

Anlage

Aufhebung Bebauungsplan Nr. 2 Wohnhof „Am Schlosspark“, OT Staffelde

Beteiligungsverfahren gemäß § 3 und § 4 BauGB

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.

Am 19. August 2021 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen den Entwurf der Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 Wohnhof „Am Schlosspark“ gebilligt und zur Auslegung beschlossen. Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens kann für die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 Wohnhof „Am Schlosspark“ das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 4 BauGB n. F. 2021 nicht herangezogen werden. Das Aufhebungsverfahren erfolgt daher wie ursprünglich vorgesehen im zweistufigen Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch.

Mit Schreiben vom 23.08.2021 erfolgte eine Beteiligung der von der Aufhebung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die Nachbargemeinden sind von der Aufhebung des Bebauungsplans nicht berührt.

Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

9 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.08.2021 zur Stellungnahme zu den geplanten Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 Wohnhof „Am Schlosspark“ im Ortsteil Staffelde aufgefordert mit Beteiligungsfrist bis zum 24.09.2020.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange äußerten sich nicht:

- Nr. 7 Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung - LELF
- Nr. 8.1 Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege, Dezernat Bodendenkmalpflege (BLDAM)

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gemäß ihrer Stellungnahme in ihren Belangen von der Planung nicht berührt:

- Nr. 8.2 Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege, Dezernat Baudenkmalpflege
- Nr. 18 OWA GmbH

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben Hinweise oder Anregungen zur Planung wie folgt:

- Nr. 1 Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL)
- Nr. 2 Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel (RPG)
- Nr. 3 Landkreis Oberhavel
- Nr. 4 Landesamt für Umwelt (LfU)

Mit Schreiben vom 23.11.2021 erfolgte - unter Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung vom August 2021 - eine Beteiligung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung, der Regionalplanung sowie die Landkreises Oberhavel mit Beteiligungsfrist bis zum 23.12.2021.

Die Zählung bezieht sich auf die im Bauamt der Stadt Kremmen geführte und fortlaufend aktualisierte Gesamtliste der für das Stadtgebiet relevanten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und wird mit der im konkreten Beteiligungsverfahren getroffenen Auswahl nicht verändert.

Die Texte geben die Originalstimmungen wieder, wurden aber zur besseren Lesbarkeit und Erfassbarkeit zum Teil neu geordnet und gekürzt. Die Originalstimmungen können in der Bauverwaltung eingesehen werden.

Abwägungsvorschläge zu den vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 Wohnhof „Am Schlosspark“ im Rahmen des Beteiligungsverfahrens

Nr.	Behörde, Träger öffentl. Belange	Hinweise, Anregungen, Einwendungen	Erwiderung Abwägung/Beschlussempfehlung
1.	Gemeinsame Landesplanungsabteilung 02.09.2021	<p>Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.</p> <p>Gegenüber der Aufhebung des Bebauungsplans bestehen keine landesplanerischen Bedenken.</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind der Abwägung nicht zugänglich.</p> <p>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.</p> <p>Die Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.</p>	<p>Die landesplanerische Beurteilung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und ihre Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren werden in der Begründung dargelegt.</p> <p>Redaktionelle Ergänzung der Begründung.</p>
	Gemeinsame Landesplanungsabteilung 02.12.2021	<p>Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.</p>	<p>Die landesplanerische Beurteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen in der Begründung werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Redaktionelle Ergänzung der Begründung.</p>
2.	Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel 06.09.2021	<p>Der Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Schlosspark“ der Stadt Kremmen (Stand: Juni 2021) ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar.</p> <p>Innerhalb der Stadt Kremmen übernimmt der Ortsteil Kremmen die Funktion eines grundfunktionalen Schwerpunktes (vgl. Z 1 ReP GSP). Grundfunktionale Schwerpunkte sind weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsentwicklung. Sie dienen der räumlichen Bündelung von Einrichtungen der überörtlichen Daseinsvorsorge. Die Bündelfunktion der Grundfunktionalen Schwerpunkte soll gesichert, gestärkt und entwickelt werden (vgl. G 2 ReP GSP). Die zusätzlichen Wohnbauflächen sollen dem Versorgungskern räumlich zugeordnet werden. Die Aufhebung des Bebauungsplans</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen in der Begründung werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Redaktionelle Ergänzung der Begründung.</p>

Nr.	Behörde, Träger öffentl. Belange	Hinweise, Anregungen, Einwendungen	Erwiderung Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>wird unter Berücksichtigung der FNP dargestellten weiteren Wohnbauflächen begrüßt.</p> <p>Von den regionalplanerischen Zielen gehen eine Anpassungspflicht gemäß § 1 Absatz 4 BauGB bzw. eine Beachtungspflicht gemäß § 4 Absatz 1 Satz 1 ROG aus. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind in der Abwägung zu berücksichtigen.</p> <p>Durch die regionalplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens bitten wir um Information über den Planungsforgang. Insbesondere bitten wir um Zusendung des Abwägungsergebnisses sowie der genehmigten Satzung.</p>	<p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich gemäß ihrer Stellungnahme durch die Planung berührt wird, werden nach Abschluss des Planverfahrens über das Abwägungsergebnis informiert.</p> <p>Die Regionale Planungsgemeinschaft erhält nach Abschluss des Planverfahrens die in Kraft getretene Satzung in digitaler Fassung.</p>
	<p>Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel 02.12.2021</p>	<p>Der Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Schlosspark“ der Stadt Kremmen (Stand: November 2021) ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen in der Begründung werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Redaktionelle Ergänzung der Begründung.</p>
<p>3.</p>	<p>Landkreis Oberhavel 13.09.2021</p>	<p>Zum Entwurf der Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans werden folgende Hinweise gegeben. Es wird gebeten, diese in den Abwägungsprozess einzubeziehen.</p> <p>Die formellen und materiellen Regelungsinhalte sowie Erfordernisse, die aus weiteren Rechtsvorschriften entstehen, bleiben von der Stellungnahme unberührt.</p>	<p>Die Hinweise des Landkreises werden zur Kenntnis genommen und wie folgt in die Abwägung einbezogen:</p>
<p>3.1</p>	<p>Bereich Planung</p>	<p>Laut Begründungstext wurde die Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplans bislang weder bebaut noch erschlossen. Die in § 42 BauGB benannte Frist von 7 Jahren für Entschädigung bei Aufhebung einer zulässigen Nutzung ist abgelaufen.</p> <p>Planungsrechtliche Bedenken bestehen gegen die Aufhebung des Bebauungsplans nicht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen in der Begründung werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Redaktionelle Ergänzung der Begründung.</p>

Nr.	Behörde, Träger öffentl. Belange	Hinweise, Anregungen, Einwendungen	Erwiderung Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>In der Begründung wird für das vorliegende Aufhebungsverfahren die Anwendbarkeit des Paragraphen 13a Abs. 4 BauGB in der Fassung der Änderung durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) festgestellt.</p> <p>Unberücksichtigt bleibt bei der erfolgten Ableitung, dass sich der Absatz 4 des § 13a BauGB ausschließlich auf Bebauungspläne im Sinne des Absatzes 1 des § 13a BauGB, demzufolge auf Bebauungspläne der Innenentwicklung bezieht. Der Bebauungsplan Nr. 2 Wohnhof „Am Schlosspark“ wurde im Regelverfahren durchgeführt und am 26. August 1997 als Satzung beschlossen. Die Anwendbarkeit der erweiterten Regelung des § 13a Abs. 4 BauGB, nun auch für die Aufhebung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung, kann somit nicht für den Bebauungsplan Nr. 2 herangezogen werden, da dieser vor Einführung des § 13a BauGB (BauGB Novelle 2007) bereits in 1997 in Kraft getreten ist und auch inhaltlich nicht den Kriterien eines solchen Bebauungsplanes entsprechen kann oder würde.</p> <p>Für den Bebauungsplan Nr. 2 greift insofern vollumfänglich die Regelung des § 1 Abs. 8 BauGB, wonach die Vorschriften dieses Gesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen, auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung gelten.</p> <p>Zu beachten ist in diesem Kontext, dass der FNP infolge dessen parallel zu ändern ist.</p> <p>Die verfahrensrechtlichen und inhaltlichen Aspekte sind umfassend zu prüfen und das Verfahren entsprechend zu korrigieren</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Gemäß Kommentierung erfasst der Begriff der Innenentwicklung anknüpfend an § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB grundsätzlich auch Bebauungspläne, die Maßnahmen zur Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile festsetzen. Dies ist bei der Aufhebung des Bebauungsplans zugunsten anderer Flächen im Ortsteil Staffelde der Fall.</p> <p>Aufgrund der mit dem BauGB 2021 neu eingeführten Regelung und der dazu bislang fehlenden Rechtsprechung wird das Aufhebungsverfahren aus Gründen der Rechtssicherheit wie ursprünglich vorgesehen im zweistufigen Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch fortgeführt.</p> <p>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.</p> <p>Im Flächennutzungsplan 2040 der Stadt Kremmen in der Fassung der Neuaufstellung vom November 2021 werden die Flächen als Private Grünflächen dargestellt.</p> <p>Der Flächennutzungsplan 2040 der Stadt Kremmen soll im Dezember 2021 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen werden und wird im Anschluss dem Landkreis Oberhavel als höhere Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt. Mit Genehmigung des Flächennutzungsplans kann die Aufhebung des Bebauungsplans in Kraft gesetzt werden.</p>
	<p>Landkreis Oberhavel 08.12.2021</p>	<p>Zum Entwurf der Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans vom November 2021 werden folgende Hinweise gegeben. Es wird gebeten, diese in den Abwägungsprozess einzubeziehen.</p> <p>Die formellen und materiellen Regelungsinhalte sowie Erfordernisse, die aus weiteren Rechtsvorschriften entstehen, bleiben von der Stellungnahme unberührt.</p>	<p>Die Hinweise des Landkreises werden zur Kenntnis genommen und wie folgt in die Abwägung einbezogen:</p>

Nr.	Behörde, Träger öffentl. Belange	Hinweise, Anregungen, Einwendungen	Erwiderung Abwägung/Beschlussempfehlung
	Bereich Planung	Planungsrechtliche Bedenken bestehen gegen die Aufhebung des Bebauungsplans nicht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Die Ausführungen in der Begründung werden entsprechend ergänzt. Redaktionelle Ergänzung der Begründung.
		In der Begründung wird angeführt, dass „zur Sicherung der Planung, die Stadtverwaltung aufgefordert wurde gemäß §15 Abs. 1 BauGB bei der Baugenehmigungsbehörde einen Antrag zu stellen, wonach die Entscheidung über die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Geltungsbereich des BPL für einen Zeitraum von 12 Monaten auszusetzen ist.“ „Inhaltlich erfasst § 15 BauGB Vorhaben, über die im Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden ist oder die nach anderen Verfahren zugelassen werden. Ein Baugesuch kann nach § 15 nur zurückgestellt werden, wenn die Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre vorliegen (BauGB Kommentar Battis/Krautzberger/Löhr, § 15; Rn. 1 und 2). Zu beachten ist, dass die Anwendung des § 15 BauGB eine Zurückstellungsmöglichkeit bei Vorhandensein der entsprechenden Tatbestände für Vorhaben im Einzelfall regelt. „Der - vorhabenbezogen (im Einzelfall) und nicht generaliter zu stellende - Antrag ist Rechtmäßigkeitsvoraussetzung für die Zurückstellung (vgl. aber § 45 Abs. 1 Nr. 1 VwVfG), und liegt grds. im pflichtgemäßem Ermessen der Gemeinde (Kommentar BauGB Brügelmann, § 15, Rn. 30)“. Eine pauschale „Antragstellung für die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des BPL“, wie vorliegend formuliert, ist nicht möglich. Der Begründungstext ist zu überarbeiten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Die Ausführungen in der Begründung zur Sicherung der Bauleitplanung werden gestrichen. Mit Satzungsbeschluss und in Kraft treten der Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans erübrigt sich die bislang vorgesehene Zurückstellung von Baugesuchen. Redaktionelle Ergänzung der Begründung.
		Die unter Pkt. 4. „Entschädigungsansprüche“ getroffene Aussage, dass „Einschränkungen der ausgeübten Nutzung durch die Aufhebung des BPL und daraus resultierende Entschädigungsansprüche nach derzeitigem Stand nicht erkennbar sind“, genügt gegebenenfalls nicht umfassend. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich als Weide- bzw. Auslaufläche genutzt. Der im Verfahren befindliche FNP 2040 der Stadt Kremmen stellt den Bereich jedoch künftig als „private Grünfläche“ dar. Gegebenenfalls könnten sich hieraus etwaige Nutzungseinschränkungen für die bisherige landwirtschaftliche Nutzung der Fläche zu einem späteren Zeitpunkt für den, diese	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . 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 (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.

Nr.	Behörde, Träger öffentl. Be- lange	Hinweise, Anregungen, Einwendungen	Erwiderung Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Fläche gegebenenfalls nutzenden, landwirtschaftlichen Betrieb ergeben. Der Sachverhalt ist zu prüfen. Es sollten hierzu Aussagen ergänzt werden.</p>	<p>Die Ausführungen in der Begründung werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Redaktionelle Ergänzung der Begründung.</p>
4.	<p>Landesamt für Umwelt Brandenburg 10.09.2021</p>	<p>Die Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft des Landesamtes für Umwelt zur Kenntnis genommen und geprüft.</p> <p>Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Anregungen und Hinweise der Fachabteilung Immissionsschutz übergeben.</p> <p>Die Fachabteilung Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an.</p> <p>Die Belange zum Naturschutz obliegen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Immissionsschutz</p>	<p>Zum Entwurf bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Redaktionelle Änderung der Begründung.</p>

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung des Entwurfs der Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 Wohnhof „Am Schlosspark“ vom Juni 2021 im Zeitraum vom **08.09.2021** bis einschließlich **12.10.2021** im Rathaus der Stadt Kremmen. Zugleich waren die Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Kremmen einsehbar.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden **keine Äußerungen** zur Planung abgegeben.

Im Zeitraum vom **10.01.2022** bis einschließlich **10.02.2022** erfolgte eine zweite Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung der Unterlagen im Rathaus der Stadt Kremmen. Zugleich waren die Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Kremmen einsehbar.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden **keine Äußerungen** zur Planung abgegeben.