

Stadt Kremmen
Landkreis Oberhavel



Bebauungsplan Nr. 80 „Bahnhofstraße“, OT Sommerfeld

Begründung

Exemplar zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

März 2022

Stand: 10.03.2022

Stadt Kremmen

Landkreis Oberhavel

Bebauungsplan Nr. 80 „Bahnhofstraße“, OT Sommerfeld

Begründung

Exemplar zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

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 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

1	EINFÜHRUNG	1
1.1	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES	2
1.2	ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG	3
1.3	ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS GEMÄß § 13A BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 13B BAUGB	3
2	AUSGANGSSITUATION	4
2.1	STADTRÄUMLICHE EINBINDUNG	4
2.2	BEBAUUNG UND NUTZUNG, GELÄNDEHÖHEN	5
2.3	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	6
2.4	VER- UND ENTSORGUNG	7
2.5	NATUR, LANDSCHAFT, UMWELT	8
2.6	ALTLASTEN, KAMPFMITTELBELASTUNG	10
2.7	DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE	10
2.8	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	11
3	PLANUNGSBINDUNGEN	12
3.1	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	12
3.2	LANDES- UND REGIONALPLANUNG	12
3.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	14
3.4	LANDSCHAFTSPANUNG	15
3.5	BEBAUUNGSPLÄNE	15
3.6	FACHPLANUNGEN	16
4	PLANUNGSKONZEPT	17
4.1	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	17
4.2	ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS KREMMEN	17
5	PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)	19
5.1	NUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE	19
5.1.1	<i>Art der Nutzung</i>	19
5.1.2	<i>Maß der Nutzung</i>	20
5.1.3	<i>Mindestbreite der Wohnbaugrundstücke</i>	21
5.1.4	<i>Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden</i>	21
5.1.5	<i>Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen</i>	21
5.2	VERKEHRSLÄCHEN	22
5.3	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	22
5.4	AUSGLEICHS- UND VERMEIDUNGSMAßNAHMEN	22
5.4.1	<i>Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i>	23
5.4.2	<i>Anpflanzgebote, Erhaltungsbindungen</i>	24
5.5	GESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	25
5.6	IMMISSIONSSCHUTZ	25
5.7	HINWEISE	26
5.8	PLANUNTERLAGE	27
5.9	FLÄCHENBILANZ	27
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	28
6.1	AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	28
6.2	VERKEHR	28
6.3	VER- UND ENTSORGUNG	28

6.4	AUSWIRKUNGEN AUF DEN BEDARF AN SOZIALEN INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN.....	28
6.5	UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT	29
6.5.1	<i>Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzrechtliche Prüfung)</i>	<i>32</i>
6.6	BODENORDNENDE MAßNAHMEN.....	35
6.7	KOSTEN UND FINANZIERUNG	35
7	VERFAHREN.....	36
8	RECHTSGRUNDLAGEN	37
9	ANHANG	38

Textliche Festsetzungen

Fotodokumentation

1 Einführung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen hat am 18. November 2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 80 „Bahnhofstraße“ im Ortsteil Sommerfeld der Stadt Kremmen beschlossen. Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit Wohnhäusern in Form von Doppelhäusern mit maximal zwei Geschossen im Rahmen der Nachverdichtung und unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Mit dem § 13b BauGB n. F. 2021 zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren steht der Stadt Kremmen zeitlich befristet ein Planungsinstrument zur Verfügung, dass die städtebauliche Entwicklung der in Rede stehenden Flächen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ermöglicht.

Danach gilt bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022. § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB 2021 sind gegeben (vgl. Kap. 1.3).

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. In der Entwurfsfassung des in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplans der Stadt Kremmen sind die Flächen als Wohnbauflächen dargestellt (So 1). Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sind die Flächen auf die Entwicklungsoption gemäß Ziel 5.5 Abs. 2 LEP HR anzurechnen.

Die vorliegende Entwurfsfassung des Bebauungsplans Nr. 80 „Bahnhofstraße“ dient der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt eine Beteiligung der Nachbargemeinden zur Abstimmung der Bauleitplanung gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Ortslage von Sommerfeld auf der nördlichen Seite der Bahnhofstraße, in unmittelbarer Nachbarschaft zum südwestlich gelegenen Bahnhofsgelände. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80 „Bahnhofstraße“ umfasst Teilflächen des Flurstücks **195** der **Flur 1** sowie der Flurstücke **339/1** und **338/1** der **Flur 2** in der **Gemarkung Sommerfeld** mit einer Größe von insgesamt **1,25 ha**.

Zur Abgrenzung der geplanten Baugrundstücke gegenüber den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie zur dauerhaften Sicherung der Straßenbäume wird die angrenzende Straßenverkehrsfläche der Bahnhofstraße mit Teilflächen des Flurstücks **14** der **Flur 1** sowie der Flurstücke **308**, **331**, **330** und **329** der **Flur 2** bis zur Straßenmitte mit einer Größe von insgesamt **0,18 ha** in den Geltungsbereich einbezogen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80 „Bahnhofstraße“ wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die Straßenmitte der Bahnhofstraße
- im Westen durch die östliche Grenze des Grundstücks Bahnhofstraße 26 (Flurstück 13/2, Flur 1),
- im Norden durch eine Verbindungslinie zwischen der nordöstlichen Ecke des Flurstücks 13/2 mit der nordwestlichen Ecke des Flurstücks 337/1,
- im Osten durch die westliche Grenze des Grundstücks Bahnhofstraße 18 (Flurstück 337/1; Flur 2).



Abb. 1: Lageplan mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 80 „Bahnhofstraße“ (WebAtlas BE/BB und ALK: © GeoBasis-DE/LGB 2021, dl-de/by-2-0)

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.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

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

Die beabsichtigte Nutzung der Flächen als Wohnbaufläche erfordert es, die städtebauliche Entwicklung im Rahmen des Plangebotes des § 1 BauGB vorzubereiten und zu leiten. Der Bebauungsplan schafft das erforderliche Bauplanungsrecht und setzt einen nutzungsstrukturellen und gestalterischen Rahmen für die im Plangebiet angestrebte städtebauliche Ordnung.

1.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13b BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Bahnhofstraße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB unter Anwendung des § 13b BauGB n. F. 2021 zur zeitlich befristeten Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.

Die südlich, östlich und nördlich angrenzenden Flächen sind Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Der in § 13b Satz 1 BauGB n. F. 2021 für die Durchführung im beschleunigten Verfahren benannte Grenzwert für die zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern wird bei der vorliegenden Planung mit einer zulässigen Grundfläche von maximal rund **2.832 m²** deutlich unterschritten.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 80 „Bahnhofstraße“ soll die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 80 „Bahnhofstraße“ soll bis Ende 2022 abgeschlossen werden.

Es werden keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden müsste und es gibt auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB sind somit gegeben.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

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

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

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 wird die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

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 denkmalgeschützten Bahnhofsgebäude des Haltpunktes 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 und aktuell als Pferdeweide genutzt werden.

Die westlich und östlich angrenzenden Grundstücke sowie die südöstlich 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 und Entwässerungsgräben 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.

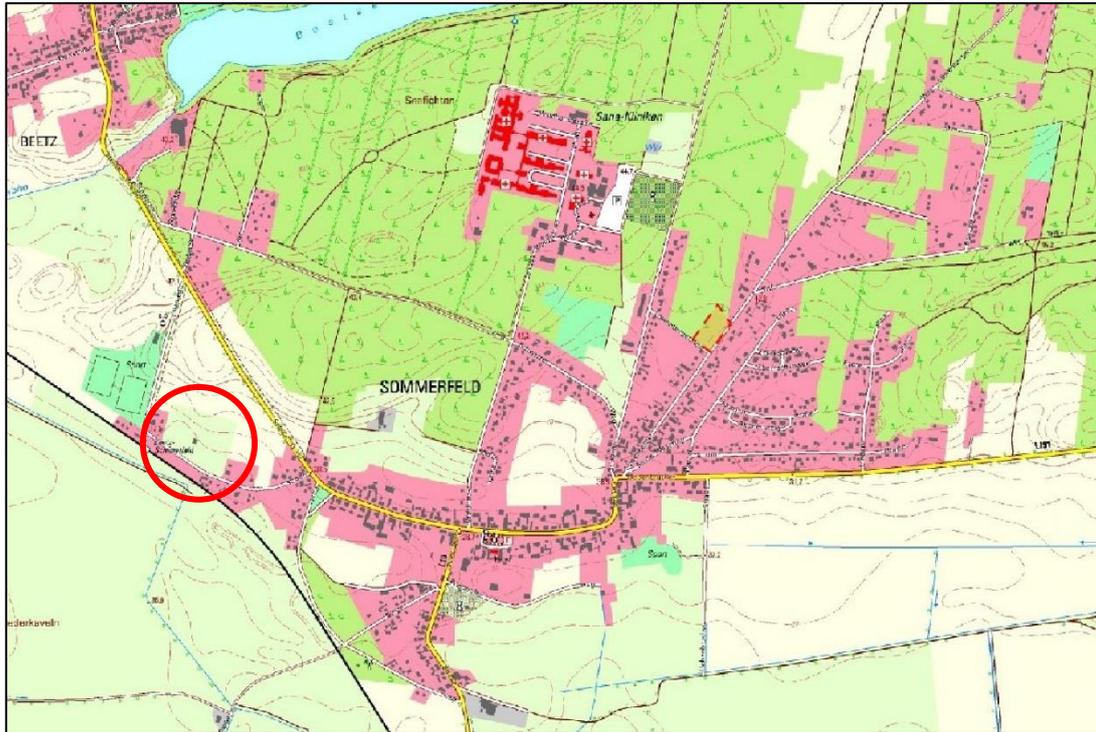


Abb. 2: Übersichtskarte zur Lage des Bebauungsplangebietes im Siedlungsgebiet des Ortsteils Sommerfeld der Stadt Kremmen (DTK: © GeoBasis-DE/LGB 2021, dl-de/by-2-0)

2.2 Bebauung und Nutzung, Geländehöhen

Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind unbebaut und unversiegelt. Ein ehemals als „Vereinshaus“ des Sportvereins genutzter Flachbau wurde im Februar 2022 zurückgebaut. Die Flächen werden als Pferdeweide genutzt. Gemäß Stellungnahme des Landkreises Oberhavel, Bereich Landwirtschaft, im Rahmen der Planungsanzeige 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.

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

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.



Abb. 3: Luftbild des Plangebietes (Befliegung 22.04.2019) in Überlagerung mit dem Liegenschaftskataster (ALKIS) (DOP20c: © GeoBasis-DE/LGB 2021, dl-de/by-2-0)

2.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die kommunale Straße „Bahnhofstraße“ (Flurstück 14, Flur 1 und 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.

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

Über den südlich der Bahnhofstraße, in unmittelbarer Nachbarschaft 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“).

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

Straßenbehördlich bestehen zur Planung keine Bedenken.

2.4 Ver- und Entsorgung

Zum Leitungsbestand sowie zu den vorhandenen Ver- und Entsorgungskapazitäten erfolgt eine Beteiligung der im Stadtgebiet zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Trink- und Schmutzwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die **Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH (OWA)**.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den **Zweckverband Kremmen**.

Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist gemäß den Bestimmungen des brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) auf den Grundstücken zu versickern. Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und um Auskunft hinsichtlich beachtenswerter Informationen zur Niederschlagsversickerung gebeten. Grundsätzliche Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist ein versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die untere Wasserbehörde, wenn erforderlich, erneut zu beteiligen. Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden.

Elektroenergie und Erdgas

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über das Netz der **E.dis AG**. Die lokale Versorgung mit Erdgas erfolgt über die **Energie Mark Brandenburg**.

Telekommunikationsanlagen

Die Versorgung mit Telekommunikationsdiensten erfolgt leitungs- oder funkgestützt. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer TK-Linien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets 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.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Oberhavel als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Alle Grundstücke, auf denen Abfälle anfallen können, sind durch Erschließungsstraßen anzuschließen, die für die Benutzung durch 3-achsige Müllfahrzeuge ausgelegt sind. Der Ausbauzustand der Bahnhofstraße entspricht den Anforderungen des Entsorgungsträgers.

Die untere Abfallwirtschaftsbehörde sowie das durch den Landkreis beauftragte Entsorgungsunternehmen (AWU Abfallwirtschafts-Union Oberhavel GmbH) werden im Rahmen der Beteiligung um Auskunft zu den Anforderungen bezüglich der Müllentsorgung gebeten.

Die anfallenden Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel, vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen. Fallen Abfälle an, die gemäß § 48 KrWG i. V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen.

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

Brandschutz

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

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend des Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes vom 24.05.2004 unter Beachtung des Regelwerkes "Wasserversorgung" Rohrnetz / Löschwasser, Arbeitsblatt 405 zu gewährleisten. Für die Gewährleistung einer schnellen und intensiven Brandbekämpfung sind mindestens **48 m³** pro Stunde Löschwasser für die Dauer von mindestens zwei Stunden bereitzustellen. Die Löschwasserentnahmestellen sollen untereinander nicht mehr als 150 m entfernt sein. Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zum Objekt sollte 300 m nicht überschreiten.

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

2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

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

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht. Die Bahntrasse begrenzt das südlich gelegene europäische Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Rhin-Havelluch“ (DE 3242-421). Die Entfernung zum westlich gelegenen Fauna-Flora-Habitat- (FFH-) Gebiet „Kremmener Luch“ (DE 4244-3012 km) beträgt rund 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). 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. 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, 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 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 Biotoptyp *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 Biotoptyp *011343 Graben, trocken gefallen, weitgehend verbaut, teilweise beschattet* zuzuordnen. Die umgebenden Wohngrundstücke sind dem Biotoptyp *12261 Einzelhausbebauung mit Ziergärten* bzw. *12291 ländlich geprägte dörfliche Bauung* zuzuordnen.

Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 18 BbgNatSchAG sind nicht vorhanden.

Im Hinblick auf die Bedeutung der Flächen für besonders geschützte Tierarten ist unter Berücksichtigung der anzutreffenden Beweidung mit Pferden nicht von einem Vorkommen von Brutvögeln (Bodenbrüter) auszugehen. Ein Vorkommen von Zauneidechsen ist aufgrund der Lage am Rande zum Niederungsbereich nicht zu erwarten. Ein Vorkommen von Amphibien ist unter Berücksichtigung der Naturferne des Straßengrabens und der Trennwirkung der Bahntrasse ebenfalls 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 festgesetzten Erhaltungsbindung für die Kopflinden kann auf der Grundlage der Potentialabschätzung nach derzeitigem Stand auf die Durchführung von faunistischen Erhebungen im Bebauungsplanverfahren verzichtet werden.

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

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

Die Flächen befinden sich 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.

Die Flächen befinden sich in einem Abstand von rund 50 m zur 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 derzeitiger Einschätzung nicht gegeben. Die Flächen waren bislang nicht Gegenstand der Lärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes entlang der Haupteisenbahnstrecken und sonstigen Strecken innerhalb der Ballungsräume. Für Juni 2022 ist nachzeitigem Stand eine Veröffentlichung der Ergebnisse der Umgebungslärmkartierung der Runde 4 für alle Strecken in der Zuständigkeit des Eisenbahn-Bundesamtes vorgesehen.

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

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

2.6 Altlasten, Kampfmittelbelastung

Ein Altlastenverdacht für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht bekannt. Gemäß Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde im Rahmen der Planungsanzeige werden der Flächenbereich nicht im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche geführt. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen daher zur Planung keine Bedenken. Für den Fall, dass bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auftreten, ist die weitere Vorgehensweise umgehend mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst wird im Rahmen der Behördenbeteiligung um Auskunft zu einem möglichen Kampfmittelverdacht für die Flächen gebeten.

2.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Für Baumaßnahmen gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Brandenburg (BbgDSchG) vom 24.Mai 2004 (GVBl. I, S. 215).

Die untere Denkmalschutzbehörde sowie das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege als Denkmalfachbehörde werden im Rahmen der Behördenbeteiligung an der Planung beteiligt und um Auskunft gebeten.

2.8 Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen und zur Festsetzung als Baugebiet vorgesehenen Flurstücke 195, Flur 1 sowie 339/1 und 338/1, Flur 2 der Gemarkung Sommerfeld 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

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

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

Im rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan für den Ortsteil Sommerfeld der Stadt Kremmen sind die Flächen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt (vgl. Kap. 3.3). Schematisch übernommen werden im Flächennutzungsplan die Grenzen des Fischotterschongebietes.

Im Flächennutzungsplan in der Fassung der Neuaufstellung für die Gesamtstadt Kremmen mit ihren Ortsteilen sind die Flächen als Wohnbauflächen (So 1) dargestellt.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Ziff. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) insbesondere aus dem **Landesentwicklungsprogramm 2007** (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235) und dem am 1. Juli 2019 in Kraft getretenen **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg** (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II Nr. 35).

Nach den Festlegungen des LEP HR ist die Stadt Kremmen mit ihren Ortsteilen kein Zentraler Ort und hat nach der Festlegungskarte 1 auch keinen Anteil am „Gestaltungsraum Siedlung“. Die Stadt gehört damit nicht zu den festgelegten Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung in der Hauptstadtregion. Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. Diese umfasst die (quantitativ nicht begrenzte) Innenentwicklung sowie die Eigenentwicklungsoption in Höhe von 1 ha / 1.000 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von 10 Jahren (Ziel 5.5 LEP HR), das sind für die Gesamtstadt einschließlich der Ortsteile rund 7,7 ha Wohnsiedlungsflächen.

Für die Kernstadt erfolgte durch die Regionalplanung auf der Grundlage des LEP HR (Ziel 5.7) eine Festlegung als „Grundfunktionaler Schwerpunkt“. Mit dieser Festlegung wird der Kernstadt eine Wachstumsreserve von zusätzlichen 2 ha / 1.000 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von 10 Jahren eingeräumt, das sind rund 6,6 ha Wohnsiedlungsflächen.

Die Entwicklung von Siedlungsflächen nach den Bestimmungen des § 13b BauGB entspricht nicht den Kriterien der Landesplanung zur Innenentwicklung ohne Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption gemäß Ziel 5.5 LEP HR.

Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung im Rahmen der Beteiligung der Behörden zur Flächennutzungsplanung ist die vorliegende Planung nur unter Inanspruchnahme der Entwicklungsoption möglich, da sie nicht als Innenentwicklung im Sinne von Ziel 5.5 Abs. 2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) gewertet werden kann.

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 vom 16. Dezember 2021 (Gesch.-Z.:GL5.19-46113-006-0953/2021) zur Zielanfrage gemäß Artikel 12 des Landesplanungsvertrages ist kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen. Die Flächen sind in einem Umfang von 0,7 ha auf die Eigenentwicklungsoption (EEO) nach Ziel 5.5 Abs. 2 LEP HR anzurechnen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut an der Planung beteiligt.

Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren auf den Erfordernissen der Raumordnung gemäß **Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung“** (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659) und der Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, **Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“** (ReP FW) vom 21. November 2018.

Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" wurde mit Bescheid vom 17. Juli 2019 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind die Festlegungen zur Steuerung der raumbedeutsamen Windenergienutzung. Hiergegen hat die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel Rechtsmittel eingelegt. Die Festlegungen zum Freiraum und zu den Historisch bedeutsamen Kulturlandschaften wurden genehmigt. Die Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg hat noch zu erfolgen.

Die Regionalversammlung hat am 8. Juni 2021 den Entwurf des Regionalplans "Windenergienutzung" gebilligt und die Eröffnung des förmlichen Beteiligungsverfahrens beschlossen.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Zur Planungsanzeige wurde von Seiten der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel keine Stellungnahme abgegeben.

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 zur Planungsanzeige entspricht die Entwicklung der Flächen dem in der Kreisentwicklungskonzeption formulierten Entwicklungsgedanken. Der Landkreis Oberhavel wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut an der Planung beteiligt.

3.3 Flächennutzungsplanung

Im rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan für den Ortsteil Sommerfeld der Stadt Kremmen sind die Flächen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt (vgl. Abb. 4).



Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan für den Ortsteil Sommerfeld der Stadt Kremmen (Abzeichnung 2015) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden. Der Flächennutzungsplan für die Stadt Kremmen befindet sich derzeit in der Neuaufstellung.

Im zur Genehmigung eingereichten Flächennutzungsplan 2040 für die Gesamtstadt Kremmen mit ihren Ortsteilen sind die Flächen als Wohnbauflächen dargestellt (So 1) vgl. Kap. 4.2.

3.4 Landschaftsplanung

Der parallel zum 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).

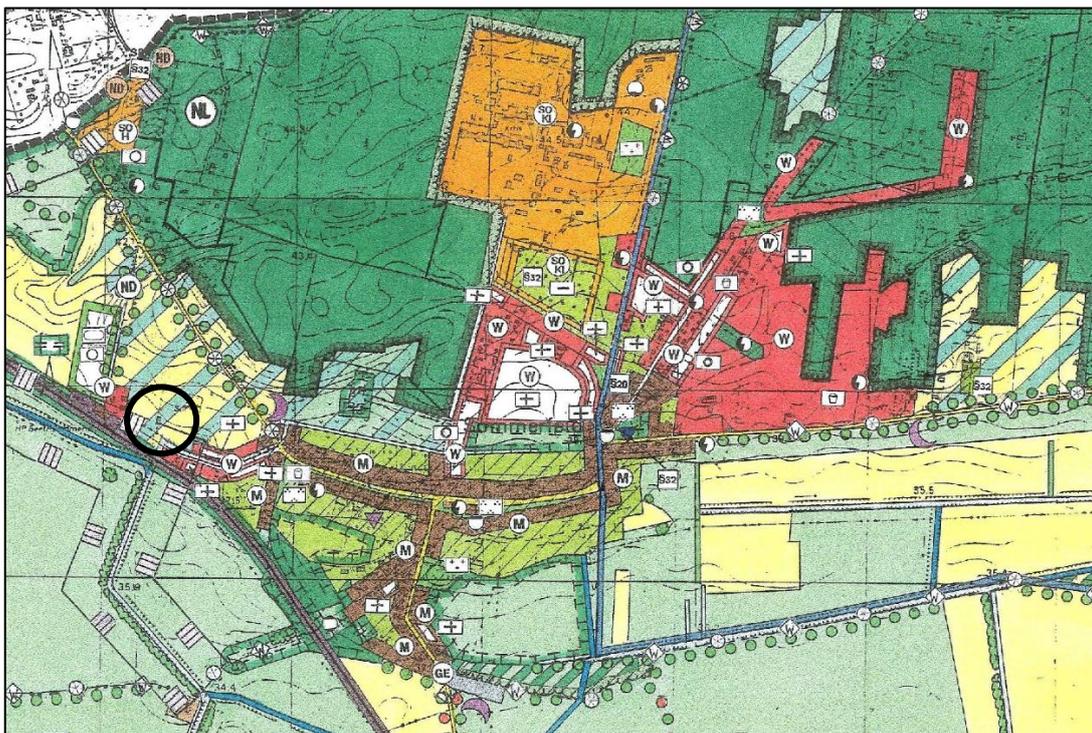


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes für den Ortsteil Sommerfeld der Stadt Kremmen

3.5 Bebauungspläne

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

3.6 Fachplanungen

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die vorliegende Planung berührt werden kann, werden an der Planung beteiligt und darum gebeten, aus ihrem Zuständigkeitsbereich Hinweise zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes zu geben sowie Mitteilungen über beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen zu machen.

Fachplanungen, die die Planungen des Bebauungsplans Nr. 80 „Bahnhofstraße“ berühren können, sind die Planungen der DB Netz AG zum zweigleisigen Ausbau der Regionalbahnstrecke zwischen Velten und Neuruppin sowie die Verlängerung des Bahnsteigs im Bereich des Haltepunktes Beetz-Sommerfeld einschließlich der Errichtung eines Modulgebäudes für ein elektronisches Stellwerk.

Die Flächennutzungsplanung der Stadt Kremmen sieht für die derzeit untergenutzten Bahnflächen im Eigentum der Deutschen Bahn AG in Verbindung mit der geplanten Takterhöhung für den „Prignitz-Express“ auf einen 30-Minuten-Takt mit der damit verbundenen Steigerung der Attraktivität der Regionalbahnverbindung für Berufspendler, den Ausbau eines P&R - Parkplatzes vor.

4 Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Planung sieht in Arrondierung des Siedlungsbandes entlang der Bahnhofstraße, eine straßenbegleitende Bebauung mit **Doppelhäusern** mit einer straßenseitigen Vorgartenzone und einer großzügig ausgelegten rückwärtigen Gartenzone in Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum vor. Insgesamt ist eine Bebauung mit sechs Doppelhäuser vorgesehen

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



Abb. 6: Städtebauliches Konzept (Beispielhafte Darstellung)

4.2 Änderung des Flächennutzungsplans Kremmen

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan für den Ortsteil Sommerfeld der Stadt Kremmen sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt (vgl. Kap. 3.3).

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächen-

nutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden.

Derzeit befindet sich der Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet von Kremmen in der Neuaufstellung. Die Änderung wurde in die Neufassung des Flächennutzungsplans eingearbeitet. Mit der Neufassung des Flächennutzungsplans werden die in Rede stehenden Flächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung als Wohnbauflächen dargestellt.

Für den Flächennutzungsplan 2040 der Stadt Kremmen in der Fassung vom Oktober 2021 erfolgte im Dezember 2021 durch die Stadtverordnetenversammlung der Feststellungsbeschluss. Der Flächennutzungsplan wurde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB bei der höheren Verwaltungsbehörde (Landkreis Oberhavel) zur Genehmigung eingereicht. Mit Bekanntmachung der Genehmigung wird der Flächennutzungsplan 2040 der Stadt Kremmen in der Fassung der Neuaufstellung wirksam.

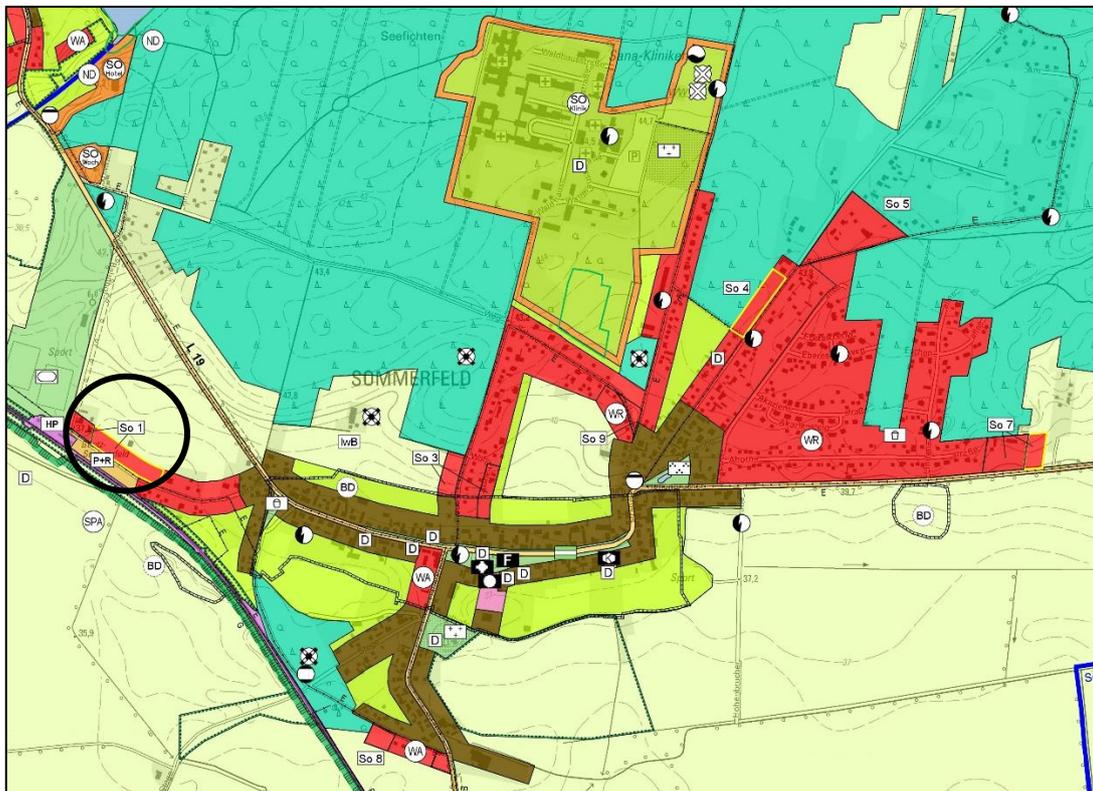


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Entwurf des Flächennutzungsplans für den Ortsteil Sommerfeld der Stadt Kremmen vom November 2020 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes

5 Planinhalt (Abwägung und Begründung)

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 80 „Bahnhofstraße“ im Ortsteil Sommerfeld der Stadt Kremmen erfolgt gemäß § 13b BauGB n. F. 2021 in Verbindung mit § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Ein städtebaulicher Regelungsbedarf besteht insbesondere im Hinblick auf Festsetzungen zu Art und Maß der im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässigen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Zudem erfolgen Regelungen zum Umweltschutz sowie zur Erhaltung des Ortsbildes.

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 Art der Nutzung

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

Zur Wahrung des Gebietscharakters sollen die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 1 Abs. 5 BauNVO durch **textliche Festsetzung (TF)** ausgeschlossen werden. Zudem werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1 - 5 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 unter Berücksichtigung der geplanten 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.

5.1.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

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

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

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

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 zu errichten. Die Länge der Doppelhäuser darf höchstens 20 m betragen.

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

Die Gebäude sind danach als Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf höchstens 20 m, d. h. 10 m je Doppelhaushälfte betragen.

5.2 Verkehrsflächen

Die zur Regelung des Anschlusses der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen in den Geltungsbereich einbezogene Teilfläche der Bahnhofstraße wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als **öffentliche Straßenverkehrsfläche** festgesetzt.

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

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

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

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5.3 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Bahnhofstraße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1

BauGB entsprechend. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung einzustellen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die zur Abwendung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG bzw. zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion der von Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der europäischen Vogelarten erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind der gemeindlichen Abwägung nicht zugänglich.

Im Ergebnis der Potentialabschätzung kann nach derzeitigem Stand ausgeschlossen werden, dass der Umsetzung der Planung Belange des besonderen Artenschutzes entgegenstehen können, die nicht durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen in ausreichendem Umfang berücksichtigt werden können (vgl. Kap 6.4.1).

5.4.1 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.

Die naturräumlichen Voraussetzungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Ergebnis einer Ersteinschätzung auf der Grundlage des Fachinformationssystems Boden des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg mit Einschränkungen gegeben. Art und Maß der im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen stehen einer Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers nicht entgegen.

Gemäß Punkt 4.2 des Rundschreibens hat die zuständige Wasserbehörde alle ihr vorliegenden Informationen und Erkenntnisse, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

5.4.2 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. Hier sind gegebenenfalls Grenzabstände nach den Bestimmungen des Brandenburgischen Nachbarschaftsrechts zu beachten.

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

5.6 Immissionsschutz

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im Einwirkungsbereich der Bahnstrecke Kremmen – Neuruppin im Bereich des Haltepunktes Beetz-Sommerfeld. Die Strecke wird befahren vom Regionalexpress („Prignitz-Express“) mit derzeit einer Zugverbindung stündlich je Fahrtrichtung.

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.

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

Im Flächennutzungsplan 2040 der Stadt Kremmen sind die Flächen südlich der Bahnhofstraße als P&R-Flächen dargestellt. Teilflächen im Anschluss an das Bahnhofsgelände werden bereits derzeit als Pendlerparkplatz genutzt.

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

5.7 Hinweise

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von **Brutvögeln** der europäischen Vogelarten und von **Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie** 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**).

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BnatSchG) erforderlich werden.

Alleenschutz gemäß § 17 BbgNatSchAG

Die Bäume (Kopflinden) im Straßenraum der Bahnhofstraße sind gemäß § 17 BbgNatSchAG gesetzlich geschützte Teile von Natur und Landschaft. Sie dürfen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Schmutzwasserbeseitigungssatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über die Schmutzwasserbeseitigung des Zweckverbandes Kremmen (Schmutzwasserbeseitigungssatzung).

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Kremmen über die Herstellung und Ablösung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung).

5.8 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 Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

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

Eine Einschränkung bestehender Nutzungen im Umfeld des Plangebietes ist nicht erkennbar. Nachteilige Auswirkungen, die soziale Maßnahmen nach § 180 und § 181 BauGB erfordern sind nicht gegeben. Die Erforderlichkeit einer Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen für unbebaute Grundstücke nach § 183 BauGB oder anderer Vertragsverhältnisse nach § 184 BauGB ist nach derzeitigem Stand zur Verwirklichung der Ziele und Zwecke der Planung nicht erkennbar.

6.2 Verkehr

Mit Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die verkehrliche Situation im Plangebiet und dessen Umfeld zu erwarten. Die kommunale Straße „Bahnhofstraße“ ist im vorhandenen Ausbauzustand dafür geeignet, den von 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.

6.3 Ver- und Entsorgung

Zur bedarfsgerechten Versorgung des Plangebietes ist mit Umsetzung der Planung gegebenenfalls ein Ausbau bzw. eine Erweiterung des Versorgungsnetzes erforderlich. Die im Stadtgebiet vertretenen und möglicherweise von der Planung berührten Versorgungsträger werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Die erforderlichen technischen Planungen für die Versorgung mit Elektroenergie, Erdgas und Trinkwasser sowie die Abwasserentsorgung werden im Rahmen der Fachplanungen entwickelt und in den Ausführungsplanungen detailliert.

6.4 Auswirkungen auf den Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen

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

6.5 Umwelt, Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Bahnhofstraße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB.

Im beschleunigten Verfahren gelten, Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die umweltbezogenen abwägungsrelevanten Belange sachgerecht darzustellen. Die Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB sind in die Abwägung einzustellen.

Die Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind der gemeindlichen Abwägung nicht zugänglich. Die Ausführungen zur Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit den Bestimmungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzrechtliche Prüfung) sind Kap. 6.4.1 der Begründung zu entnehmen.

Schutzgut Boden

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

Mit Umsetzung der Planung dürfen im festgesetzten Baugebiet (WA) unter Berücksichtigung der Größe des festgesetzten Baugebietes von 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 **Inanspruchnahme von Boden in Höhe von maximal 2.832 m²** (7.080 m² x 0,6).

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 Erforderlichkeit zur 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.

Schutzgut Wasser

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

Mit Umsetzung der Planung ist ein höherer Versiegelungsgrad im Plangebiet mit der damit grundsätzlich verminderten Grundwasserneubildungsrate der Flächen verbunden. Die Eingriffe in das Schutzgut Wasser werden durch die Rückhaltung und Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers sowie einen wasserdurchlässigen Aufbau von Erschließungsflächen mit der damit verbundenen flächenhaften Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers minimiert. Erhebliche Beeinträchtigungen der Gewässergüte des Grundwassers durch direkte Stoffeinträge oder durch die Verunreinigung der Deckschichten sind unter Berücksichtigung geplanten Nutzung als Wohngrundstücke und der gesetzlichen Bestimmungen zum Grundwasserschutz nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft

Die Flächen im Plangebiet sind bislang von Grünland geprägt. Im Landschaftsplan werden die Flächen den Frischluftentstehungsgebieten zugeordnet. Vorbelastungen bestehen durch den Bahndamm und das Bahnhofsgelände.

Mit Umsetzung der Planung ist ein höherer Versiegelungsgrad im Plangebiet sowie ein dauerhafter Verlust klimawirksamer Vegetationsflächen verbunden, mit den damit verbundenen Beeinträchtigungen der lokalklimatischen Verhältnisse. Erhebliche Beeinträchtigungen des Luftaustauschs sind aufgrund der offenen Bauweise nicht zu erwarten. Im Rahmen der Bebauung ist von der Verwendung emissionsarmer Heizsysteme nach dem Stand der Technik auszugehen. Beeinträchtigungen von Klimafunktionen durch Schadstoffeintrag mit einer wesentlichen Veränderung der Luftqualität sind daher nicht zu erwarten.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Erschließungsflächen dienen auch der Vermeidung der großflächigen Asphaltierung von Flächen mit den damit verbundenen Aufheizeffekten.

Die getroffenen Festsetzungen zum Erhalt der Alleebäume dient auch der Minimierung der Eingriffe in dem klimawirksamen Baumbestand.

Schutzgut Arten und Biotope

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht.

Die Bahntrasse begrenzt das südlich gelegene europäische Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Rhin-Havelluch“ (DE 3242-421). Die Entfernung zum westlich gelegenen Fauna-Flora-Habitat- (FFH-) Gebiet „Kremmener Luch“ (DE 4244-3012 km) beträgt rund 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.

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 Binnengräben einschließlich des Hörstegrabens mit einer Gesamtlänge von 73.000 m innerhalb des insgesamt rund 1.440 ha großen Gebietes.

Schutzziel ist die Sicherung eines überregional bedeutsamen Verbindungslebensraumes zwischen der Fischotter-Population des Havelgebietes und des Kremmener Luchs bzw. den Verbreitungsräumen an Rhin und Elbe.

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, dass mit dem Baugebiet keine Verbindungslebensräume der Fischotter-Population in Anspruch genommen werden und somit keine Verstöße gegen die Schutzziele des nur schematisch abgegrenzten Schutzgebietes zu erwarten sind.

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

Im betroffenen Straßenabschnitt befinden sich 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 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 Biotoptyp *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 Biotoptyp *011343 Graben, trocken gefallen, weitgehend verbaut, teilweise beschattet* zuzuordnen. Die umgebenden

Wohngrundstücke sind dem Biotoptyp 12261 *Einzelhausbebauung mit Ziergärten* bzw. 12291 *ländlich geprägte dörfliche Bebauung* zuzuordnen.

Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 18 BbgNatSchAG sind nicht vorhanden.

Die potentiell natürliche Vegetation besteht im Plangebiet gemäß Landschaftsplan aus Armem Buchenwald und Buchen-Traubeneichenwald.

Im Hinblick auf die Bedeutung der Flächen für besonders geschützte Tierarten ist unter Berücksichtigung der anzutreffenden Beweidung mit Pferden nicht von einem Vorkommen von Brutvögeln (Bodenbrüter) auszugehen. Ein Vorkommen von Zauneidechsen ist aufgrund der Lage am Rande zum Niederungsbereich nicht zu erwarten. Ein Vorkommen von Amphibien ist unter Berücksichtigung der Naturferne des Straßengrabens und der Trennwirkung der Bahntrasse ebenfalls 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 festgesetzten Erhaltungsbindung für die Kopflinden kann auf der Grundlage der Potentialabschätzung nach derzeitigem Stand auf die Durchführung von faunistischen Erhebungen im Bebauungsplanverfahren verzichtet werden.

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

Mit Umsetzung der Planung ist eine dauerhafte Überbauung und Befestigung von Flächen und damit ein dauerhafter Verlust von Vegetationsflächen verbunden. Unter Berücksichtigung des im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsmaßes bleiben mindestens 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.

6.5.1 Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzrechtliche Prüfung)

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu **töten** oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten **erheblich zu stören**; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. **Fortpflanzungs- oder Ruhestätten** der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende **Pflanzen** der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG für nach den Vorschriften des Baugesetzes zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (das sind Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB) nur für die streng geschützten **Arten des Anhangs IV** der FFH-Richtlinie und **europäische Vogelarten**. Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG neue Fassung (2017) sind die Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 nur relevant, wenn die **ökologische Funktion** der von den Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der europäischen Vogelarten nicht erhalten bleibt. Ein Erhalt der ökologischen Funktionen kann gegebenenfalls auch mit Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen oder von Bestands erhaltenden Maßnahmen gewährleistet werden.

Ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Abs. 1 Nr. 1 liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG n.F. nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.

Ein Verstoß gegen das Verbot der Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen liegt nicht gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG n.F. vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind.

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

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

Unter Berücksichtigung der anzutreffenden Beweidung der Flächen mit Pferden ist nicht von einem Vorkommen von Brutvögeln (Bodenbrüter) auszugehen.

Baubedingt kann - bei Einstellung der Beweidung in einem größeren Zeitabstand vor Baufeldfreimachung - ein bauzeitlicher Verlust von Fortpflanzungsstätten und Brutreviere nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung von Störungen von Brutvögeln während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit sowie zum Schutz ihrer Entwicklungsformen (Gelege) und ihrer Fortpflanzungsstätte sind die **Baufeldfreimachung einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten** der potentiell

vorkommenden Brutvogelarten (Anfang März – Ende 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.

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

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erforderlich werden.

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

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des von ländlicher Bebauung und neueren Einfamilienhäusern mit großen Gartengrundstücken geprägten Siedlungsbandes entlang der Bahnhofstraße und wird derzeit von Grünland- bzw. Weidenutzung und den im Straßenraum vorhandenen Kopflinden bestimmt.

Ortsbildprägend ist die vorhandene Lindenallee in Verbindung mit der historischen Straßenpflasterung sowie das denkmalgeschützte Bahnhofensemble.

Mit Umsetzung der Planung werden die Flächen von maximal zweigeschossiger Doppelhausbebauung mit großen Gartengrundstücken geprägt. Die im Straßenraum vorhandenen Alleebäume sind zu erhalten. Rückwärtig zum nördlich angrenzenden Landschaftsraum erfolgt die Pflanzung einer freiwachsenden Feldhecke.

Für die straßenseitigen Einfriedungen erfolgen eine Höhenbegrenzung sowie Festlegungen zur offenen Gestaltung. Für die Zufahrten und Stellplätze erfolgt ein Ausschluss Asphaltierungen und Betonierungen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind unter Berücksichtigung der geringen Gebäudehöhen sowie der getroffenen Gestaltungsvorschriften nicht zu erwarten.

6.6 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen erfolgen im Planvollzug. Vorgesehen ist die Aufteilung der in den Geltungsbereich einbezogenen Teilflächen der Flurstücke 195, 338/1 und 339/1 in zwölf Baugrundstücke mit einer Mindestbreite von jeweils 15 m.

6.7 Kosten und Finanzierung

Die Planungskosten werden von Seiten der Vorhabenträger übernommen.

Hinsichtlich der Kosten für die Erschließung gelten die Bestimmungen des Baugesetzbuchs sowie der gemeindlichen Satzungen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen und über die Erhebung von Anschlussbeiträgen für Abwasser.

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

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

7 Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Am 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 vom2021 bis zum2021 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 der Gemeinde durch 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 vom2022 bis zum2022 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Aushang vom2022 bis zum2022 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 vom2022 zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand vom März 2022 aufgefordert. Mit gleichem Schreiben wurden die Nachbargemeinden von der Planung unterrichtet.

8 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, Nr. 5)

9 Anhang

Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Bauweise

2. Für das allgemeine Wohngebiet WA wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Doppelhäuser zu errichten. Die Länge der Doppelhäuser darf höchstens 20 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 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

Sonstige Festsetzungen

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

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB