 wird aufgehoben.**

**Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück 29/3 der Flur 14 in der Gemarkung Staffelde.**



**Räumlicher Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 Wohnhof „Am Schlosspark“ im Ortsteil Staffelde der Stadt Kremmen** (WebAtlas BE/BB und ALK: © GeoBasis-DE/LGB 2021, dl-de/by-2-0)

## Verfahrensvermerke

### **Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 Wohnhof „Am Schlosspark“**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen hat am 20. August 2020 den Beschluss zur Einleitung eines Aufhebungsverfahrens zur ersatzlosen Aufhebung des am 26. August 1997 von der Gemeinde Staffelde als Satzung beschlossenen und am 14. Oktober 1997 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 2 Wohnhof „Am Schlosspark“ im heutigen Ortsteil Staffelde der Stadt Kremmen gefasst.

Der Beschluss wurde durch Aushang vom ..... 2020 bis zum ..... 2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Kremmen, .....  
Bürgermeister

### **Ausfertigung**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen hat am ..... 2022 die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft, die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 Wohnhof „Am Schlosspark“ im Ortsteil Staffelde der Stadt Kremmen gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Die Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 Wohnhof „Am Schlosspark“ im Ortsteil Staffelde der Stadt Kremmen wird hiermit ausgefertigt.

Kremmen, .....  
Bürgermeister

### **Bekanntmachung**

Der Satzungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 Wohnhof „Am Schlosspark“ im Ortsteil Staffelde der Stadt Kremmen sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist vom ..... 2022 bis einschließlich zum ..... 2022 ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln bei der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 Wohnhof „Am Schlosspark“ im Ortsteil Staffelde der Stadt Kremmen ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Kremmen, .....  
Bürgermeister

