

Anlage

Bebauungsplan Nr. 81 „Seeweg“, OT Kremmen

Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Seeweg“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB unter Anwendung des § 13b BauGB 2021 zur zeitlich befristeten Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen. Die förmliche Beteiligung erfolgte durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Im Zuge der förmlichen Behördenbeteiligung erfolgte die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

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

16 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 21.02.2022 zur Stellungnahme zu den geplanten Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 81 „Seeweg“ aufgefordert, mit Beteiligungsfrist bis zum 25.03.2022.

Folgende Träger bzw. Nachbargemeinden äußerten sich nicht:

- Nr. 8.2 Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege, Dezernat Baudenkmalpflege
- Nr. 9 Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg - Kampfmittelbeseitigungsdienst
- Nr. 22 gdm.com
- Nr. 24 Zweckverband Kremmen
- Nr. 50 Fontanestadt Neuruppin
- Nr. 51 Stadt Oranienburg
- Nr. 53 Amt Lindow (Mark)
- Nr. 55 Gemeinde Löwenberger Land

Folgende Träger sind gemäß ihrer Stellungnahme in ihren Belangen von der Planung nicht berührt:

- Nr. 52 Stadt Nauen
- Nr. 54 Gemeinde Oberkrämer
- Nr. 56 Gemeinde Fehrbellin

Folgende Träger gaben Hinweise oder Anregungen zur Planung wie folgt:

- Nr. 1 Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL)
- Nr. 2 Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel (RPG)
- Nr. 3 Landkreis Oberhavel
- Nr. 4 Landesamt für Umwelt (LfU)
- Nr. 7 Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung (LELF)
- Nr. 8.1 Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege, Dezernat Bodendenkmalpflege (BLDAM)
- Nr. 10 Landesamt für bergbau, geologie und Rohstoffe (LBGR)
- Nr. 19 Deutsche Telekom Technik GmbH
- Nr. 20 E.dis Netz GmbH
- Nr. 21 NBB Netzgesellschaft
- Nr. 23 OWA GmbH
- Nr. 26 Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“

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

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

Abwägungsvorschläge zu den vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplans Nr. 81 „Seeweg“ im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Behörde, Träger öffentl. Belange	Hinweise, Anregungen, Einwendungen	Erwiderung Abwägung/Beschlussempfehlung
1.	Gemeinsame Landesplanungsabteilung 18.03.2022	<p>Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.</p> <p>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007, - der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin—Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019, <p>Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an den Zielen der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind der Abwägung nicht zugänglich.</p> <p>Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.</p> <p>Die Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.</p>	<p>Die landesplanerische Beurteilung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen in Kap. 3.2 der Begründung werden entsprechend redaktionell ergänzt.</p> <p>Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und ihre Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren werden in Kap. 3.2 der Begründung dargelegt.</p> <p>Redaktionelle Fortschreibung der Begründung.</p>
2.	Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel 24.02.2022	<p>Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren auf den folgenden Erfordernissen der Raumordnung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung / Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 - Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21. November 2018 - Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 (ABI. S. 1321) - Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" (ReP Wind), Entwurf vom 8. Juni 2021 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde, Träger öffentl. Belange	Hinweise, Anregungen, Einwendungen	Erwiderung Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 81 „Seeweg“ der Stadt Kremmen (Stand: Oktober 2021) ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel <u>vereinbar</u>.</p> <p>Der Bebauungsplan hat die städtebauliche Entwicklung einer ca. 0,8 ha großen Fläche im Norden der Stadt Kremmen als allgemeines Wohngebiet zum Inhalt. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 10 Wohneinheiten als zweigeschossige Einzelhäuser in abweichender Bauweise geschaffen werden.</p> <p>Der Ortsteil Kremmen übernimmt die Funktion eines Grundfunktionalen Schwerpunktes (vgl. Z 1 ReP GSP). Grundfunktionale Schwerpunkte sind weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsentwicklung. Sie dienen der räumlichen Bündelung von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung. Vor diesem Hintergrund ist die Planung funktionsgerecht. Sie ist darüber hinaus ein Beitrag zur Stärkung des Bündelungsfunktion (vgl. G 2 ReP GSP).</p> <p>Von den <u>regionalplanerischen Zielen</u> gehen eine <u>Anpassungspflicht</u> gemäß § 1 Abs. 4 BauGB bzw. eine Beachtungspflicht gemäß § 4 ROG aus. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind in der Abwägung zu berücksichtigen (ebd.).</p> <p>Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung / Windenergienutzung" wurde mit Bescheid vom 14. Februar 2012 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind die Festlegung des Vorbehaltsgebietes Nr. 65 "Sicherung oberflächennaher Rohstoffe" sowie die Festlegungen zur "Steuerung der Windenergienutzung". Der Regionalplan wurde zum Zwecke der Bekanntmachung entsprechend redaktionell angepasst und trägt nunmehr die Bezeichnung Regionalplan "Rohstoffsicherung".</p> <p>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 Fest-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen in Kap. 3.2 der Begründung werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Redaktionelle Fortschreibung der Begründung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen in Kap. 3.2 der Begründung werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Redaktionelle Fortschreibung der Begründung.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde, Träger öffentl. Belange	Hinweise, Anregungen, Einwendungen	Erwiderung Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>legungen zum Freiraum und zu den Historisch bedeutsamen Kulturlandschaften wurden genehmigt. Die Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg hat noch zu erfolgen.</p> <p>Der Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" wurde am 8. Juni 2021 von der Regionalversammlung als Entwurf gebilligt. Die in Aufstellung befindlichen Ziele sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen und Entscheidungen über deren Zulässigkeit zu berücksichtigen (§ 3 Absatz 1 Nummer 4 i. V. m. § 4 Absatz 1 Satz 1 ROG).</p> <p>Durch die regionalplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.</p> <p>Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens bitten wir um Information über den Planungsfortgang. Insbesondere bitten wir um Zusendung des Abwägungsergebnisses sowie der genehmigten Satzung.</p>	<p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich gemäß ihrer Stellungnahme durch die Planung berührt wird, werden nach Abschluss des Planverfahrens über das Abwägungsergebnis informiert.</p> <p>Die Regionale Planungsgemeinschaft erhält nach Abschluss des Planverfahrens die in Kraft getretene Satzung in digitaler Fassung.</p>
3.	Landkreis Oberhavel 24.03.2022	<p>Zum vorliegenden Planentwurf werden von Seiten des Landkreises Oberhavel nachfolgende Anmerkungen gemacht. Es wird gebeten, diese in den Abwägungsprozess einzubeziehen.</p> <p>Die formellen und materiellen Regelungsinhalte sowie Erfordernisse, die aus weiteren Rechtsvorschriften entstehen, bleiben von dieser Stellungnahme unberührt.</p>	<p>Die Hinweise und Anregungen des Landkreises werden zur Kenntnis genommen und wie folgt in die Abwägung einbezogen:</p>
3.1	Bereich Planung	<p><u>Hinweise zum Begründungstext</u></p> <p>Unter Pkt. 5.1.4 „Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden“ (Begründungstext S. 22) wird angeführt, dass in Wohngebäuden maximal zwei Wohnungen zulässig sein sollen. Das städtebauliche Erfordernis für diese Festsetzung, wird nicht hergeleitet. Die Aussage, dass „mit dieser Festsetzung der Gebietscharakter gesichert werden soll“, genügt in diesem Kontext nicht. Hier sind Aussagen zu ergänzen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit der Begrenzung von höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude beabsichtigt die Stadt Kremmen als Plangeber den Gebietscharakter der bereits bestehenden Wohnbebauung entlang des Seeweges zu erhalten und bestandsorientiert fortzuführen. Da es sich bei den Gebäudetypologien im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes (Seeweg, Birkenweg, Storchenweg) nahezu ausschließlich um Einfamilienhäuser handelt, würde eine potentielle Zulässigkeit von</p>

Nr.	Behörde, Träger öffentl. Belange	Hinweise, Anregungen, Einwendungen	Erwiderung Abwägung/Beschlussempfehlung
			<p>Mehrfamilienhäusern mit Kleinstwohnungen den Gebietscharakter nachhaltig verändern.</p> <p>Zusätzlich ist es beabsichtigt unvorhergesehene Infrastrukturbedarfe, bzw. ein (gegenüber dem derzeitigen Zustand) deutlich erhöhtes Verkehrsaufkommen zu vermeiden.</p> <p>Die Ausführungen in Kap. 5.1.4 der Begründung werden entsprechend ergänzt.</p>
		<p>Ebenso genügt die unter Pkt. 5.1.5 „Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen“ (Begründungstext S. 23) getroffene Aussage „der Sicherung einer einfamilienhaustypischen Bebauungsstruktur durch das Festsetzen einer abweichenden Bauweise mit einer Länge der Gebäude von 15 m“ nicht dem Anspruch der Herleitung des städtebaulichen Erfordernisses dieser Festsetzung. Auch hier sind Aussagen zu ergänzen, die zu genau dieser Längenangabe geführt haben</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan Nr. 81 „Seeweg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Arrondierung des Siedlungsbandes entlang des Seeweges durch eine ortsbildtypische, kleinteilige Einfamilienhausbebauung geschaffen werden.</p> <p>Hierzu erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch die Ausweisung eines 20 m tiefen Baufensters anhand von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO. Baukörperausweisungen kommen im vorliegenden Fall nicht in Betracht, da die zukünftigen Grundstückszuschnitte im Plangebiet noch nicht feststehen.</p> <p>Die Festsetzungsmöglichkeit einer offenen Bauweise nach § 22 Abs. 1 BauNVO ist zur Umsetzung des vorliegenden Planungsziels nicht geeignet, da sie Gebäude mit einer Länge von bis zu 50 m legitimieren würde.</p> <p>Zur Erhaltung und Fortführung der kleinteiligen Einfamilienhausstrukturen wird daher von der Festsetzungs-Möglichkeit einer abweichenden Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO Gebrauch gemacht. Die Festsetzung einer maximalen Gebäudelänge von 15 m folgt dem städtebaulichen Einfügungs- und Anpassungsgebot, abgeleitet aus dem Charakter umliegender Bebauungsstrukturen im Bereich Seeweg, Birkenweg und Storchenweg.</p> <p>Die Ausführungen in Kap. 5.1.5 der Begründung werden entsprechend ergänzt.</p>
		<p><u>Hinweise zu den textlichen Festsetzungen (TF)</u></p> <p>Die TF Nr. 3 „Mindestgröße von Wohnbaugrundstücken“ ist unbestimmt. Sie regelt ausschließlich die Mindestgröße für „Wohnbaugrundstücke“. Festgesetzt ist im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet „WA“. Zulässig sind hinsichtlich der Art der Nutzung in</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 (TF 3) beabsichtigt der Plangeber den Erhalt / die Fortführung der aufgelockerten Bebauung und landschaftlichen Prägung des Siedlungsgebietes entlang des Seeweges zu gewährleisten.</p>

Nr.	Behörde, Träger öffentl. Be- lange	Hinweise, Anregungen, Einwendungen	Erwiderung Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>einem WA jedoch auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung-BauNVO). Eine Erläuterung hierzu erfolgte im Begründungstext nicht. Der Sachverhalt ist zu prüfen.</p>	<p>Da innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes neben dem Wohnen auch weitere Nutzungen (allgemein) zulässig sind, wird mit der in Rede stehenden textlichen Festsetzung Nr. 3 eine Mindestgröße für alle Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet definiert.</p> <p>Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung des Plangebietes mit entsprechend definierten Grundstücksgrößen ist stadtstrukturell unabhängig von der späteren (wohngebietsverträglichen) Nutzung der Baugrundstücke und stellt ein wesentliches Planungsziel der Stadt Kremmen dar.</p> <p>Zur Planklarheit wird die Überschrift des Kapitels 5.1.3 der Begründung sowie die entsprechende Überschrift der textlichen Festsetzung auf der Planzeichnung:</p> <p>Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke gestrichen und wie folgt ersetzt: Mindestgröße der Baugrundstücke Redaktionelle Änderung der Planzeichnung und der Begründung.</p>
		<p>Die gestalterische TF Nr. 7 ist unbestimmt. Weder der Begriff „bauliche Einfriedung“ noch „offener Zaun“ sind definiert. Erläuterungen hierzu finden sich im Begründungstext nicht. Das Erfordernis für diese gestalterische Festsetzung wurde im Begründungstext nicht hergeleitet.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 wird die Gestaltung von Grundstückseinfriedungen, die gemäß § 28 des Brandenburgischen Nachbarrechtsgesetzes (BbgNRG) jeder Grundstückseigentümer von seinem jeweiligen Nachbarn verlangen kann, für die im Plangebiet entstehenden Baugrundstücke näher definiert.</p> <p>Wie in Kapitel 5.5 bereits dargelegt, beabsichtigt die Stadt Kremmen als Plangeber durch die textliche Festsetzung vor allem eine positive Gestaltung des Ortsbildes zu gewährleisten.</p> <p>Eine Erforderlichkeit für Gestaltungsvorschriften ergibt sich aus Sicht des Plangebers lediglich für „bauliche Einfriedungen“, bei denen es sich in Abgrenzung zu „lebenden Einfriedungen“ wie z.B. Hecken um bauliche Anlagen handelt.</p> <p>Für diese baulichen Grundstückseinfriedungen wird die Verwendung blickdurchlässiger („offener“) Zäune in einer maximalen Höhe von 1,2 m geregelt.</p> <p>Zudem erfolgt ein Ausschluss von Sockelmauern, da durchgehende Sockelmauern - wie auch blickundurchlässige und zu hohe</p>

Nr.	Behörde, Träger öffentl. Belange	Hinweise, Anregungen, Einwendungen	Erwiderung Abwägung/Beschlussempfehlung
			<p>Einfriedungen – dem Charakter des Siedlungsbestandes im unmittelbaren Anschluss an den freien Landschaftsraum widersprechen wurden.</p> <p>Die Ausführungen in Kap. 5.5 der Begründung werden nochmals untersetzt.</p> <p>Redaktionelle Ergänzung der Begründung</p>
		<p><u>Hinweise zur Planzeichnung</u></p> <p>Im Planwerk wurde das Planzeichen Nr. 1.1.3 „Allgemeine Wohngebiete“-farbig der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Planzeichenerklärung angeführt und erklärt. In der Planzeichnung fehlt jedoch der Einschrieb „WA“. Die Angaben sind in Übereinstimmung zu bringen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Einschrieb „WA“ ist Bestandteil der Nutzungsschablone, die zur verbesserten Nachvollziehbarkeit der Planung außerhalb (südlich) des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet wurde. Aus Gründen der Planklarheit wurde zwischen der Nutzungsschablone und dem Baugebiet ein „Zuordnungspfeil“ ergänzt.</p>
		<p>In der Planzeichnung wurde eine bauliche Anlage (hellgrau) innerhalb des Plangebietes dargestellt. Eine Erklärung dieser plangraphischen Darstellung erfolgte in der Legende nicht. Diese ist zu ergänzen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die in Rede stehende bauliche Anlage ist Bestandteil der Planunterlage (Vermessungsplan vom 22.04.2021) und wird dementsprechend in der „Legende zur Planunterlage“ erklärt als „vorhandene bauliche Anlage“. Erklärend beinhaltet die Planunterlage zusätzlich den Texteingrieb „2x Baucontainer“.</p> <p>Aus Sicht der Stadt Kremmen ergeben sich keine weiteren Anforderungen zur Erklärung der Planzeichnung.</p>
3.3	FB Landwirtschaft	<p>Die vom Bereich Landwirtschaft zu vertretenden Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt. Eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen im Planungsentwurf ist nicht angezeigt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
3.4	Untere Naturschutzbehörde	<p><u>Eingriffsregelung</u></p> <p>Der Bebauungsplan ist im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt worden. Im beschleunigten Verfahren findet die Eingriffsregelung gem. § 14 BNatSchG keine Anwendung.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Entsprechende Hinweise sind in der Begründung bereits enthalten.</p>
		<p><u>Biotopschutz</u></p> <p>Im Vorhabensbereich befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop Heidenelken-Grasnelkenflur. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können sind</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planzeichnung sowie die Begründung enthalten einen Hinweis auf das gesetzlich geschützte Biotop sowie eine Benennung der Ausgleichsmaßnahmen.</p>

Nr.	Behörde, Träger öffentl. Belange	Hinweise, Anregungen, Einwendungen	Erwiderung Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>verboten. Für geschützte Biotop, die bau- oder anlagebedingt beeinträchtigt werden, ist ein Antrag auf Ausnahme nach § 30 (3) oder (4) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder auf Befreiung nach § 67 BNatSchG zu stellen.</p> <p>Der Antrag auf Ausnahme bzw. Befreiung gem. § 30 (4) BNatSchG wurde bereits als Teil der Begründung zum BPL eingereicht.</p> <p>Derzeit sind die Unterlagen weder für die Erteilung einer Befreiung noch für die einer Ausnahme ausreichend. Die Ausnahme kann von der unteren Naturschutzbehörde nur erteilt werden, wenn die Beeinträchtigungen vollständig ausgeglichen werden. Es fehlen detaillierte Angaben zur Kompensation. Dabei sind mindestens folgende Angaben erforderlich: Flächenbilanz für die Kompensationsmaßnahme, Flächenangaben (Gemarkung, Flur, Flurstück) für die Kompensationsmaßnahme, Angaben zur Umsetzung sowie Angaben zum Umsetzungszeitraum. Erst nach Vorlage der detaillierten Angaben zur Kompensationsmaßnahme kann der Antrag weitergehend bearbeitet werden.</p> <p>Eine Befreiung kann von der unteren Naturschutzbehörde nur erteilt werden, wenn dies aus Gründen des überwiegend öffentlichen Interesses [...] notwendig ist. Derzeit ist das überwiegend öffentliche Interesse jedoch nicht erkennbar. Zwar können Flächen für Wohnbebauungen ein öffentliches Interesse darstellen, es ist jedoch derzeit nicht erkennbar, inwieweit ebendiese gegenüber dem Biotopschutz als öffentlichem Interesse überwiegt. Für eine Befreiung fehlt zudem eine detaillierte Begründung.</p>	<p>Als geeignete Kompensationsfläche wurde eine landwirtschaftlich genutzte Fläche nördlich des Seeweges (Teilfläche des Flurstücks 265, Flur 3, Gemarkung Kremmen) gesichert.</p> <p>Das Konzept für die Umsetzung der gesetzlich geschützten Heidenelken-Grasnelkenflur wurde der unteren Naturschutzbehörde am 19.08.2022 übersandt mit der Bitte um weitergehende Bearbeitung des Ausnahmeantrags.</p> <p>Das überwiegende öffentliche Interesse ist durch die Aufstellung eines Bebauungsplans im Rahmen der Innenentwicklung zur Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gegeben.</p> <p>Die Ausführungen in Kap. 5.4.3 der Begründung werden entsprechend fortgeschrieben.</p> <p>Mit Bescheid der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel vom 28.10.2022 (Aktenzeichen: 22-1276_Km) wurde eine Ausnahmegenehmigung zum Ersatz eines nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotops mit Nebenbestimmungen erteilt.</p> <p>Mit Vorliegen der Ausnahmegenehmigung vom gesetzlichen Biotopschutz durch die untere Naturschutzbehörde ist der Bebauungsplan umsetzbar.</p>
3.5	FD Wasserwirtschaft	<p>Der Standort befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.</p> <p>Die wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) sind zu beachten und einzuhalten.</p> <p>Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand.</p> <p>Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die gegebenen Hinweise werden in Kap. 2.4 der Begründung aufgenommen.</p> <p>Redaktionelle Fortschreibung der Begründung.</p>

Nr.	Behörde, Träger öffentl. Belange	Hinweise, Anregungen, Einwendungen	Erwiderung Abwägung/Beschlussempfehlung
3.6	Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger	<p>Der Landkreis Oberhavel entsorgt die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle im Rahmen der Gesetze und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung.</p> <p>Um eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung für die im Plangebiet vorgesehene Bebauung zu gewährleisten, ist eine entsprechende Verkehrserschließung sicherzustellen. Dazu weise ich auf die Anforderungen an die straßenmäßige Erschließung wie folgt hin:</p> <p>Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass die zu bebauende Fläche an die Abfallentsorgung angeschlossen werden kann. Beim Befestigen, Aus- und Neubau von Erschließungsstraßen sind Fahrbahnbreiten und Fahrkurven für die Benutzung durch 3-achsige Müllfahrzeuge auszulegen. Die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RASt 06) sind zu beachten.</p> <p>Die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsflächen ist gemäß § 34 Absatz 4 Punkt 1 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung sicherzustellen.</p> <p>Bei Sackgassen sind Wendeanlagen (Wendehammer, Wendeschleife, Wendekreis) nach RASt 06 für ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu planen bzw. zu berücksichtigen, da ein</p> <p>Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Randbereiche sind so auszuführen, dass die Voraussetzungen zur satzungsgemäßen Aufstellung der Abfallbehälter vor dem angeschlossenen Grundstück erfüllt werden.</p> <p>Das Plangebiet ist durch die kommunale Straße Seeweg verkehrlich erschlossen. Sofern alle vorgenannte Anforderungen an die Verkehrserschließung berücksichtigt werden, bestehen keine Bedenken gegen dieses Vorhaben.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in Kap. 2.4 der Begründung aufgenommen.</p> <p>Redaktionelle Fortschreibung der Begründung.</p>
3.7	Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde	<p>Der Standort wird nicht im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche geführt. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen daher keine Bedenken.</p> <p>Allgemein gilt: Treten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, ist die weitere Vorgehensweise umgehend mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Es ist sicherzustellen, dass sämtliche Arbeiten derart ausgeführt werden, dass keine schädlichen Bodenverunreinigungen hervorgerufen werden. Die Sicherstellung ist ggf.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in Kap. 2.6 der Begründung aufgenommen.</p> <p>Redaktionelle Fortschreibung der Begründung.</p>

Nr.	Behörde, Träger öffentl. Belange	Hinweise, Anregungen, Einwendungen	Erwiderung Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>durch geeignete Vorsorgemaßnahmen zu gewährleisten.</p> <p><i>Rechtsgrundlage: Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)</i></p> <p>Die bei der Maßnahme 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 gem. § 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.</p> <p>Anfallender Bodenaushub ist entsprechend LAGA – TR zu analysieren und entsprechend Schadstoffgehalt ggf. zu entsorgen.</p>	
3.8	FD Bevölkerungsschutz und Allgemeines Ordnungsrecht	<p>Fischereirechtliche Belange sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Sollte das Vorhaben Auswirkungen auf bejagbare Flächen haben oder in Folge zum Wegfall bejagbarer Flächen führen, sind die betroffenen Jagdgenossenschaften und Inhaber der Eigenjagdbezirke zu beteiligen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den betroffenen Flächen um Flächen im Außenbereich handelt, bei denen es nicht ausgeschlossen ist, dass diese Flächen weiterhin vom Wild aufgesucht werden. Es obliegt dem Eigentümer gegebenenfalls geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die im planungsrechtlichen Außenbereich gelegene Flächenkulisse wird bereits im Vorfeld der Planung von östlich, nördlich und westlich anschließenden Wohn- und Wochenendhausgrundstücken entlang des <i>Seeweges</i> und des <i>Birkenweges</i> geprägt.</p> <p>Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbandes und der damit verbundenen Nähe zu bereits entsprechend genutzten Wohngrundstücken ist davon auszugehen, dass eine Bejagung der Flächenkulisse zur Vermeidung einer potentiellen Gefährdung der ortsansässigen Bevölkerung nicht erfolgt.</p>
3.9	Untere Straßenverkehrsbehörde	<p>Gegen das Vorhaben bestehen straßenverkehrsbehördlich keine Bedenken. In den Planungsunterlagen sind noch keine beurteilungsfähigen Unterlagen hinterlegt, sondern lediglich die Planungsabsicht angezeigt.</p> <p>Durch diese Stellungnahme bleibt eine aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Anordnungen, insbesondere auf Grundlage der StVO, unberührt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in Kap. 5.2 der Begründung aufgenommen.</p> <p>Redaktionelle Fortschreibung der Begründung.</p>
3.10	FD Technische Bauauf-	<p>Aus Sicht der Brandschutzdienststelle gibt es keine weitergehenden Hinweise.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde, Träger öffentl. Belange	Hinweise, Anregungen, Einwendungen	Erwiderung Abwägung/Beschlussempfehlung
	sicht/ vorbeugender Brandschutz		
4.	Landesamt für Umwelt Brandenburg 28.03.2022	<p>Die Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 26, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft.</p> <p>Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz übergeben. Die Fachabteilung Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an. Die fachliche Zuständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel.</p>	Die Hinweise und Anregungen der Fachabteilung Immissionsschutz des Landesamtes für Umwelt werden zur Kenntnis genommen und wie folgt in die Abwägung einbezogen:
	Immissionschutz	<p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zum vorliegenden Planentwurf keine Bedenken.</p> <p>Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung sind Erwartungen zum Schutzanspruch verbunden.</p> <p>Die Festsetzung des Baugebietes ist u.a. in nachfolgenden Genehmigungsverfahren, für Anlagen die dem Anwendungsbereich der TA-Lärm unterliegen, die Grundlage zur Bewertung des Schutzanspruches.</p> <p>Den Ausführungen der Begründung zum Immissionsschutz unter Pkt. 5.6 (S. 28) kann gefolgt werden.</p> <p>Derzeit liegen im Landesamt für Umwelt keine Erkenntnisse zu einwirkenden Immissionen vor, die dem Schutz eines allgemeinen Wohngebietes entgegenstehen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in Kap. 5.6 der Begründung aufgenommen.</p> <p>Redaktionelle Fortschreibung der Begründung.</p>
		<p>Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit.</p> <p>Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen. Weiterhin wird um eine Anzeige zum Inkrafttreten des Planes bzw. die Erteilung der Genehmigung und die Zusendung der digitalen Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, der Legende und der Verfahrensleiste gebeten.</p>	<p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich gemäß ihrer Stellungnahme durch die Planung berührt wird, werden nach Abschluss des Planverfahrens über das Abwägungsergebnis informiert.</p> <p>Ergebnis:</p> <p>Das LfU erhält nach Abschluss des Planverfahrens die in Kraft getretene Satzung in digitaler Fassung.</p>

Nr.	Behörde, Träger öffentl. Belange	Hinweise, Anregungen, Einwendungen	Erwiderung Abwägung/Beschlussempfehlung
7.	Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung (LELF) 28.02.2022	Das Planungsgebiet ist weder von punktuellen Bodenordnungsmaßnahmen nach § 64 LwAnpG noch von großflächigen Bodenordnungsverfahren nach dem Flurbereinigungs-gesetz betroffen. Es liegen auch keine entsprechenden Anträge vor. Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen . Ein entsprechender Hinweis wird in Kap. 6.6 der Begründung aufgenommen. Redaktionelle Fortschreibung der Begründung.
8.1	Landesamt für Denkmalpflege, Dez. Bodendenkmalpflege 23.02.2022	Im Bereich der genannten Planungen sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Da bei Erdarbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, weisen wir als brandenburgische Fachbehörde für Bodendenkmale darauf hin, dass nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) folgende Verpflichtungen bestehen: 1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Erdverfärbungen, Holzpfähle, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). 2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen . Ein Hinweis auf die bodendenkmalpflegerischer Belange sowie auf die Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes wird in Kap. 2.7 der Begründung aufgenommen. Redaktionelle Ergänzung der Begründung.
9.	Kampfmittelbeseitigungsdienst 02.05.2022	Zur Beplanung des Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Ein entsprechender Hinweis wird in Kap. 2.6 der Begründung aufgenommen. Redaktionelle Fortschreibung der Begründung.

Nr.	Behörde, Träger öffentl. Belange	Hinweise, Anregungen, Einwendungen	Erwiderung Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.</p> <p>Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.</p>	
10.	<p>Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe</p> <p>14.03.2022</p>	<p>Keine Betroffenheit durch die Planung. Keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen. Keine beabsichtigten eigenen Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können.</p> <p>Hingewiesen wird auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht (§ 8 ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in Kap. 2.5 der Begründung aufgenommen.</p> <p>Redaktionelle Fortschreibung der Begründung.</p>
14.	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH</p> <p>22.03.2022</p>	<p>Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom, die aus den beigefügten Plänen ersichtlich sind.</p> <p>Die beigefügten Bestandspläne der Telekom entsprechen nur dem derzeitigen Stand. Änderungen oder Errichtungen von TK-Linien sind bis zum Beginn der Arbeiten möglich. Wir bitten daher, diese Pläne nicht zur Bauausführung zu verwenden.</p> <p>Anlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 Übersichtsplan • 2 Lagepläne mit Leitungsbestand • 1 Kabelschutzanweisung • 1 Flyer Trassenauskunft 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Hinweis auf den Anlagen- und Leitungsbestand wird in Kap. 2.4 der Begründung aufgenommen.</p> <p>Gemäß den beigefügten Lageplänen verläuft im öffentlichen Straßenraum des <i>Seeweges</i> eine oberirdische TK-Linie zur Versorgung des Gebäudebestands mit leitungs-gestützten Telekommunikationsdiensten.</p> <p>Im westlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches auf Höhe des Flurstücks 69 / 4 der Flur 3 in der Gemarkung Kremmen befindet sich ein Freileitungsmast im öffentlichen Straßenraum, von dem eine zusätzliche oberirdische TK Leitung (in nordwestliche Richtung) abgeht. Der Leitungsverlauf wird bis zu einem Masten auf dem westlich angrenzenden Flurstück 69 / 3 der Flur 3 in der Gemarkung Kremmen fortgeführt. Von dem Freileitungsmasten gehen zwei oberirdische TK-Linien ab.</p> <p>Zum Einen wird der Verlauf der Freileitung in nordwestliche Richtung (außerhalb des Plangebietes) fortgeführt und endet an einem Freileitungsmasten im Bereich des Ferien- und Wochenendhausgrundstücks <i>Wiesenweg 10</i> (Flurstück 68 / 11). Zum Anderen führt eine weitere oberirdische TK-Linie über</p>

Nr.	Behörde, Träger öffentl. Belange	Hinweise, Anregungen, Einwendungen	Erwiderung Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer TK-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kabeleinweisung via Internet (Flyer Trassenauskunft Kabel), • Nutzung des Leitungsauskunftsportal der infrest GmbH (www.infrest.de) oder • E-Mail: Planauskunft_brandenburg@telekom.de <p>in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Telekom Deutschland GmbH bei Arbeiten Anderer (Kabelschutzanweisung) – siehe Anlage – beachten, um Schäden am Eigentum der Telekom Deutschland GmbH zu vermeiden.</p> <p>Für die Verlegemaßnahmen einzelner TK-Linien zur Schaffung von Baufreiheit, kann sich der Grundstückseigentümer so bald wie möglich an unseren Auftragseingang unter der E-Mail- Adresse: T-NL-Ost-PTI-32-Team-AS@telekom.de wenden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, 01059 Dresden (Postanschrift) so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Oder nutzen Sie hierfür die Web-Applikation „Ein Eingangstor NBG“: www.telekom.de/kontakt/e-mail-kontakt/neubauegebiete-melden?</p>	<p>die im Geltungsbereich gelegenen Flurstücke 69 / 4; 69 / 5 und 69 / 6. Im nordwestlichen Teil des Flurstücks 69 / 6 befindet sich ein weiterer Freileitungsmast, von dem die Freileitung in nördliche Richtung fortgeführt wird. Die Leitung endet an einem Freileitungsmasten auf dem nördlich des Plangebiets gelegenen Ferien- und Wochenendhausgrundstück <i>Birkenweg Nr. 9</i>.</p> <p>Die der Stellungnahme beigefügten Anlagen werden Bestandteil der Verfahrensakte.</p> <p>Redaktionelle Ergänzung der Begründung.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen mögliche Baumaßnahmen und sind von den ausführenden Firmen zu berücksichtigen.</p>

Nr.	Behörde, Träger öffentl. Belange	Hinweise, Anregungen, Einwendungen	Erwiderung Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Im Baugebiet wird die Fläche GFL (siehe Pkt. 8 „Sonstige Festsetzungen“ der textlichen Festsetzung) u.a. mit Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger belastet. Diese Fläche muss zur Erschließung des Flurstücks 261 mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen.</p> <p>Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung bitten wir deshalb, diese private Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen.</p> <p>Diese Kennzeichnung allein begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut:</p> <p>"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf dem Flurstück 69 / 14 erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB (überlagernd zur Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“) zur Flächensicherung für die Anlage einer Zufahrt zu dem nördlich angrenzenden Grundstück Birkenweg 12A (Flurstück 261) bereits die Festsetzung einer 3 m breiten Fläche, die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstücks 261 der Flur 3 in der Gemarkung Kremmen und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten ist (TF 9). Mit der textlichen Festsetzung Nr. 9 ist somit unter anderem auch die Erschließung des Flurstücks 261 mit Telekommunikationsinfrastruktur gesichert</p> <p>Dem Plangeber ist bekannt, dass durch die Festsetzung von Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, die entsprechenden Rechte nicht begründet werden und es nachfolgend der grundbuchlichen Eintragung bedarf.</p> <p>Die Notwendigkeit für zusätzliche Regelungen auf Ebene des Bebauungsplans ist nicht erkennbar.</p>
		<p>Vor diesem Hintergrund weisen wir vorsorglich darauf hin, dass wir die TK-Linien nur dann dort verlegen können, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.</p> <p>Zur leichteren Versorgung der neuen Gebäude auf den einzelnen Grundstücken ist es sinnvoll, für alle Medienträger ein Leerrohr zwischen Hausanschluss und straßenseitiger Grundstücksgrenze bei der Erschließung vorzusehen.</p> <p>Benötigen Sie noch weitergehende Informationen oder haben Sie Fragen zu den übersandten Unterlagen, dann rufen Sie uns bitte unter Tel.-Nr.: 030/8353-79021 zurück oder senden uns eine E-Mail an „Planauskunft_brandenburg@telekom.de“.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in Kap. 2.4 der Begründung aufgenommen.</p> <p>Redaktionelle Ergänzung der Begründung.</p>
15.	E.dis AG 23.02.2022	Hiermit erhalten Sie unsere grundsätzliche Zustimmung zum Vorhaben.	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in Kap. 2.4 der Begründung aufgenommen.</p> <p>Gemäß dem beigefügten Lageplan verlaufen im Straßenraum des Seeweges eine</p>

Nr.	Behörde, Träger öffentl. Belange	Hinweise, Anregungen, Einwendungen	Erwiderung Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Da keine Belange der E.DIS betroffen sind, bestehen keine Einwendungen. Wir bitten jedoch um Berücksichtigung nachfolgender Hinweise.</p> <p>Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens.</p> <p>Als Anlage übersenden wir Ihnen daher Planunterlagen mit unserem Anlagenbestand. Diese Unterlage dient nur als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten, wir bitten unseren Anlagenbestand jedoch bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Eventuell notwendige Anpassungen / Umverlegungen unserer Anlagen bitten wir rechtzeitig mit uns abzustimmen, wobei das über das Baufeld verlaufende Niederspannungskabel für die Versorgung der Bebauung am Birkenweg / Wiesenweg zwingend erforderlich ist und daher in einer gesicherten Trasse verbleiben muss.</p> <p>Für die Erschließung der geplanten Bebauung mit Elektroenergie ist möglicherweise ein Ausbau / eine Verstärkung unseres Versorgungsnetzes erforderlich. Art und Umfang eines Netzausbaus kann dabei erst nach Vorliegen verbindlicher Leitungsanmeldungen ermittelt werden.</p> <p>Anlage: Lageplan mit Leitungsbestand</p>	<p>Mittelspannungsleitung und eine Niederspannungsleitung. Die bereits bestehenden Wohngrundstücke im östlichen und westlichen Anschluss an das Plangebiet (Seeweg und Storchenweg) sind über entsprechend errichtete Hausanschlüsse bereits an die Versorgungsnetz Elektroenergie angeschlossen.</p> <p>Zusätzlich zweigt (orthogonal zu der Niederspannungsleitung im Straßenraum des Seeweges) eine weitere Niederspannungsleitung in nördliche Richtung ab. Sie verläuft über die Flurstücke 69 / 7 und 69 / 9 der Flur 3 in der Gemarkung Kremmen und quert somit den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans (in Verlängerung des <i>Birkenweges</i>) vollständig. Über die Niederspannungsleitung werden die bereits in Nutzung stehenden Wohn- und Wochenendhausgrundstücke entlang des Birkenweges und des Wiesenweges in das Versorgungsnetz eingebunden.</p> <p>Gemäß Grundbuch der Stadt Kremmen sind für die Flurstücke 69/6 und 69/9 beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Leitungsrechte) für die E.DIS eingetragen. Die grundbuchlich gesicherten Dienstbarkeiten werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Der beigefügte Lageplan wird Bestandteil der Verfahrensakte.</p> <p>Redaktionelle Ergänzung der Begründung.</p>
16.	NBB Netzgesellschaft 01.03.2022	<p>Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen.</p> <p>Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und -anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Anlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plan (M 1:500 / Plangröße DIN A0) • Plan (M 1:10.000 / Plangröße DIN A4) • Leitungsschutzanweisung • Legende Gas 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in Kap. 2.4 der Begründung aufgenommen.</p> <p>Gemäß den übergebenen Planunterlagen verläuft im öffentlichen Straßenraum des <i>Seeweges</i> und des südlich anbindenden <i>Storchenweges</i> bereits eine Gasleitung mit einem Betriebsdruck 0,1 bis 1 bar. Die Gasleitung endet derzeit im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans auf Höhe des Flurstücks 69 / 13 der Flur 3 in der Gemarkung Kremmen.</p> <p>Ein Bedarf zur Festsetzung von Flächen für Versorgungsleitungen und -anlagen ist nicht erkennbar.</p> <p>Redaktionelle Ergänzung der Begründung.</p>

Nr.	Behörde, Träger öffentl. Belange	Hinweise, Anregungen, Einwendungen	Erwiderung Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigegeführten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.</p> <p>Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.</p> <p>Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.</p> <p>Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:</p> <p>Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen mögliche Baumaßnahmen und sind von den ausführenden Firmen zu berücksichtigen.</p> <p>Ergebnis: Keine Auswirkung auf den Entwurf des Bebauungsplans.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen mögliche Baumaßnahmen und sind von den ausführenden Firmen zu berücksichtigen.</p> <p>Ergebnis: Keine Auswirkung auf den Entwurf des Bebauungsplans.</p>

Nr.	Behörde, Träger öffentl. Belange	Hinweise, Anregungen, Einwendungen	Erwiderung Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung / Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.</p> <p>Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunfts-anfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.</p>	
18.	OWA GmbH 23.02.2022	<p>In Beantwortung Ihrer E-Mail vom 21.02.2022 teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Einwände zum Bebauungsplan bestehen.</p> <p>Die Grundstücke können auf Antrag an das öffentliche Trinkwasserleitungsnetz angeschlossen werden.</p> <p>Die Löschwasserversorgung ist zurzeit über Unterflurhydranten des öffentlichen Netzes im Seeweg bis zu einer Höhe von 48 m³ / h für einen Zeitraum von zwei Stunden gewährleistet.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in Kap. 2.4 der Begründung aufgenommen.</p> <p>Redaktionelle Ergänzung der Begründung.</p>
26.	Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“ 01.03.2022	<p>Sie erhalten von uns die Zustimmung zum Bebauungsplan Nr. 81 "Seeweg".</p> <p>Im unmittelbaren Bereich Ihrer geplanten Baumaßnahme liegen keine Gewässer oder Anlagen unserer Zuständigkeit.</p> <p>Periphere Gewässer oder Anlagen werden gemäß Ihren Unterlagen nicht tangiert.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in Kap. 2.5 der Begründung aufgenommen.</p> <p>Redaktionelle Ergänzung der Begründung.</p>

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 81 „Seeweg“ mit Stand Oktober 2021 im Zeitraum vom **10.03.2022** bis einschließlich **11.04.2022** im Rathaus der Stadt Kremmen.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden **folgende Äußerungen** zur Planung abgegeben:

Nr.	Hinweise, Anregungen,	Erwiderung Abwägung/Beschlussempfehlung
<p>B 1 11.4.2022</p>	<p>Im B-Plan wird meiner Ansicht nach das Schutzgut Boden unzureichend ausgeglichen.</p> <p>Laut B-Plan erfolgt eine Inanspruchnahme von Boden in Höhe von bis zu 2.488 m². Die dargestellten Maßnahmen sollten durch ein Anpflanzgebot innerhalb des B-Plangebietes oder durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des B-Plangebietes z.B. Baumpflanzungen im Stadtgebiet Kremmen ergänzt werden. Möglich wäre hier je 100 m² versiegelter Fläche mindestens ein Laubbaum 1. Ordnung der Sortierungl 16 / 18.</p>	<p>Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Seeweg“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Das beschleunigte Verfahren dient der Stärkung der Innenentwicklung sowie der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.</p> <p>Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.</p> <p>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. Dies schließt unter anderem auch den (planungsbedingt) erwartbaren Eingriff in das Schutzgut Boden ein.</p> <p>Dennoch besteht grundsätzlich die Möglichkeit auch im Rahmen von Bebauungsplänen der Innenentwicklung Ausgleichsmaßnahmen zum Eingriff in das Schutzgut Boden verbindlich festzusetzen. Die Regelungsinhalte des Bebauungsplans Nr. 81 „Seeweg“ orientieren sich allerdings im Sinne des Gleichbehandlungsgebotes an den Regelungsinhalten der umliegenden, bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen der Innenentwicklung im Stadtgebiet wie z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> • B-Plan Nr. 61 „Straße der Einheit/Wolfs-gasse“; • B-Plan Nr. 63 „Fontaneweg 4/6“; • B-Plan Nr. 66 „Neue Kietzstraße“, B-Plan Nr.). <p>Die Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Boden sind kein Bestandteil der benannten Bebauungspläne. Ein konkretes Erfordernis für eine Abweichung von der langjährigen Planungspraxis der Stadt Kremmen wird im vorliegenden Fall nicht gesehen.</p> <p>Aufgrund der Aktualität des Themas „Baumpflanzungen“ im Stadtgebiet von Kremmen beabsichtigt die Stadtverwaltung einen Tagesordnungspunkt in die politischen Beratungs- und Beschlussgremien einzubringen um eine Grundsatzentscheidung zum Vorsehen von</p>

Nr.	Hinweise, Anregungen,	Erwiderung Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Ausgleichsmaßnahmen in Form von Baumpflanzungen bei Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren herbeizuführen. Da die Pflanzung großkroniger Laubbäume auf den jeweiligen Baugrundstücken aufgrund der in der Regel begrenzten Grundstücksflächen nicht praktikabel und häufig von Grundstückseigentümern auch nicht gewollt sind, wären Baumpflanzungen auf Flächen im Eigentum der Stadt Kremmen vorzusehen.</p> <p>Im Falle eines entsprechenden Votums der Stadtverordnetenversammlung sind im Zuge künftiger Bauleitplanungen im beschleunigten Verfahren, Baumpflanzungen als Ausgleich für die Bodenversiegelung planungsrechtlich umzusetzen.</p> <p>Zur Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden erfolgt jedoch</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Festsetzung einer reduzierten Grundflächenzahl (GRZ 0,25) gegenüber der, für allgemeine Wohngebiete maximal zulässigen, GRZ von 0,4 (Orientierungswert nach § 17 der Baunutzungsverordnung) und • eine Festsetzung zum luft- und wasserdurchlässigen Aufbau von Stellplatzflächen und Zufahrten. <p>Keine Planänderung.</p>
	<p>Gleichzeitig wäre es wünschenswert, wenn in dem B-Plan explizit „Schottergärten“ verboten sind.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der bereits spürbaren und zukünftig verstärkt erwartbaren Auswirkungen des Klimawandels, auch auf das Siedlungsgebiet der Stadt Kremmen (vermehrt eintretende Extremwetterlagen mit langen Dürre- / Trockenperioden und starken Aufheizeffekten, Starkregen-Ereignisse...) und dem Ziel zum Erhalt einer hohen Biodiversität und Lebensraumstrukturen für heimische Arten ist die Anlage von Schottergärten aus Sicht der Stadtverwaltung grundsätzlich zu hinterfragen.</p> <p>Die Regelungsinhalte des Bebauungsplans Nr. 81 „Seeweg“ orientieren sich im Sinne des Gleichbehandlungsgebotes jedoch an den Regelungsinhalten der umliegenden, bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen der Innenentwicklung im Stadtgebiet.</p> <p>Ein Ausschluss von Schottergärten ist kein Bestandteil umliegender Bebauungspläne. Aufgrund der Aktualität und Brisanz der Thematik beabsichtigt die Stadtverwaltung der Stadt Kremmen allerdings einen Tagesordnungspunkt in die politischen Beratungs- und Beschlussgremien einzubringen um eine Grundsatzentscheidung über den künftigen Umgang, bzw. über ein</p>

Nr.	Hinweise, Anregungen,	Erwiderung Abwägung/Beschlussempfehlung
		künftiges Verbot von Schottergärten herbeizuführen. Im Falle eines entsprechenden Votums der Stadtverordnetenversammlung ist im Zuge künftiger Bauleitplanungen ein Ausschluss von Schottergärten planungsrechtlich umzusetzen.