



Stadt Kremmen
Landkreis Oberhavel

Bebauungsplan Nr. 81 „Seeweg“ im OT Kremmen

Begründung

Satzungsexemplar Oktober 2022

Stadt Kremmen

Landkreis Oberhavel

Bebauungsplan Nr. 81 „Seeweg“ im OT Kremmen

Begründung

Vorhabenträger:

R. Speckmann

16766 Kremmen

Verfahrensträger:

Stadt Kremmen

Am Markt 1

16766 Kremmen

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

Bearbeitung:



Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH

Gustav-Meyer-Allee 25, 13355 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. Stadt- und Regionalplanung

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 2021	4
2	AUSGANGSSITUATION	6
2.1	STADTRÄUMLICHE EINBINDUNG	6
2.2	BEBAUUNG UND NUTZUNG, GELÄNDEHÖHEN	6
2.3	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	8
2.4	VER- UND ENTSORGUNG	8
2.5	NATUR, LANDSCHAFT, UMWELT	12
2.6	ALTLASTEN, KAMPFMITTELBELASTUNG	16
2.7	DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE	16
2.8	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	17
3	PLANUNGSBINDUNGEN	18
3.1	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	18
3.2	LANDES- UND REGIONALPLANUNG	18
3.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	20
3.4	LANDSCHAFTSPLANUNG	21
3.5	BEBAUUNGSPLÄNE	21
3.6	FACHPLANUNGEN	22
4	PLANUNGSKONZEPT	23
4.1	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	23
4.2	ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS KREMMEN	23
5	PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)	25
5.1	NUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE	25
5.1.1	<i>Art der Nutzung</i>	25
5.1.2	<i>Maß der Nutzung</i>	26
5.1.3	<i>Mindestgröße der Baugrundstücke</i>	27
5.1.4	<i>Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden</i>	28
5.1.5	<i>Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen</i>	28
5.2	VERKEHRSFÄCHEN	29
5.3	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	30
5.4	AUSGLEICHS- UND VERMEIDUNGSMAßNAHMEN	31
5.4.1	<i>Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i>	32
5.4.2	<i>Anpflanzgebote, Erhaltungsbindungen</i>	33
5.4.3	<i>Naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung und Kompensationsmaßnahmen zum Ersatz eines nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotops</i>	33
5.5	GESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	36
5.6	IMMISSIONSSCHUTZ	37
5.7	REGELUNGEN IM STÄDTEBAULICHEN VERTRAG	37
5.8	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	38
5.9	HINWEISE	38
5.10	PLANUNTERLAGE	40
5.11	FLÄCHENBILANZ	40

6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	41
6.1	AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	41
6.2	VERKEHR.....	41
6.3	VER- UND ENTSORGUNG.....	42
6.4	AUSWIRKUNGEN AUF DEN BEDARF AN SOZIALEN INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN.....	42
6.5	UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT	42
6.5.1	<i>Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzrechtliche Prüfung)</i>	<i>46</i>
6.6	BODENORDNENDE MAßNAHMEN.....	48
6.7	KOSTEN UND FINANZIERUNG.....	48
7	VERFAHREN.....	49
8	RECHTSGRUNDLAGEN	51
9	ANHANG	52

- Textliche Festsetzungen

- Bescheid der unteren Naturschutzbehörde vom 28.10.2022

1 Einführung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen hat am 17. Juni 2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 81 „Seeweg“ im Ortsteil Kremmen der Stadt Kremmen beschlossen. Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit Wohnhäusern in Form von Einzelhäusern mit maximal zwei Geschossen im Rahmen der Nachverdichtung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Mit dem § 13b BauGB 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 kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss 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. 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 wurde abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte nach § 4 Abs. 2 BauGB.

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. Im Flächennutzungsplan der Stadt Kremmen in der Fassung der Neuaufstellung sind die Flächen bereits als Wohnbauflächen dargestellt (Teilfläche K 12).

Teilflächen der im Geltungsbereich gelegenen Flächen wurden im Rahmen der landesweiten Biotopkartierung (BBK) als **geschütztes Biotop** („**Heidenelken-Grasnelkenflur**“) kartiert. Die Einstufung als geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG wurde im Rahmen einer Vegetationsaufnahme im Sommer 2021 durch einen Sachverständigen überprüft. Im Ergebnis der Überprüfung wurde der Schutzstatus für den überwiegenden Teil der Flächen bestätigt (vgl. Kap. 2.6). Gemäß Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel ist das naturschutzrechtliche Genehmigungsverfahren zur Ausnahmegenehmigung bzw. Befreiung von den Verboten des gesetzlichen Biotopschutzes gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG im Bebauungsplanverfahren zu regeln, d.h. es wird kein eigenständiges Antragsverfahren eingeleitet.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Anschreiben vom 21.02.2022) wurde von Seiten der Stadt

Kremmen als Plangeber gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG der **Antrag auf naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bzw. Befreiung von den Verboten des gesetzlichen Biotopschutzes** gestellt. In eingegangener Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 24.03.2022 wurde darauf hingewiesen, dass eine Bearbeitung des Antrags erst nach Vorlage detaillierter Angaben zur Kompensationsmaßnahmen erfolgen kann. Das entsprechend erarbeitete **"Konzept für den Ersatz eines geschützten Biotops"** (Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH, Stand 17.08.2022) wurde am 19.08.2022 bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel eingereicht.

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**.

Die für die Beeinträchtigung des geschützten Biotops vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen werden in Kap. 5.4.3 der Begründung dargelegt.

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Kremmen, nördlich der Altstadt von Kremmen im Bereich des Siedlungsgebietes entlang des Seeweges. Die Flächen sind straßenseitig über die kommunale Straße „Seeweg“ (Flurstück 56, Flur 3) erschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81 „Seeweg“ umfasst mit **Katasterstand vom 04.03.2021** die **Flurstücke 69/4 – 69/15** der **Flur 3** in der **Gemarkung Kremmen**. In Abweichung von der ursprünglichen Planungsabsicht und dem Aufstellungsbeschluss wurde das Flurstück 182 nicht in den Geltungsbereich einbezogen.

Anmerkung: Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flurstücke wurden nach Durchführung des Beteiligungsverfahrens zum Teil geteilt und mit einer neuen Flurstücknummer versehen. Die Flurstückangaben in der Satzungsfassung der Planzeichnung und der Begründung wurden mit Katasterstand vom 05.09.2022 aktualisiert. Einige zitierte Unterlagen beziehen sich jedoch auf die ursprünglichen Flurstücknummern.

Mit **Katasterstand vom 05.09.2022** umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans die Flurstücke **69/4, 69/5, 271, 272, 273, 274, 278, 69/10, 69/11, 279, 267, 266** und **280**, der **Flur 3** in der **Gemarkung Kremmen**.

In den Geltungsbereich einbezogen werden die angrenzenden Teilflächen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Seeweg“ (**Flurstück 56 teilweise**, Flur 3, Gemarkung Kremmen).

Die genaue Abgrenzung ist der Abbildung zu entnehmen (Abb. 1).

Die Größe des Plangebietes beträgt rund **0,66 ha** ohne die in den Geltungsbereich einbezogenen Teilfläche des Straßenflurstücks Seeweg bzw. rund **0,80 ha** einschließlich der in den Geltungsbereich einbezogenen Teilfläche des Straßenflurstücks.

Die Flächenausdehnung beträgt rund **160 m** in Ost-West-Ausrichtung und rund **50 m** in Nord-Süd-Ausrichtung einschließlich der einbezogenen Teilfläche des Straßenflurstücks.



Abb. 1: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 81 „Seeweg“, Katasterstand vom 05.09.2022 (WebAtlasDE und Liegenschaftskarte: © GeoBasis-DE/LGB 2022, dl-dy/by-2-0, Daten verändert). Hinweis: Die Darstellung basiert auf der Grundlage des Liegenschaftskatasters und ist kein amtlicher Nachweis. Der amtliche Nachweis ist bei der zuständigen Stelle erhältlich.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 81 „Seeweg“ dient der planungsrechtlichen Sicherung und Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung von Wohnbauflächen im Zuge der Nachverdichtung und erfolgt auf Antrag der ortsansässigen Grundstückseigentümer. Die Bauflächenentwicklung entspricht den im Flächennutzungsplan in der Fassung der Neuaufstellung dargestellten Planungszielen der Stadt Kremmen.

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. Im Plangebiet ist von keiner Nutzungskonkurrenz sowie von keiner Beeinträchtigung übergeordneter Planungsziele auszugehen. Gemäß Stellungnahme des Landkreises Oberhavel, Bereich Landwirtschaft im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist keine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen angezeigt. Mit Umsetzung der Planung werden somit keine bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB). Bei der, durch den Seeweg infrastrukturell bereits erschlossenen, Flächenkulisse handelt es sich um eine Baulücke innerhalb des homogenen Siedlungsbandes entlang des Seeweges nordwestlich des historischen Stadtkerns.

Der 1997 für die in Rede stehenden Flächen bereits als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 14 „Alter Seeweg“ der amtsangehörigen Stadt Kremmen wurde nach Inkrafttreten des Gemeinsamen Landesentwicklungsplans für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV) mit den darin enthaltenen Zielen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung zugunsten anderer Bebauungspläne im Stadtgebiet nicht weiterverfolgt. Die seinerzeit

vorgesehene zweireihige Bebauung mit Grundstücksgrößen von rund 400 m² entspricht nicht mehr den heutigen Planungszielen der Stadt Kremmen.

Aus Gründen einer nachhaltigen Orts- und Siedlungsentwicklung und zur Homogenisierung des Ortsbildes wird mit vorliegendem Bebauungsplan die Erweiterung des infrastrukturell bereits erschlossenen Siedlungsgefüges entlang des Seeweges im Sinne einer einreihigen Wohnbebauung angestrebt.

Mit dem neu aufgestellten Bebauungsplan Nr. 81 „Seeweg“ soll zudem das naturschutzrechtliche Genehmigungsverfahren zur erforderlichen Ausnahmegenehmigung bzw. Befreiung von den Verboten des gesetzlichen Biotopschutzes gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG im Aufstellungsverfahren geregelt werden.

Ist eine Ausnahme zugelassen oder eine Befreiung gewährt worden, bedarf es für die Durchführung eines im Übrigen zulässigen Vorhabens keiner weiteren Ausnahme oder Befreiung, wenn mit der Durchführung des Vorhabens innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans begonnen wird.

1.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13b BauGB 2021

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.

Die östlich 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 **1.960 m²** deutlich unterschritten. Mit dem Bebauungsplan soll die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden. Gemäß der vorherrschenden Rechtsauffassung kommt für die Anwendung des § 13b BauGB die Festsetzung von Baugebieten im Sinne der BauNVO in Betracht, die die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für das Wohnen (die allgemeine Wohnnutzung) beinhalten.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17. Juni 2021 eingeleitet und 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 2021 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 wurde 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 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

2 Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Altstadt von Kremmen im Bereich des Siedlungsbandes entlang des Seeweges. Die östlich und westlich angrenzenden Grundstücke entlang des Seeweges sind geprägt von Wohnbebauung in Form von ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern. Westlich des Storchenwegs ist die Bebauung entlang des Seeweges auf die nördliche Seite beschränkt. Die südlich gelegenen Flächen werden landwirtschaftlich als Grünland genutzt („Binninghörste“).

Die nördlich angrenzenden Siedlungsflächen im Bereich Birkenweg und Wiesenweg werden vereinzelt von Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern sowie von Erholungsgrundstücken mit Wochenendhausbebauung geprägt.

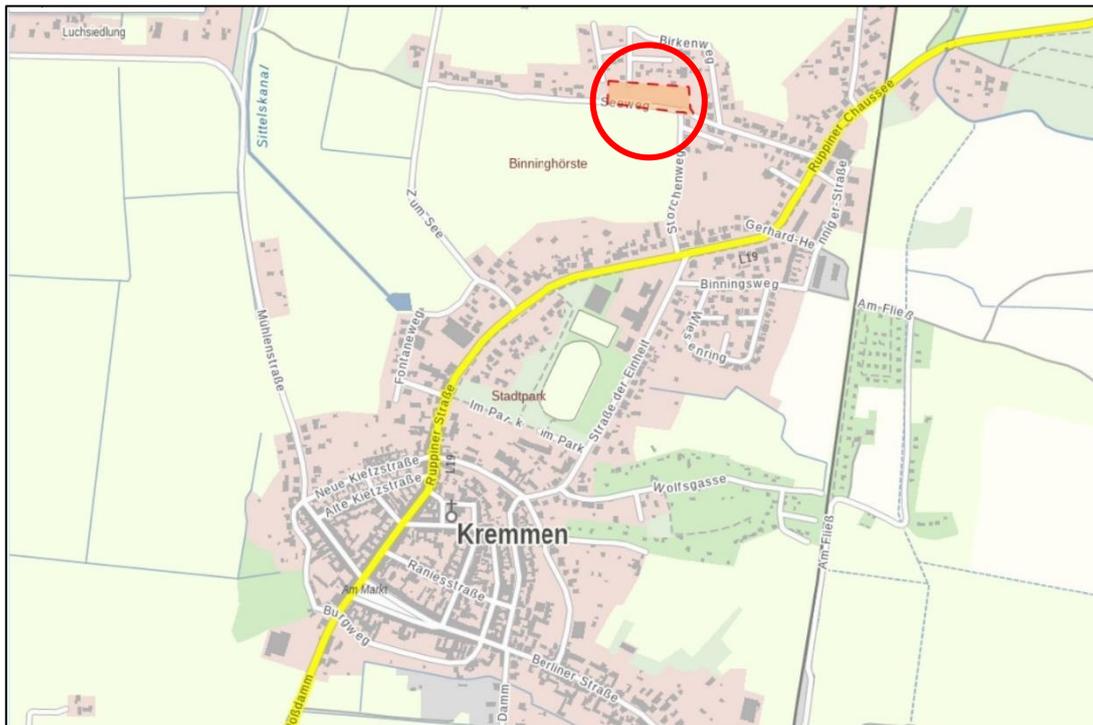


Abb. 2: Lage des Bebauungsplangebietes im Stadtgebiet von Kremmen (WebAtlasDE: © GeoBasis-DE/LGB 2021, dl-dy/by-2-0, Daten verändert)

2.2 Bebauung und Nutzung, Geländehöhen

Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bislang unbebaut und werden zweimal jährlich durch einen Landwirt gemäht. Es handelt sich jedoch nicht um Landwirtschaftsflächen des Feldblockkatasters im Land Brandenburg.

Aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang werden die Flächen zur Überfahrt zu den nördlich angrenzenden Grundstücken sowie zum Teil auch für temporäre Ablagerungen im

Zuge von Baumaßnahmen genutzt. Die Flächen sind weitgehend unversiegelt, durch langjähriges Überfahren jedoch verdichtet.

Teilflächen im westlichen Bereich (Flurstücke 69/4, 69/5, 271 neu, 272 neu) werden von einer Telekommunikationsoberleitung übershirmt. Entsprechende Leitungsrechte sind nicht bekannt und wurden im Beteiligungsverfahren auch nicht mitgeteilt. Auf dem Flurstück 272 neu befindet sich ein Holzmast der Telekommunikationsoberleitung.

Der westliche Bereich wird zudem unterirdisch von einer Elektroleitung gequert. Die Leitung verläuft gemäß Lage- und Höhenplan nicht innerhalb der mit einem Leitungsrecht versehenen Leitungstrasse. Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens wurden für die Leitungstrasse zwei gesonderte Flurstücke gebildet (Flurstück 271 neu, 273 neu).

Die Flurstücke 278 neu, 69 / 11 und 279 neu werden gemäß Lage- und Höhenplan entlang des Seeweges von einer Elektroleitung tangiert (Lage ungenau).

Bei den lückig ausgebildeten Gras- und Staudenfluren handelt es sich zum Teil um geschützte Biotopflächen (vgl. Kap. 2.6).

Die kommunale Straße „Seeweg“ ist mit einer Schotterdecke befestigt. Teilflächen im östlichen Abschnitt sind asphaltiert. Im Straßenraum befinden sich Trinkwasser-, Gas-, Elektro- und Telekommunikationsleitungen sowie eine Straßenbeleuchtung. Auf Höhe der westlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich im Straßenraum ein Holzmast (A-Mast) der Telekommunikationsoberleitung.



Abb. 3: Digitales Orthophoto (Befliegung 03.06.2021) in Überlagerung mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans (DOP20c: © GeoBasis-DE/LGB 2021, dl-dy/by-2-0)

Das Gelände ist annähernd eben und fällt in Richtung Süden leicht ab. Die Geländehöhen liegen bei rund 37,0 m über NHN im Höhensystem DHHN 2016 entlang des Seeweges und

zwischen 37,30 m und 37,60 m über NHN entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze. Die Höhen im Bereich des Seeweges liegen gemäß Lage- und Höhenplan bei 37,3 m über NHN im östlichen Abschnitt (Kanaldeckel) bzw. 37,0 m über NHN im westlichen Abschnitt.

2.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die kommunale Straße „Seeweg“, welche innerörtlich, in einer Entfernung von rund 250 m östlich, an die Ruppiner Chaussee und somit an das klassifizierte Straßenverkehrsnetz anbindet. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt rund 1.000 m, die Entfernung zum Bahnhof Kremmen beträgt rund 2.000 m.

Die kommunale Straße „Seeweg“ ist im betreffenden Abschnitt in einer Breite von rund 5,50 m mit einer Schotterdecke befestigt. Das Straßenflurstück hat im betreffenden Abschnitt eine Breite von rund 7,50 m. Mit Umsetzung der Planung erfolgt auf Grundlage eines Erschließungsvertrages zwischen der Stadt Kremmen und dem Vorhabenträger ein grundhafter Ausbau des Seeweges (vgl. Kap. 5.2).

Über die als Landesstraße klassifizierte Ruppiner Chaussee (L 19) ist das Plangebiet in das überörtliche Straßennetz eingebunden. Die Entfernung zur Anschlussstelle Kremmen der A 24 Berlin - Hamburg/Rostock beträgt rund 7 km, die Entfernung zum Dreieck Havelland der A 10 Berliner Ring beträgt rund 8 km. Die Entfernung zum Stadtzentrum der südlich gelegenen Landeshauptstadt Potsdam beträgt rund 50 km, die Entfernung zur Stadtgrenze der südöstlich gelegenen Bundeshauptstadt Berlin beträgt rund 30 km.

Über den Bahnhof Kremmen besteht Anschluss an das Regionalbahnnetz des Verkehrsverbundes Berlin-Brandenburg (VBB) mit etwa halbstündlichen Verbindungen in Richtung Berlin und stündlichen Verbindungen nach Neuruppin und Wittenberge („Prignitz-Express“).

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

2.4 Ver- und Entsorgung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im unmittelbaren Anschluss an die kommunale Straßenverkehrsfläche *Seeweg* und ist bereits im Vorfeld der Planung an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die im Bereich des Bebauungsplans tätigen Ver- und Entsorgungsunternehmen bzw. Netzbetreiber wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt und um Auskunft gebeten.

Trink- und Schmutzwasser

Die **Trinkwasserversorgung** im Stadtgebiet Kremmens erfolgt durch die *Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH (OWA)*. Im Straßenraum des Seeweges verlaufen gemäß Lage- und Höhenplan Trinkwasserleitungen. Gemäß eingegangener Stellungnahme des Versorgungsunternehmens im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 23. Februar 2022 bestehen keine Einwände zum

Bebauungsplan. Die Grundstücke können auf Antrag an das öffentliche Trinkwasserleitungsnetz angeschlossen werden.

Die **Abwasserentsorgung** im Stadtgebiet erfolgt durch den Zweckverband Kremmen. Im Straßenraum des Seeweges befinden sich nach derzeitigem Stand keine Schmutzwasserleitungen. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gab der Zweckverband keine Stellungnahme ab. Die Stadt Kremmen als Plangeber geht daher davon aus, dass keine grundsätzlichen Bedenken / Einwände gegen die Planung bestehen und die Abwasserentsorgung für die neu entstehende Wohnbebauung in einem wirtschaftlich vertretbaren Aufwand gewährleistet werden kann.

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 wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und um Auskunft hinsichtlich beachtenswerter Informationen zur Niederschlagsversickerung gebeten. Gemäß eingegangener Stellungnahme vom 24.03.2022 ist grundsätzliche Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ein versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand. 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. Gemäß eingegangener Stellungnahme des Versorgungsunternehmens im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 23. Februar 2022 befinden sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Leitungen und Anlagen des Unternehmens. Der Planung wird seitens des Versorgungsträgers grundsätzlich zugestimmt.

Gemäß den beigelegten Planunterlagen mit dem Anlagenbestand des Unternehmens (Bestandslageplan vom 22.02.2022) verlaufen (unterirdisch) im Straßenraum des Seeweges **eine Mittelspannungsleitung** und eine **Niederspannungsleitung**. Auf Grundlage des Vermessungsplans (Lage- und Höhenplan) tangiert die unterirdische Mittelspannungsleitung auch die südlichen Teilflächen der Flurstücke 278 neu, 69 / 11 und 279 neu. Der im Lage- und Höhenplan verzeichnete Leitungsverlauf ist allerdings lageungenau und kann (maßstabsbedingt) auch nach Auswertung des Kartenmaterials des Versorgungsunternehmens weder bestätigt noch widerlegt werden. Die bereits bestehenden Wohngrundstücke im östlichen und westlichen Anschluss an das Plangebiet (Seeweg und Storchenweg) sind über entsprechend errichtete Hausanschlüsse bereits an das städtische Versorgungsnetz mit Elektroenergie angeschlossen.

Zusätzlich zweigt (orthogonal zu der Niederspannungsleitung im Straßenraum des Seeweges) eine weitere unterirdische **Niederspannungsleitung** in nördliche Richtung ab. Sie verläuft über die Flurstücke 271 neu und 273 neu der Flur 3 in der Gemarkung Kremmen und quert somit in Verlängerung des Birkenweges den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungs-

plans. Über die Niederspannungsleitung werden die bereits in Nutzung stehenden Wohn- und Wochenendhausgrundstücke entlang des Birkenweges und des Wiesenweges in das Versorgungsnetz eingebunden. Die Leitung verläuft gemäß Vermesserplan sowie des Kartenmaterial der *E.d/s AG* östlich und somit außerhalb der mit einem Leitungsrecht versehenen Leitungstrasse. Der Versorgungsträger weist darauf hin, dass die in Rede stehende Niederspannungsleitung für die Versorgung der Bebauung am Birkenweg / Wiesenweg zwingend erforderlich ist und daher in einer gesicherten Trasse verbleiben muss.

Mit Umsetzung der Planung ist nach derzeitigem Stand eine Umverlegung des bestehenden Leitungsbestandes erforderlich. Das Versorgungsunternehmen weist darauf hin, dass eventuell notwendige Anpassungen / Umverlegungen am Anlagen- und Leitungsbestand einer rechtszeitigen Abstimmung bedürfen. Art und Umfang eines Netzausbaus kann dabei erst nach Vorliegen verbindlicher Leitungsanmeldungen ermittelt werden.

Die lokale Versorgung mit **Erdgas** erfolgt über die *EMB Energie Mark Brandenburg GmbH*. Gemäß den von der *NBB Netzgesellschaft* im Rahmen des Beteiligungsverfahrens am 1. März 2022 übergebenen Planunterlagen verläuft im öffentlichen Straßenraum des *Seeweges* bereits eine **Gasleitung mit einem Betriebsdruck 0,1 bis 1 bar**. Die Gasleitung endet derzeit im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans auf Höhe des Flurstücks 279 neu der Flur 3 in der Gemarkung Kremmen. Die östlich gelegenen Wohnhäuser entlang des *Seeweges* und des *Storchenweges* sind jeweils durch separate Hausanschlüsse an das Versorgungsnetz angebunden. Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen.

Telekommunikationsanlagen

Die Versorgung mit Telekommunikationsdiensten erfolgt leitungs- oder funkgestützt. Die *Deutsche Telekom Technik GmbH* wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

Gemäß den, von der *Deutschen Telekom* im Rahmen des Beteiligungsverfahrens am 23. März 2022 übergebenen, Planunterlagen verläuft im öffentlichen Straßenraum des *Seeweges* eine **oberirdische TK-Linie** des Unternehmens zur Versorgung des Gebäudebestands mit leitungsgestützten Telekommunikationsdiensten.

Im westlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches auf Höhe des Flurstücks 69 / 4 der Flur 3 in der Gemarkung Kremmen befindet sich ein **Freileitungsmast** aus Holz im öffentlichen Straßenraum, von dem eine zusätzliche oberirdische TK Leitung (in nordwestliche Richtung) abgeht. Der Leitungsverlauf wird zunächst bis zu einem weiteren Freileitungsmasten auf dem westlich angrenzenden Flurstück 69 / 3 der Flur 3 in der Gemarkung Kremmen fortgeführt. Von diesem gehen wiederum zwei oberirdische TK-Linien ab.

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 *Wiesenweg 10* (Flurstück 68 / 11). Zum anderen führt eine weitere oberirdische TK-Linie über die im Geltungsbereich gelegenen Flurstücke 69 / 4; 69 / 5, 271 neu und 272 neu. Im nordwestlichen Teil des Flurstücks 272 neu befindet sich ein weiterer Freileitungsmast, von dem die oberirdische TK-Linie in nördliche Richtung fortgeführt wird. Sie

endet an einem Freileitungsmasten auf dem nördlich des Plangebiets gelegenen Ferien- und Wochenendhausgrundstück *Birkenweg Nr. 9*.

Die Deutsche Telekom weist zusätzlich darauf hin, dass die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche „GFL“ zur Erschließung des Flurstücks 261, der Flur 3 in der Gemarkung Kremmen (Birkenweg 12 A) mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen muss. Eine Verlegung der TK-Linien kann nur erfolgen, sofern die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist. Entsprechende Ausführungen sind Kap. 5.3 der Begründung zu entnehmen.

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 Plangebiet der *Deutschen Telekom Technik GmbH* so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

Abfallentsorgung

Für die **Abfallentsorgung** im Plangebiet gelten die Bestimmungen aus der Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Oberhavel (Abfallentsorgungssatzung) vom 08.12.2004 in der Fassung der 3. Änderungssatzung vom 12.12.2012, in Kraft getreten am 01.01.2013. Zuständiger öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger für das Plangebiet ist die *Abfallwirtschafts-Union Oberhavel GmbH*.

Die *untere Abfallwirtschaftsbehörde* des Landkreises Oberhavel wurde im Rahmen der Planungsanzeige und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Gemäß eingegangener Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung vom 24. März 2022 entsorgt der Landkreis Oberhavel die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle im Rahmen der Gesetze und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Um eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung für die im Plangebiet vorgesehene Bebauung zu gewährleisten, wurde auf bestehende Anforderungen an die straßenmäßige Erschließung hingewiesen.

Demnach sind Verkehrsflächen so anzulegen, dass die zu bebauende Fläche an die Abfallentsorgung angeschlossen werden kann. Dazu sind beim Befestigen und beim Aus- und Neubau von Erschließungsstraßen Fahrbahnbreiten und Fahrkurven für die Benutzung durch 3-achsige Müllfahrzeuge auszulegen. Die Richtlinien für die Anlage von Straßen (*RASt 06*) sind zu beachten. Die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsflächen ist gemäß § 34 Absatz 4 Punkt 1 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung sicherzustellen. Bei Sackgassen sind Wendeanlagen (Wendehammer, Wendeschleife, Wendekreis) nach *RASt 06* für ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu planen bzw. zu berücksichtigen, da ein Rückwärtsfahrverbot für Müllfahrzeuge gemäß Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung besteht. Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Randbereiche sind so auszuführen, dass die Voraussetzungen zur satzungsgemäßen Aufstellung der Abfallbehälter vor dem angeschlossenen Grundstück erfüllt werden.

Nach derzeitigem Stand entspricht die kommunale Straße „Seeweg“ in ihrem derzeitigen Ausbauzustand bereits den Anforderungen des Entsorgungsträgers. Bei der Straße handelt es sich auch nicht um eine Sackgasse, für die eine entsprechende Wendeanlage vorzusehen wäre. Mit Umsetzung der Planung erfolgt auf Grundlage eines Erschließungsvertrages zwischen der Stadt Kremmen und dem Vorhabenträger ein zudem ein grundlegender Ausbau der kommunalen Straßenverkehrsfläche (vgl. Kap. 5.2). Die Anforderungen der untere

Abfallwirtschaftsbehörde sowie des durch den Landkreis beauftragte Entsorgungsunternehmen (AWU Abfallwirtschafts-Union Oberhavel GmbH) sind zu beachten.

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 wurde der zuständige Trinkwasser- und Abwasserzweckverband im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Auskunft gebeten. Gemäß eingegangener Stellungnahme der Osthavelländischen Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH (OWA) im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 23. Februar 2022 ist die Löschwasserversorgung zurzeit über Unterflurhydranten des öffentlichen Netzes im Seeweg bis zu einer Höhe von 48 m³ / h für einen Zeitraum von zwei Stunden gewährleistet.

Die zuständige Brandschutzdienststelle gemäß VVBbgBO und BbgBKG wurde im Rahmen einer vorgezogenen Beteiligung um Auskunft zu weiteren Anforderungen bezüglich des Brandschutzes 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 nach derzeitigem Stand mindestens 48 m³ Löschwasser (pro Stunde) 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.

Mit dem geplanten grundhaften Ausbau des Seeweges entsprechend den Anforderungen für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ist die Zufahrt für Löschfahrzeuge gewährleistet.

2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Plangebiet befindet sich am Siedlungsrand der Stadt Kremmen im Naturraum des Kremmener Luchs, einem Untergebiet des Oberen Rhinluchs. Das Siedlungsgebiet entlang des Seeweges befindet sich auf einer lang gestreckten Sandinsel innerhalb der ausgedehnten Niedermoorflächen. Das Geländere Relief ist eben und fällt in Richtung der angrenzenden Luchlandschaft leicht ab.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht. Es befindet sich jedoch, wie der gesamte westliche Siedlungsrand der Stadt Kremmen, in unmittelbarer Nachbarschaft zum europäischen Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Rhin-Havelluch“

(DE 3242-421) (vgl. Abb. 4). In einer Entfernung von rund 700 m nordwestlich befindet sich das nächstgelegene Fauna-Flora-Habitat- (FFH-) Gebiet „Kremmener Luch“ (DE 4244-301), zugleich Naturschutzgebiet „Kremmener Luch“.

Teilflächen der im Geltungsbereich gelegenen Flächen wurden im Rahmen der landesweiten Biotopkartierung als geschütztes Biotop kartiert: *Biotopcode 05121221, Biotoptyp Heidenelken-Grasnelkenflur, weitgehend ohne spontanen Gehölzaufwuchs (Gehölzdeckung < 10%)*. Die Ausbildung des Hauptbiotops wird in der Biotopkartierung als „untypisch (gestört)“ eingestuft (vgl. Abb. 5). Die Einstufung von Teilflächen als geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 18 BbgNatSchAG wurden im Rahmen einer Vegetationsaufnahme im Sommer 2021 durch einen Sachverständigen überprüft.

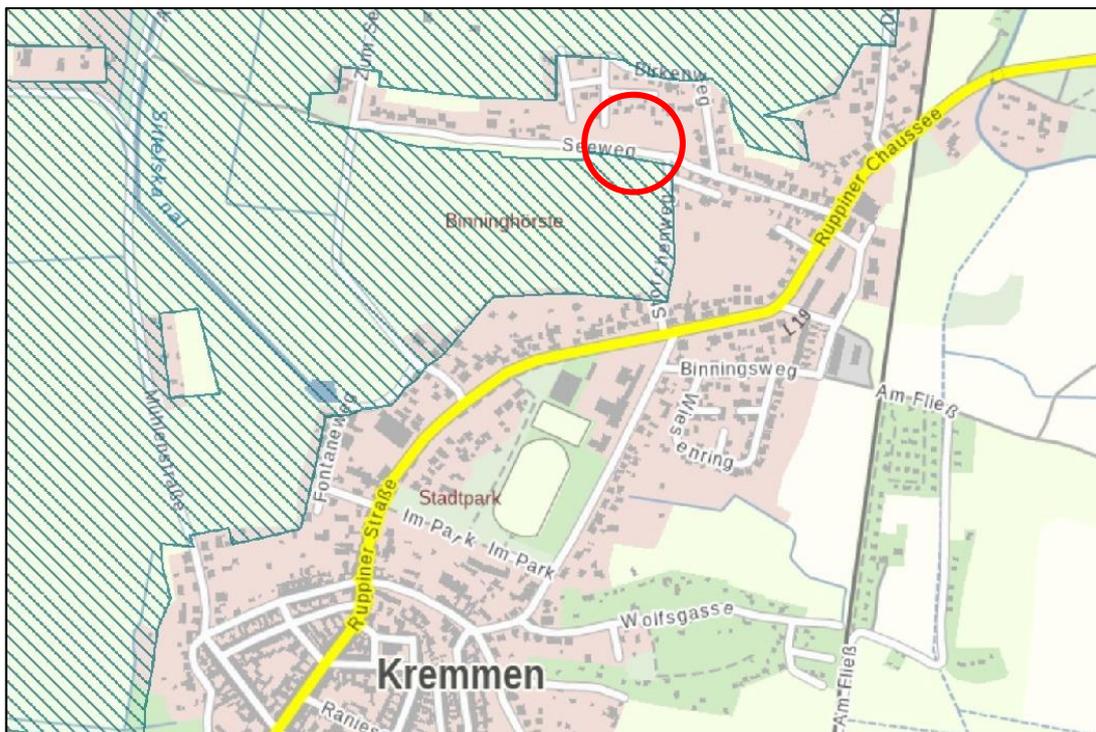


Abb. 4: Kartenauszug Anwendung Naturschutzfachdaten <http://www.lfu.brandenburg.de> mit Darstellung des SPA-Gebietes „Rhin-Havelluch“ (DE 3242-421).

Im Ergebnis der Überprüfung wurde der Schutzstatus als Sandtrockenrasen in unterschiedlicher Ausprägung für den überwiegenden Teil der Flächen bestätigt (Dipl.-Biol. Gerd Mathiak: Klärung des Schutzstaus der ehemaligen *Heidenelken-Grasnelkenflur* am Seeweg in Kremmen, August 2021). Der überwiegende Typ stellt danach ein *Grasnelken-Schafschwingelrasen* dar. Reste einer *Heidenelken-Grasnelkenflur* finden sich in Teilen mosaikartig und leinräumig inmitten der Fläche. Auch bestehen Übergänge zu schüttereren Pionierfluren.

Insgesamt werden rund 5.000 m² der rund 8.000 m² umfassenden Gras- und Staudenfluren innerhalb des Siedlungsgebietes nördlich des Seeweges fachgutachterlich als „intakter Sandtrockenrasen“ (Biotoptyp 05121) eingestuft (vgl. Abb. 6). Der überwiegende Teil der Flächen (rund 3.760 m²) befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Die Gras- und Staudenfluren der westlich angrenzenden Freiflächen sind ebenfalls dem *Biotoptyp 05121 Sandtrockenrasen* zuzuordnen. Die nördlich und östlich angrenzenden

Grundstücksflächen sind dem Biototyp 12261 Einzelhausbebauung mit Ziergärten bzw. 102501 Wochenendhausbebauung weitgehend ohne Bäume zuzuordnen.

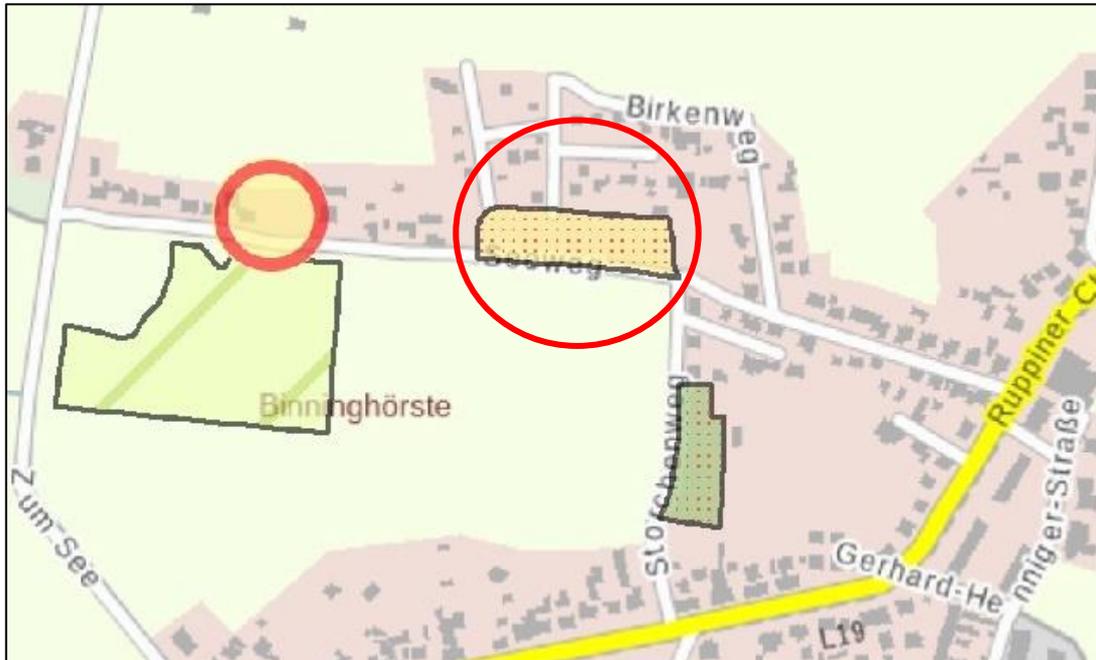


Abb. 5: Kartenauszug Anwendung Naturschutzfachdaten <http://www.lfu.brandenburg.de> mit Darstellung des geschützten Biotops Heidenelken-Grasnelkenflur, Kennung LU14001-3244NW0114

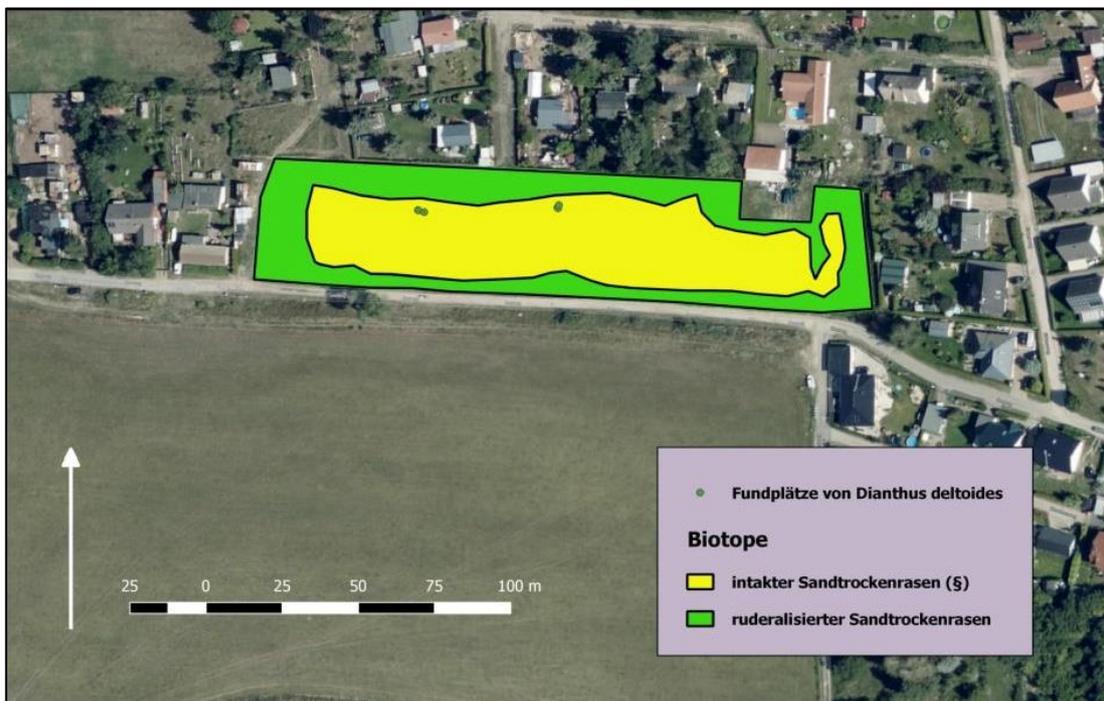


Abb. 6: Ergebnis der Vegetationskartierung vom Juli und August 2021 zur Überprüfung des Schutzstatus der ehemaligen Heidenelken-Grasnelkenflur (Quelle: Dipl.-Biol. Gerd Mathiak August 2021)

Der mit einer Schotterdecke befestigte Seeweg ist dem Biototyp 12652 Weg mit wasser-durchlässiger Befestigung zuzuordnen, ein südlich angrenzender und rund 10 bis 15 m breiter

Geländestreifen den ruderalen Gras- und Staudenfluren. Die südlich gelegenen Grünlandflächen sind dem Biotoptyp 05150 Intensivgrasland zuzuordnen.

Auf den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich mit Ausnahme einiger Ziersträucher im östlichen Randbereich keine Gehölze. Die potentielle natürliche Vegetation entspricht gemäß Landschaftsplan einen Komplex aus Feuchtem Stieleichen-Hainbuchenwald, Erlenbruchwald, Feuchtem Stieleichen-Birkenwald und Stieleichen-Buchenwald.

Im Hinblick auf die Bedeutung der Flächen als Lebensstätte für besonders geschützte Tierarten ist von einer geringen Bedeutung für Brutvögel auszugehen. Ein Vorkommen von Niststätten von Bodenbrütern ist aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes und dem damit verbundenen Vorkommen von freilaufenden Hunden und Katzen der Flächen auszuschließen. Ein Vorkommen von Niststätten von Freibrütern ist auf die angrenzenden Gartenflächen beschränkt.

Ein Vorkommen von Zauneidechsen wurde auf den Flächen bei den Vegetationsaufnahmen durch einen Artenschutzsachverständigen im Juli und August 2021 nicht festgestellt. Ein Vorkommen von Lebensstätten von anderen besonders geschützten Tierarten wie Fledermäuse, Amphibien und holzbewohnende Käfer kann ausgeschlossen werden.

Die Böden im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden von grundwasserbestimmten Sanden (Niederungssand, Talsand) geprägt. Es handelt sich gemäß Bodeninformationssystem des LBGR Brandenburg nicht um Niedermoorboden. Die südlich gelegenen Flächen werden den Moorbildungen zugeordnet (Anmoor, Moorerden). Die Flächen sind bislang unversiegelt jedoch zum Teil verdichtet.

Der Grundwasserflurstand liegt bei unter 2 m. Das Grundwasser ist gemäß Landschaftsplan gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Im Plangebiet und angrenzend befinden sich keine Oberflächengewässer.

Von Belastungen durch Schall und Luftschadstoffe durch die Emissionen des Fahrzeugverkehrs auf der östlich in einer Entfernung von rund 250 m verlaufenden Ruppiner Straße (OD L 19) ist das Plangebiet unter Berücksichtigung der Entfernung und der dazwischen liegenden Bebauung weitgehend abgeschirmt. Relevante Schallbelastungen durch den Zugverkehr auf der östlich in einer Entfernung von rund 400 m verlaufenden und eingleisig ausgebauten Regionalbahnstrecke sind nicht zu erwarten.

Mögliche Belastungen ergeben sich durch landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen in einem - im ländlichen Raum - üblichen Umfang.

Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich das Plangebiet nicht im Einwirkungsbereich eines immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Betriebes. Immissionskonflikte zwischen den vorhandenen Wohnnutzungen und den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen sind nicht bekannt.

Aufgrund der Bebauung auf der nördlichen Seite des Seeweges sind die Flächen im Plangebiet bereits siedlungsgeprägt. Es bestehen Sichtbeziehungen zwischen dem Plangebiet und den südlich angrenzenden Grünlandflächen der Kremmener Luchlandschaft („Binninghörste“) sowie den rückwärtigen Grundstücksflächen der Bebauung entlang der Ruppiner Chaussee.

Weitere Angaben zu Natur, Landschaft und Umwelt sind Kapitel 6.4 zu entnehmen.

2.6 Altlasten, Kampfmittelbelastung

Ein Altlastenverdacht für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht bekannt. Gemäß Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Oberhavel im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 24.03.2022 wird der Standort nicht im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche geführt. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen daher keine Bedenken gegen die Planung. Für den Fall, dass bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auftreten, ist die weitere Vorgehensweise umgehend mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Zudem ist sicherzustellen, dass sämtliche Arbeiten derart ausgeführt werden, dass keine schädlichen Bodenverunreinigungen hervorgerufen werden. Die Sicherstellung ist ggf. durch geeignete Vorsorgemaßnahmen zu gewährleisten.

Die Flächen befinden sich im Bereich einer Kampfmittelverdachtsfläche, die die gesamte Altstadt von Kremmen und die westlich gelegenen Luchflächen umfasst. Gemäß eingegangener Stellungnahme des *Zentraldienstes der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst* vom 2. Mai 2022 bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planung. Der Stellungnahme folgend ist für konkrete Bauvorhaben bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung einzuholen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

2.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81 „Seeweg“ und dessen im Hinblick auf den Umgebungsschutz zu beachtender Umgebung sind gemäß Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum vom 23. Februar 2022 im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung **bisher keine Bodendenkmale** bekannt.

Da bei Erdarbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, wurde von der brandenburgischen Fachbehörde für Bodendenkmale zusätzlich darauf hingewiesen, 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 Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 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).

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Baudenkmale. Auch in der näheren Umgebung befinden sich keine Einzeldenkmale. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auch außerhalb des durch Satzung vom 21.08.2003 geschützten Denkmalsbereiches „Altstadt Kremmen“ und außerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung für die historische Altstadt vom 28.11.2002.

2.8 Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flurstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers oder Dritter.

Das Straßenflurstück 56, Flur 3, Gemarkung Kremmen („Seeweg“) befindet sich im Eigentum der Stadt Kremmen.

3 Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich derzeit planungsrechtlich im Außenbereich der Stadt Kremmen. Im Außenbereich richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Bestimmungen des § 35 BauGB. Die östlich angrenzenden Flächen sind Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Im rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Kremmen sind die Flächen - im Sinne einer städtebaulichen „Auffangnutzung“ für nicht als Bauflächen dargestellte Siedlungsflächen im Außenbereich - als *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt. Im Flächennutzungsplan in der Fassung der Neuaufstellung für die Gesamtstadt Kremmen vom September 2022 sind die Flächen als Wohnbauflächen dargestellt (K 12).

Der 1997 für die in Rede stehenden Flächen bereits als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 14 „Alter Seeweg“ der seinerzeit amtsangehörigen Stadt Kremmen wurde nach Inkrafttreten des Gemeinsamen Landesentwicklungsplans für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV) mit den darin enthaltenen Zielen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung zugunsten anderer Bebauungspläne im Stadtgebiet nicht weiterverfolgt.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Planungsanzeige, zugleich Anfrage an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung nach einer Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung erfolgte mit Schreiben vom 21. Oktober 2021.

Mit Schreiben vom 22. Oktober 2021 teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Stadt Kremmen die zu beachtenden Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung mit. Demnach 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 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**).

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. Gemäß Stellungnahme der

Gemeinsamen Landesplanungsabteilung im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für die Gesamtstadt und der Planungsanzeige ist die vorliegende Planung ohne Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption möglich, da sie 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**).

Die Planung entspricht aus Sicht der Stadt Kremmen dem **Grundsatz 5.1 LEP HR** zur Innenentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur.

Die Planung entspricht aus Sicht der Stadt Kremmen auch dem **Ziel 5.2 LEP HR** zum Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete.

Mit der Planung ist aus Sicht der Stadt Kremmen auch keine Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen verbunden, die gemäß **Ziel 5.4 LEP HR** zu vermeiden ist.

Mit der Planung werden keine bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen. Damit wird dem **Grundsatz 6.1 LEP HR** zur Freiraumentwicklung gefolgt.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung wurde im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 21.02.2022 erneut an der Planung beteiligt und um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Gemäß Stellungnahme vom 18.03.2022 (Gesch.-Z.:GL5.19-46113-006-0855/2021) ist die **Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst**.

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 nur teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind die Festlegungen zur Steuerung der raumbedeutsamen Windenergienutzung. Die Festlegungen zum Freiraum und zu den Historisch bedeutsamen Kulturlandschaften wurden genehmigt. Die Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg hat noch zu erfolgen.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil der in der Festlegungskarte zum REP FW festgelegten Vorranggebiete „Freiraum“ oder von Vorbehaltsgebieten „Historisch bedeutsame Kulturlandschaft“ gemäß Ziel 1.1 bzw. Grundsatz 2.1 REP FW.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel hat am 8. Oktober 2020 den **Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“** als Satzung beschlossen. Mit Schreiben vom 19. November 2020 wurde der sachliche Teilplan durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung genehmigt und ist durch die Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg am 23. Dezember 2020 in Kraft getreten / wirksam. Mit dem Sachlichen Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" wurde unter anderem die Kernstadt Kremmen als **Grundfunktionaler Schwerpunkt (GSP)** festgelegt und gesichert. Mit der Festlegung von Grundfunktionalen Schwerpunkten setzte die

Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel einen entsprechenden Handlungsauftrag des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (Ziel 3.3 LEP HR) um.

Die Regionale Planungsstelle wurde zur vorliegenden Planungsabsicht im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Gemäß eingegangener Stellungnahme vom 24. Februar 2022 ist der Bebauungsplan Nr. 81 „Seeweg“ der Stadt Kremmen **mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft vereinbar**.

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 bzw. 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.“

Der Landkreis Oberhavel wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

3.3 Flächennutzungsplanung

Im rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Kremmen sind die Flächen als *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt. 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 für die Stadt Kremmen befindet sich in der Neuaufstellung und wurde zur Genehmigung eingereicht (vgl. Kap. 4.2). Eine Genehmigung ohne Auflagen wurde von Seiten des Landkreises als höhere Verwaltungsbehörde mit Anhörungsschreiben vom 18.10.2022 in Aussicht gestellt.

3.4 Landschaftsplanung

Der parallel zum Flächennutzungsplan erarbeitete Landschaftsplan der Stadt Kremmen stellt in seinem Entwicklungskonzept (Karte 5, Stand: Januar 1998) die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes - entsprechend der ursprünglich vorgesehenen Darstellung des Flächennutzungsplans - als Wohnbaufläche dar (vgl. Abb. 7). Die Planung wird aus landschaftsplanerischer Sicht als vertretbar eingestuft. Es besteht das Erfordernis grünordnerischer Vorgaben zum Ausgleich und Ersatz.

Als Anforderung an die Flächennutzungen und Maßnahme zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird die Eingrünung und Formulierung der Ortsränder benannt. Die Wohnbauflächen wurden nicht in den rechtswirksamen Flächennutzungsplan übernommen.

Weitere Aussagen für die Flächen werden im Landschaftsplan nicht getroffen.

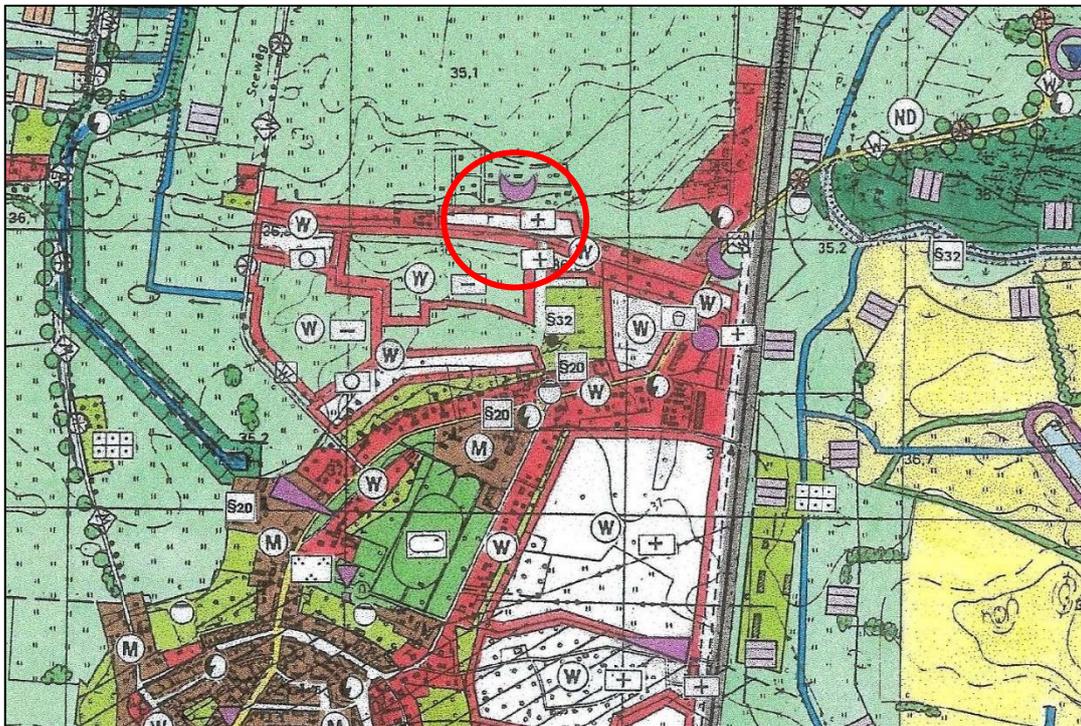


Abb. 7: Ausschnitt aus dem Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der Stadt Kremmen

3.5 Bebauungspläne

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich kein weiteres Bebauungsplangebiet. Die bauliche Entwicklung entlang des Seeweges erfolgte auf der Grundlage von Baugenehmigungen nach § 34 und § 35 BauGB.

3.6 Fachplanungen

Fachplanungen, die die Planungen des Bebauungsplans Nr. 81 „Seeweg“ berühren können, sind nicht bekannt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die vorliegende Planung berührt werden kann, wurden 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. Es wurden keine Planungsabsichten mitgeteilt.

4 Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Planung sieht in Arrondierung des Siedlungsbandes entlang des Seeweges, eine Bebauung der Flächen mit Einzelhäusern vor. Vorgesehen ist eine 5 m breite Vorgartenzone entlang des Seeweges sowie eine rückwärtige Gartenzone. Die Grundstücksgrößen sollen - entgegen der ursprünglichen Planung aus den 1990er Jahren - großzügiger ausgelegt werden. Die bereits geteilten straßenseitigen und rückwärtigen Flurstücke sollen mit Umsetzung der Planung wieder zusammengelegt werden.

Lediglich auf dem bisherigen Flurstück 69 / 14 ist aufgrund der vorgesehenen Anlage einer Zufahrt zu dem nördlich angrenzenden Grundstück Birkenweg 12 A (Flurstück 261) sowie der benötigten Bewegungsflächen nach derzeitigem Stand ein kleinerer Grundstückszuschnitt für das straßenseitige Baugrundstück vorgesehen.

Die Erschließung ist über die öffentliche Straßenverkehrsfläche „Seeweg“ gesichert.

4.2 Änderung des Flächennutzungsplans Kremmen

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Kremmen sind die Flächen im räumlichen 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 Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden.

Im Flächennutzungsplan in der Fassung der Neuaufstellung vom Juli 2022 werden die in Rede stehenden Flächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung als Wohnbauflächen (K 12) dargestellt (vgl. Abb. 8). Nach Feststellungsbeschluss wurde der Flächennutzungsplan bei der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung eingereicht. Mit Bekanntmachung der Genehmigung wird der Flächennutzungsplan wirksam.

Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans kann die Planungsabsicht als Innenentwicklung im Sinne von Ziel 5.5 Abs. 2 LEP HR gewertet werden, so dass sie ohne Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption möglich ist.

Auf den in der Landesweiten Biotopkartierung Brandenburg dokumentierten Status der Flächen als geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 18 BbgNatSchAG („Heidenelken-Grasnelkenflur“) wird in der Planzeichnung des Flächennutzungsplans durch eine entsprechende Randsignatur hingewiesen, da gesetzlich geschützte Biotope nicht nachrichtlich übernommen werden können.

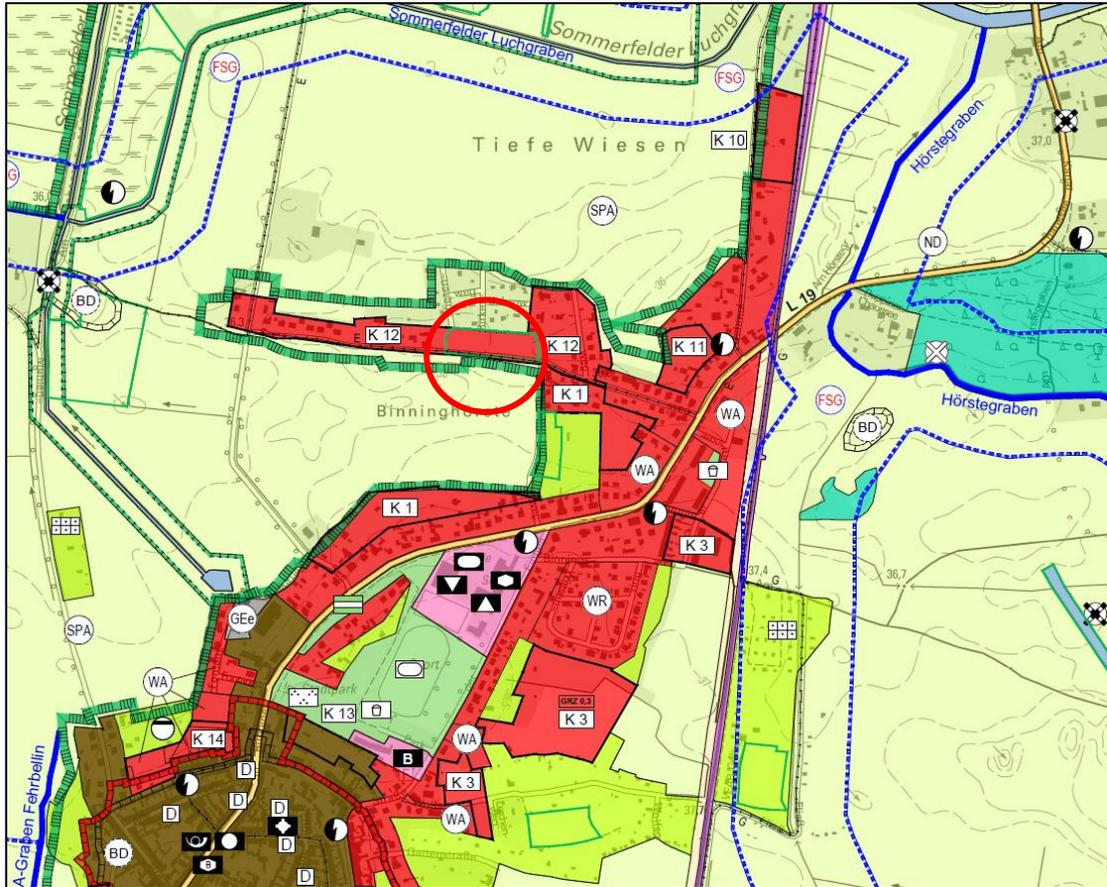


Abb. 8: Ausschnitt aus dem Feststellungsexemplar des Flächennutzungsplans der Stadt Kremmen vom Juli 2022 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (K 12)

5 Planinhalt (Abwägung und Begründung)

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 81 „Seeweg“ der Stadt Kremmen erfolgt gemäß § 13b BauGB 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.

Gemäß Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel wurde das naturschutzrechtliche Genehmigungsverfahren zur Ausnahmegenehmigung bzw. Befreiung von den Verboten des gesetzlichen Biotopschutzes gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG im Bebauungsplanverfahren geregelt. Mit der Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde im Bebauungsplanverfahren wurde von Seiten der Stadt Kremmen als Plangeber gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG der Antrag auf naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bzw. Befreiung von den Verboten des gesetzlichen Biotopschutzes gestellt. 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.

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 sowie zur Beachtung der inhaltlichen Beschränkung der Anwendbarkeit des § 13b BauGB auf „Wohnnutzungen“ 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 entsprechend des Gebietscharakters mit **0,25** festgesetzt. Damit wird eine ortsbildverträgliche Bebauungsdichte mit einem weiterhin hohen Anteil von Grün- und Erholungsflächen gewährleistet. Das gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten (WA) zulässige Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird bei der vorliegenden Planung unterschritten

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 Wohngebiete (WA) eine zulässige „Gesamt-GRZ“ von 0,375.

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 oberirdische Geschosse (Vollgeschosse). Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

Gemäß § 88 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. Bei eingeschossiger Bauweise im Bungalowstil sind die Firsthöhen bzw. Wandhöhen entsprechend geringer.

5.1.3 Mindestgröße der Baugrundstücke

Zur Sicherung einer aufgelockerten Bebauung und der landschaftlichen Prägung des Siedlungsgebietes entlang des Seewegs ist für die Baugrundstücke unter Beachtung der in diesem Siedlungsgebiet vorhandenen Grundstücksgrößen, die Festsetzung einer Mindestgröße von 600 m² vorgesehen. Für das Flurstück 266 (neu) erfolgt eine Ausnahmeregelung zur Ermöglichung einer Zufahrt zu dem nördlich angrenzenden Grundstück Birkenweg 12 A (Flurstück 261) sowie der benötigten Bewegungsflächen. Damit verbunden ist nach derzeitigem Stand ein kleinerer Grundstückszuschnitt für das straßenseitige Baugrundstück. Hierzu erfolgt eine textliche Festsetzung:

TF 3: Im allgemeinen Wohngebiet WA darf die Größe der Baugrundstücke 600 m² nicht unterschreiten. Ausnahmsweise kann für das Flurstück 266 (neu) eine Unterschreitung des Mindestmaßes um bis zu 200 m² zugelassen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

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.**

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. Die Flurstückbezeichnung entspricht dem aktualisierten Katasterstand der Planunterlagen vom 20.09.2022.

5.1.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Sicherung des Gebietscharakters wird durch textliche Festsetzung die Zahl der zulässigen Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt:

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

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

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, Storchengang) nahezu ausschließlich um Einfamilienhäuser (eine Wohnung je WE) handelt, würde eine potentielle Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern mit Kleinstwohnungen den Gebietscharakter nachhaltig verändern.

Zusätzlich ist es beabsichtigt unvorhergesehene Infrastrukturbedarfe, bzw. ein (gegenüber dem derzeitigen Zustand) deutlich erhöhtes Verkehrsaufkommen zu vermeiden.

5.1.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Baugebiet WA 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 einer einfamilienhaustypischen Bebauungsstruktur erfolgt die Festsetzung einer abweichenden Bauweise:

TF 2 Für das allgemeine Wohngebiet WA wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind nur Einzelhäuser. Die Länge der Gebäude darf 15 m nicht überschreiten.

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

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Arrondierung des Siedlungsbandes entlang des Seeweges durch eine ortsbildtypische, kleinteilige Einfamilienhausbebauung geschaffen werden.

Baukörperausweisungen kommen im vorliegenden Fall nicht in Betracht, da die zukünftigen Grundstückszuschnitte im Plangebiet noch nicht feststehen. Die Festsetzungsmöglichkeit

einer offenen Bauweise nach § 22 Abs. 1 BauNVO ist zur Umsetzung des Planungsziels ebenfalls nicht geeignet, da sie Gebäude mit einer Länge von bis zu 50 m legitimieren würde.

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.

5.2 Verkehrsflächen

Die zur Regelung des Anschlusses der Grundstücke an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen in den Geltungsbereich einbezogene Teilfläche der Kommunalen Straße „Seeweg“ wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als **öffentliche Straßenverkehrsfläche** festgesetzt. Die Breite des Straßenflurstücks beträgt rund 7,50 m und lässt damit auch gegebenenfalls erforderliche Ausbaumaßnahmen zu.

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

Die in der Planunterlage enthaltene Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Hierzu erfolgt eine klarstellende textliche Festsetzung:

TF 9: Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die untere Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Oberhavel wurde im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Gemäß eingegangener Stellungnahme vom 24. März 2022 bestehen gegen das Vorhaben straßenverkehrsbehördlich keine Bedenken.

Mit Umsetzung der Planung ist ein grundhafter Ausbau des Seeweges einschließlich der Oberflächenentwässerung sowie der Erneuerung der Straßenbeleuchtung beabsichtigt. Entsprechend dem aktuellen Planungsstand (Kurzbeschreibung – Version 2.0, Stand 10.08.2022) soll die geplante Verkehrsanlage eine **ausschließliche Erschließungsfunktion** besitzen. Die zu erwartende Verkehrsstärke setzt sich vornehmlich aus dem Liefer- und Individualverkehr der angrenzenden Wohngrundstücke zusammen. Gemäß den "*Richtlinien für integrierte Netzgestaltung - RIN 2008*" sind die geplanten Verkehrsanlagen der Straßenkategorie *ES V* zuzuordnen. Diese umfassen Straßen innerhalb bebauter Gebiete, die der flächenhaften Erschließung der angrenzenden Grundstücke sowie dem Aufenthalt und der individuellen Nutzung dienen. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen und verkehrlichen Merkmale und den entwurfsprägenden Nutzungsansprüchen ist die Erschließungsstraße als **Wohnstraße** klassifiziert. Die sich hieraus ergebenden Entwurfs Elemente und Querschnittsmaße sind der "*Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen - RASt 06*" zu entnehmen. Auf Grund der zu erwartenden geringen Verkehrsbelastung ist die **verträgliche Nutzung der Fahrbahn durch alle Verkehrsteilnehmer im Mischungsprinzip** vorgesehen.

Eine Entwurfsfassung der Ausführungsplanung, erarbeitet vom Planungsbüro VOIGT INGENIEURE liegt vor (vgl. Abb. 9) und wurde in den kommunalen Beratungs- und Beschlussgremien der Stadt Kremmen vorgestellt.



Abb. 9: Ausschnitt Lageplan „Erschließung Bebauungsplan Nr. 81 „Seeweg“ des Landkreises Oberhavel Stadt Kremmen“ - Entwurfsplanung (Voigt Ingenieure, Stand 20.06.2022)

Der geplante Wohnweg besitzt gemäß aktuellem Planungsstand eine mittlere Ausbaubreite von 5,00 m. Dies entspricht gemäß RSt 06 dem Begegnungsfall Lkw / Pkw bei eingeschränkten Bewegungsspielräumen. Die angrenzenden Seitenräume dienen der räumlichen Abgrenzung zu den nichtöffentlichen Wohngrundstücken sowie der Niederschlagsversickerung. Die geplanten Eckausrundungen der Knotenpunktarme wurden unter Beachtung der notwendigen fahrgeometrischen Anforderungen des gewählten Bemessungsfahrzeugs (3-achsiges Müllfahrzeug) als einfacher Kreisbogen ausgebildet.

Die Breite des Straßenflurstücks 56 der Flur 3 in der Gemarkung Kremmen beträgt rund 7,50 m und ist somit ausreichend dimensioniert um die beabsichtigten Ausbaumaßnahmen des Seeweges auf dem Flurstück zu gewährleisten. Eine zusätzliche Inanspruchnahme (benachbarter) Flächen ist derzeit kein Bestandteil der Ausführungsplanung.

Die Stadt Kremmen überträgt dem Vorhabenträger die Umsetzung der Erschließungsplanung (Bestandteil des städtebaulichen Vertrags). Der Erschließungsträger verpflichtet sich hiernach zur Herstellung der Verkehrsanlagen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung und zur Vorlage der Ausführungsplanung bei der Stadt Kremmen im Vorfeld von Baumaßnahmen. Der grundlegende Ausbau des Seeweges wird über einen städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt, sodass auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kein weiterer Regelungsbedarf erkennbar ist.

5.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Auf dem Flurstück 69/14 (Katasterstand vom 04.03.2021) erfolgt zur Flächensicherung für die Anlage einer Zufahrt zu dem nördlich angrenzenden Grundstück Birkenweg 12A (Flurstück 261) 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: Die Fläche „GFL“ ist mit einem Geh- und Fahrrecht 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. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Durch die Festsetzung von Flächen im Bebauungsplan, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, werden die entsprechenden Rechte nicht begründet. Es bedarf nachfolgend der grundbuchlichen Eintragung. Die Flächen befinden sich bislang im Eigentum des Vorhabenträgers. Mögliche Entschädigungsansprüche auf der Grundlage von § 41 BauGB sind somit nicht gegeben.

Mit Katasterstand vom 05.09.2022 wurde das bisherige Flurstück 69/14 zwischenzeitlich geteilt in das straßenseitige Flurstück 266 sowie das rückwärtige Flurstück 267 mit Anbindung an den Seeweg entsprechend der festgesetzten Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

5.4 Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Seeweg“ 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 gegebenenfalls 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 einer Ortsbegehung 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.

Die für die Beeinträchtigung des geschützten Biotops vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen werden in Kapitel 5.4.3 dargelegt:

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 WA erfolgt eine textliche Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Pkw-Stellplätzen und deren Zufahrten sowie von Zufahrten für Garagen:

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.

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.

Mit Stellungnahme vom 24. März 2022 weist die Behörde darauf hin, dass die wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) zu beachten und einzuhalten sind. Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand. Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden.

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.

5.4.2 Anpflanzgebote, Erhaltungsbindungen

Auf die Festsetzung von Anpflanzgeboten für die Baugrundstücke wird verzichtet, da im beschleunigten Verfahren kein Ausgleichserfordernis besteht und städtebauliche oder artenschutzrechtliche Gründe zur Eingrünung der Grundstücke nicht gegeben sind. 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.

Auf den zukünftigen Baugrundstücken sind keine Bäume vorhanden. Die mögliche Festsetzung von entsprechenden Erhaltungsbindungen ist daher nicht erforderlich.

Auf die mögliche Festsetzung von Erhaltungsbindungen für die im Geltungsbereich vorhandenen Trockenrasen soll verzichtet werden, da ein Erhalt dieser geschützten Biotopflächen im Rahmen der privaten Gartennutzungen – auch unter Berücksichtigung der relativ großen Grundstücksflächen – von Seiten der Stadt als nicht umsetzbar erachtet wird.

Gemäß Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel soll das naturschutzrechtliche Genehmigungsverfahren zur Ausnahmegenehmigung bzw. Befreiung von den Verboten des gesetzlichen Biotopschutzes gemäß § 30 Abs. 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Bebauungsplanverfahren geregelt werden. Die für die Beeinträchtigung des geschützten Biotops vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen werden im nachfolgenden Kapitel dargelegt:

5.4.3 Naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung und Kompensationsmaßnahmen zum Ersatz eines nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotops

Bei Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich gemäß Biotopkartierung Brandenburg (BBK) um einen **gesetzlich geschützten Trockenrasen** (Biotoptyp 05121221 - Heidenelken-Grasnelkenflur, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs, Gehölzdeckung < 10 %). Der Schutzstatus der Flächen wurde im Sommer 2021 fachgutachterlich überprüft. Im Ergebnis der Vegetationsaufnahmen handelt es sich bei Flächen in einem Umfang von rund **3.760 Quadratmetern** um einen nach § 30 BNatSchG geschützten Sandtrockenrasen.

Nach § 30 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten Trockenrasen - Flächen führen können, verboten. Im Bebauungsplanverfahren ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme bzw. Befreiung von den Verboten nach § 30 Abs. 4 BNatSchG gegeben sind.

Mit Umsetzung der Planung ist im Zuge der Baufeldfreimachung und der nachfolgenden Baumaßnahmen sowie der nachfolgenden Nutzung der Flächen als Wohngrundstücke von einem **vollständigen Verlust des geschützten Trockenrasens** auszugehen.

Der im Ortsteil Kremmen als Siedlungsschwerpunkt der Stadt Kremmen gelegene Bebauungsplan Nr. 81 „Seeweg“ dient der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum im Rahmen der Nachverdichtung unter Nutzung der bereits vorhandenen Infrastruktur.

Mit dem Verzicht auf die bislang durchgeführte Pflege der Flächen durch einen Landwirtschaftsbetrieb wäre - in Verbindung mit den siedlungstypischen Nutzungen der innerhalb des Siedlungsgebietes liegenden „Brachflächen“ - eine fortschreitende Ruderalisierung der Vegetationsflächen zu erwarten.

Auf die mögliche Festsetzung von Erhaltungsbindungen für Teilflächen der im Geltungsbereich vorhandenen Trockenrasen soll verzichtet werden, da ein Erhalt dieser geschützten Biotopflächen im Rahmen der privaten Gartennutzungen, auch unter Berücksichtigung der relativ großen Grundstücksflächen, von Seiten der Stadt als nicht umsetzbar erachtet wird.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 21. Februar 2022 mit der Entwurfsfassung des Bebauungsplans bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel ein **Antrag auf Ausnahme bzw. Befreiung von den Verboten des gesetzlichen Biotopschutzes** gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG gestellt.

Ist eine Ausnahme zugelassen oder eine Befreiung gewährt worden, bedarf es für die Durchführung eines im Übrigen zulässigen Vorhabens keiner weiteren Ausnahme oder Befreiung, wenn mit der Durchführung des Vorhabens innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans begonnen wird.



Abb. 10: Überlagerung der Ergebnisse der Vegetationsaufnahmen vom Sommer 2021 mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und den geplanten Baufenstern (gelb = intakter Sandtrockenrasen (§), grün = ruderalisierter Sandtrockenrasen)

Mit Stellungnahme vom 24.03.2022 wurde von der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel darauf hingewiesen, dass eine Bearbeitung des Antrags erst nach Vorlage detaillierter Angaben zur Kompensationsmaßnahmen erfolgen kann.

Das entsprechend erarbeitete "**Konzept für den Ersatz eines geschützten Biotops**" (*Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH*, Stand 17.08.2022) wurde am **19.08.2022** bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel eingereicht, mit der Bitte um weitere Bearbeitung des Antrages auf Ausnahme bzw. Befreiung von den Verboten des gesetzlichen Biotopschutzes.

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**.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme erfolgt auf einer 3.835 m² umfassenden Teilfläche des **Flurstücks 265 der Flur 3 in der Gemarkung Kremmen**. Die Flächenkulisse wird im digitalen Feldblockkataster als **Ackerland** geführt und ist aktuell als Stilllegungsfläche

gemeldet. Sie befindet sich nur **110 m vom Eingriffsort entfernt** und weist auf Grundlage der Bodenübersichtskarte (BÜK 300) die **gleiche Bodenart** wie die Eingriffsfläche auf (Böden aus Sand aus holozänen Tälern, überwiegend Gleye und verbreitet Humusgleye). Auf der Kompensationsfläche bestehen Ackerzahlen zwischen 21 und 24, sodass das landwirtschaftliche Ertragspotenzial als niedrig einzustufen ist. Die Fläche ist südexponiert und bis auf einzelne Gehölze im nördlichen Randbereich **nicht von Bäumen / Gehölzen bestanden oder anders beschattet**. Eine Gefährdung durch Staunässe besteht nicht.



Abb. 11: Vorgesehene Kompensationsfläche im Freiraum nördlich des Seeweges (Quelle: DOP und ALKIS-Daten © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, Download am 11.08.2022)

Konzeptionell ist die **Entnahme von Oberboden mit Vegetationsanteilen und Bodenlebewesen** im Sinne einer **vollständigen Übertragung der gesetzlich geschützten Heidenelken - Graselkenflur (3.760 m²) im Flächenverhältnis 1:1** unter Anwendung der Methode "Bodenschüttung auf Kies" beabsichtigt.

Der Erfolg der Maßnahme hängt wesentlich davon ab, dass die Ersatzfläche die **erforderlichen Standortbedingungen**, wie Nährstoffarmut und Besonnung aufweist. Derzeit hat sich eine Segetalflora ausgeprägt, in die ruderale Arten eingewandert sind. Demnach besteht die Notwendigkeit, die oberste humose Bodenschicht mit den Wurzeln und dem Samenreservat der aktuellen Vegetation (in einer Tiefe von ca. 10 cm) abzutragen. Der abgeschobene Boden ist abzufahren und fachgerecht an einer anderen Stelle einzubauen oder bis zum Zeitpunkt seines Wiedereinbaus fachgerecht zu lagern.

Die aufzufindenden Exemplare der Heidenelke sind am derzeitigen Standort manuell zu entnehmen und fachgerecht für den Transport einzulagern.

Danach ist der Oberboden in einer Stärke von mindestens 10 cm mit der gesamten Vegetation aufzunehmen (Zeitraum vorzugsweise Oktober 2022, da zu diesem Zeitpunkt viele Insektenarten bereits die Aktivitätsphase eingestellt haben). Der entnommene Oberboden ist unmittelbar, ohne längere Zwischenlagerung am Standort der Ersatzfläche einzubauen. Eine

Zwischenlagerung ist nur im Rahmen der technologisch sinnvollen Realisierung vorgesehen. Für die Ausbringung kann ein gereinigter Kompoststreuer eingesetzt werden. Anschließend ist der Auftrag anzuwalzen und leicht einzufräsen. Zuletzt sind die Heidenelken fachgerecht einzupflanzen und anzugießen. Die Bodenvorbereitung, Entnahme der Heidenelken sowie die Oberbodenabnahme und -Übertragung sind zu dokumentieren.

Innerhalb des ersten Jahres besteht voraussichtlich die Notwendigkeit für die Durchführung von ein oder zwei Schröpfschnitten (Fertigstellungspflege). Das Mahdgut ist abzutransportieren. Die Mahdzeitpunkte sind abhängig vom tatsächlichen Aufwuchs festzulegen. Ein Auslassen der Feldfrüchte ist zu vermeiden. Die Fertigstellungspflege ist nach einem Jahr abgeschlossen.

Während der anschließenden zwei Jahre sind je nach Aufwuchs weitere Schröpfschnitte mit Abtransport des Mahdgutes erforderlich (Entwicklungspflege). Der Erfolg der Pflege ist durch eine Vegetationserfassung nach BRAUN-BLANQUET festzustellen und zu dokumentieren. Diese Dokumentation ist der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zu übergeben. Falls erforderlich, sind weitere Schritte zu prüfen und mit der Fachbehörde abzustimmen. Anschließend (im Rahmen der Unterhaltungspflege) ist eine Herbstmahd alle ein bis zwei Jahre vorzunehmen, um eine Bestockung der Fläche mit Gehölzen zu vermeiden. Das Mahdgut ist weiterhin abzutransportieren.

Eine fachgerechte Vorbereitung der Ersatzfläche und die Entnahme des Oberbodens sind die wesentlichen Voraussetzungen für den Erfolg der Maßnahme. Daher wird eine fachliche Unterstützung und Dokumentation durch eine Umweltbaubegleitung empfohlen. Als Nachweis für eine erfolgreiche Umsetzung der Maßnahme ist eine Vegetationserfassung drei Jahre nach Durchführung des Oberbodenübertrags durchzuführen. Alternativ ist ein Umbruch der Fläche mit Neueinsaat eines Trockenrasens zu prüfen.

Für die Ausweisung als Ersatzfläche wurde eine Nutzungsvereinbarung zwischen dem Eigentümer, dem Pächter und dem Vorhabenträger aufgesetzt und in den städtebaulichen Vertrag zum vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kap. 5.7). Die Ersatzfläche für die Entwicklung und den Erhalt des Trockenrasens ist zusätzlich über 25 Jahre im Grundbuch dinglich zu sichern (Eintragung einer Dienstbarkeit). Die Eintragung ist der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises nachzuweisen. Hierzu erfolgt auf der Planzeichnung sowie in der Begründung ein entsprechender Hinweis.

5.5 Gestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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 7: 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 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 Nachbarchartsrechts zu beachten.

Aus Gründen der planerischen Zurückhaltung sind im Bebauungsplan Nr. 81 „Seeweg“ keine weiteren örtlichen Vorschriften zur Gestaltung und zum Bauordnungsrecht vorgesehen.

5.6 Immissionsschutz

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich nicht im Einwirkungsbereich der Ruppiner Straße (OD L 19). Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich eines immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Betriebes. Immissionskonflikte zwischen den vorhandenen Wohnnutzungen und den landwirtschaftlichen Nutzungen der ortsansässigen Landwirtschaftsbetriebe sind nicht bekannt.

Das Landesamt für Umwelt wurde als zuständige Immissionsschutzbehörde im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt. Gemäß eingegangener Stellungnahme vom 28. März 2022 bestehen **aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung**. Den Ausführungen zum Immissionsschutz wurde gefolgt.

Die Immissionsschutzbehörde weist zusätzlich darauf hin, dass mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) als Art der baulichen Nutzung Erwartungen zum Schutzanspruch verbunden sind. Die Festsetzung des Baugebietes ist daher unter anderem in nachfolgenden Genehmigungsverfahren, für Anlagen die dem Anwendungsbereich der TA-Lärm unterliegen, die Grundlage zur Bewertung des Schutzanspruches.

Im Landesamt für Umwelt liegen zudem keine Erkenntnisse zu einwirkenden Immissionen vor, die dem Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes entgegenstehen

5.7 Regelungen im städtebaulichen Vertrag

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird zwischen der Stadt Kremmen als Plangeber und dem Vorhabenträger als Antragsteller ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, mit dem Ziel der Sicherung des planungsrechtlichen Regelungsbedarfes, der mit den Festsetzungen im Bebauungsplan allein nicht geklärt werden kann. Zu den Regelungsinhalten des städtebaulichen Vertrages gehören

- die Kostenübernahme für Planungsleistungen, Vermessungskosten und Fachgutachten,

- die Kostenübernahme für die Planung und Umsetzung des grundhaften Ausbaus des Seeweges einschließlich der Pflicht für die Vorlage der Ausführungsplanung zur Genehmigung bei der Stadt Kremmen im Vorfeld des Baubeginns,
- die Beteiligung an Infrastrukturkosten in einem angemessenen Umfang sowie
- die Ausarbeitung, Durchführung und Sicherung der Kompensationsmaßnahmen durch Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch für einen Zeitraum von 25 Jahren.

Die Sicherung der Ansprüche erfolgt in Form einer Sicherheitsleistung bzw. einer unbefristeten, selbstschuldnerischen Bankbürgschaft.

Auf die Aufstellung des Bebauungsplans besteht gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.

5.8 Nachrichtliche Übernahme

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht)

Gemäß Grundbuch von Kremmen Blatt 3404 lfd. Nr des betroffenen Grundstückes im Bestandsverzeichnis 2 wurde für das Flurstück 69/6 (neu: 271) der Flur 3 in der Gemarkung Kremmen eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für die e.dis Aktiengesellschaft, Fürstenwalde eingetragen.

Gemäß Grundbuch von Kremmen Blatt 3405 lfd. Nr des betroffenen Grundstückes im Bestandsverzeichnis 2 wurde für das Flurstück 69/7 (neu: 273) der Flur 3 in der Gemarkung Kremmen eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für die e.dis Aktiengesellschaft, Fürstenwalde eingetragen.

5.9 Hinweise

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

Im räumlichen 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).

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser 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.

Ausnahmegenehmigung zum Ersatz eines nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotops

Bei Teilflächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich um einen gesetzlich geschützten Trockenrasen (Biototyp 05121221 - Heidenelken-Grasnelkenflur, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs, Gehölzdeckung < 10 %). Der Schutzstatus der Flächen wurde im Sommer 2021 fachgutachterlich überprüft. Im Ergebnis der Vegetationsaufnahmen handelt es sich in einem Umfang von rund 3.760 Quadratmetern um einen nach § 30 BNatSchG geschützten Sandtrockenrasen.

Nach § 30 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten Trockenrasens führen können, verboten. Im Bebauungsplanverfahren ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme bzw. Befreiung von den Verboten nach § 30 Abs. 4 BNatSchG gegeben sind.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel ein Antrag auf Ausnahme bzw. Befreiung gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG gestellt.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme erfolgt auf einer 3.835 m² umfassenden Teilfläche des Flurstücks 265 der Flur 3 in der Gemarkung Kremmen. Die Kompensationskonzeption wurde am 19.08.2022 bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel eingereicht.

Für die Ausweisung als Ersatzfläche wurde eine Nutzungsvereinbarung zwischen dem Eigentümer, dem Pächter und dem Vorhabenträger aufgesetzt. Eine grundbuchliche Sicherung erfolgt nach Vorliegen der Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel.

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:**

1. Die Fläche ist als Ersatzfläche für Entwicklung und Erhalt eines Trockenrasens über 25 Jahre im Grundbuch dinglich zu sichern (Eintragung einer Dienstbarkeit). Die Eintragung ist der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.
2. Für die Maßnahmen der Bodenübertragung ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen. Die entsprechende Qualifikation der dafür eingesetzten Person ist der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.
3. Da die Ersatzfläche zuvor landwirtschaftlich genutzt wurde, ist davon auszugehen, dass ein zu hoher Nährstoffgehalt vorliegt. Die Ersatzfläche ist daher so vorzubereiten, dass sie den Nährstoffansprüchen des zu ersetzenden Biotops entspricht (z. B. durch Aushagerung). Dies ist im Anschluss durch Untersuchungen zu kontrollieren. Der Monitoringumfang ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
4. Der gesamte Vorgang (Bodenvorbereitung, Entnahme der Heidenelken, Oberbodenabtrag und –übertrag) ist zu dokumentieren (z. B. Protokoll, Fotos). Diese sind der unteren Naturschutzbehörde zukommen zu lassen.

5. Die vorzufindenden Exemplare der Art *Dianthus deltoides* (Heidenelke) sind manuell fachgerecht zu entnehmen und umgehend auf der Ersatzfläche einzupflanzen.
6. Um die Art *Dianthus deltoides* (Heidenelke) zu fördern, ist auf eine mehrfache sowie frühe Mahd zu verzichten. Nach der Fertigstellungspflege ist daher nur eine Mahd im September mit Mahdgutabtransport durchzuführen.
7. Nach Abschluss der Entwicklungspflege ist der Erfolg der Maßnahme zu evaluieren und die Unterhaltungspflege auf dieser Grundlage festzulegen (ggf. erforderliche Maßnahmen wie Nachsaat oder Mahdgutübertragung, Festlegung von Mahdzeitpunkt und Schnitthöhe).
8. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist auszuschließen.
9. Sofern eine Änderung der Sachlage eintritt, die dem jetzigen Planungsstand nicht ersichtlich ist, behält sich die untere Naturschutzbehörde weitergehende Auflagen vor.

I

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).

5.10 Planunterlage

Als Planunterlage dient der Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Gerhard Schech vom 22.04.2021 mit örtlicher Vermessung vom 13.04.2021 und Stand der Katasterunterlagen vom 05.09.2022

Amtliches Bezugssystem: ETRS89

Höhensystem: DHHN 2016

5.11 Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächengröße
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	6.634 m ²
<i>Öffentliche Straßenverkehrsfläche</i>	1.381 m ²
Plangebiet gesamt	8.015 m²

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Planung wird die Wohnnutzung in der Kernstadt, durch Nachverdichtung im Bereich eines bestehenden Siedlungsgebietes und unter Ausnutzung von bereits vorhandener Infrastruktur, gestärkt.

Eine Einschränkung bestehender Nutzungen im Umfeld des Plangebietes ist nicht erkennbar. Die nördlich angrenzenden Wohn- und Erholungsgrundstücke sind grundsätzlich von Osten bzw. Norden über den „Birkenweg“ bzw. „Wiesenweg“ erschlossen. Für diese Wege ist nach derzeitigem Stand jedoch nicht von einer „Widmungsfiktion“ auszugehen, so dass es sich bei den Fahrwegen im Anschluss an das kommunale Wegeflurstück 71 (Birkenweg) um private Verkehrsflächen handelt. Bestehende Dienstbarkeiten sind nicht bekannt.

Bei den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich gemäß Datensatz des Feldblockkatasters im Land Brandenburg nicht um Landwirtschaftsflächen, so dass mit der Planung keine Landwirtschaftsflächen in Anspruch genommen werden.

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 „Seeweg“ ist bereits im derzeitigen Ausbauzustand dafür geeignet, den von den zusätzlichen Wohnhäusern verursachten PKW-Verkehr aufzunehmen.

Mit Umsetzung der Planung ist dennoch ein grundhafter Ausbau des Seeweges einschließlich der Oberflächenentwässerung sowie der Erneuerung der Straßenbeleuchtung beabsichtigt. Hierzu sowie zur Durchführung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen auf Kosten des Vorhabenträgers erfolgen entsprechende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag.

Entsprechend des aktuellen Planungsstands (Kurzbeschreibung – Version 2.0, Stand 10.08.2022) soll die geplante Verkehrsanlage eine **ausschließliche Erschließungsfunktion** besitzen. Die zu erwartende Verkehrsstärke setzt sich vornehmlich aus dem Liefer- und Individualverkehr der angrenzenden Wohngrundstücke zusammen. Gemäß den "*Richtlinien für integrierte Netzgestaltung - RIN 2008*" sind die geplanten Verkehrsanlagen der Straßenkategorie *ES V* zuzuordnen. Diese umfassen Straßen innerhalb bebauter Gebiete, die der flächenhaften Erschließung der angrenzenden Grundstücke sowie dem Aufenthalt und der individuellen Nutzung dienen. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen und verkehrlichen Merkmale und den entwurfsprägenden Nutzungsansprüchen ist die Erschließungsstraße als **Wohnstraße** klassifiziert. Die sich hieraus ergebenden Entwurfselemente und Querschnittsmaße sind der "*Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen - RASt 06*" zu entnehmen. Auf Grund

der zu erwartenden geringen Verkehrsbelastung ist die **verträgliche Nutzung der Fahrbahn durch alle Verkehrsteilnehmer im Mischungsprinzip** vorgesehen.

Die Breite des Straßenflurstücks 56 der Flur 3 in der Gemarkung Kremmen beträgt rund 7,50 m und ist somit ausreichend dimensioniert um die beabsichtigten Ausbaumaßnahmen des Seeweges auf dem Flurstück zu gewährleisten. Eine zusätzliche Inanspruchnahme (benachbarter) Flächen ist derzeit kein Bestandteil der Ausführungsplanung. Die zukünftige Straßenzonierung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans und ebenfalls der nachfolgenden Ausführungsplanung vorbehalten.

Im Hinblick auf die Mindestanzahl der auf den Baugrundstücken nachzuweisenden Stellplätze gelten die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Kremmen.

Zur Erschließungssituation für die nördlich angrenzenden Wohn- und Erholungsgrundstücke vgl. Kap. 6.1.

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 wurden 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 zur internen Erschließung detailliert.

Für bestehende Versorgungsleitungen, für die keine entsprechenden Dienstbarkeiten geregelt sind, ist ein Rückbau bzw. eine Verlegung erforderlich.

6.4 Auswirkungen auf den Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen

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

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

6.5 Umwelt, Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Seeweg“ 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 Auf-

stellung 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. Gleiches gilt für den gesetzlichen Biotopschutz. Hier bedurfte es einer Ausnahmegenehmigung bzw. einer Befreiung von den Verboten durch die untere Naturschutzbehörde.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich am Siedlungsrand der Stadt Kremmen im Naturraum des Kremmener Luchs. Das Siedlungsgebiet entlang des Seeweges befindet sich auf einer lang gestreckten Sandinsel innerhalb der ausgedehnten Niedermoorflächen. Das Geländerelevier ist eben und fällt in Richtung der angrenzenden Luchlandschaft leicht ab.

Die Böden im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden von grundwasserbestimmten Sanden (Niederungssand, Talsand) geprägt. Es handelt sich gemäß Bodeninformationssystem des LBGR Brandenburg nicht um Niedermoorboden. Die südlich gelegenen Flächen werden den Moorbildungen zugeordnet (Anmoor, Mooreerden). Die Flächen sind bislang unversiegelt jedoch zum Teil verdichtet.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Grundstücksflächen sind derzeit unversiegelt. Der vorhandene Fahrweg ist mit einer Schotterdecke befestigt und damit teilversiegelt bzw. stark verdichtet. Mögliche Vorbelastungen sind nicht bekannt. Die mittlere jährliche Sickerwasserrate liegt bei 1 – 50 mm pro Jahr.

Mit Umsetzung der Planung dürfen im festgesetzten Baugebiet WA unter Berücksichtigung der Größe des Baugebietes von 6.634 m², der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 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 37,5 % der Flächen überbaut bzw. versiegelt werden. Damit verbunden ist eine **Inanspruchnahme von Boden in Höhe von bis zu 2.488 m²**.

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden durch den Verzicht auf die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl für Wohngebiete gemäß den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung sowie eine Festsetzung zum luft- und wasserdurchlässigen Aufbau von Stellplatzflächen und Zufahrten minimiert.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet und angrenzend befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten und außerhalb von förmlich festgelegten Überschwemmungsgebieten. Vorherrschend ist ein hoher Grundwasserstand. Das Grundwasser ist gemäß Landschaftsplan gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Mögliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bestandteil der siedlungsgeprägten Freiflächen innerhalb des Siedlungsgebietes der Stadt Kremmen. Im Landschaftsplan werden die Flächen den klimatisch mäßig belasteten Übergangsbereichen zugeordnet.

Das Landschaftsprogramm zählt die Flächen nicht zu den Schwerpunkten zur Sicherung der Luftqualität im Planungsraum. Schutzgutbezogenes Ziel ist die Sicherung der Freiflächen, die für die Durchlüftung ihres Wirkungsraumes von besonderer Bedeutung sind. Nutzungsänderungen von Freiflächen in Siedlungen sind danach unter klimatischen Gesichtspunkten besonders zu prüfen.

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.

Schutzgut Arten und Biotope

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht. Es befindet sich jedoch, wie der gesamte westliche Siedlungsrand der Stadt Kremmen, in unmittelbarer Nachbarschaft zum europäischen Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Rhin-Havelluch“ (DE 3242-421). In einer Entfernung von rund 700 m nordwestlich befindet sich das nächstgelegene Fauna-Flora-Habitat- (FFH-) Gebiet „Kremmener Luch“ (DE 4244-301), zugleich Naturschutzgebiet „Kremmener Luch“. Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete sind unter Berücksichtigung des bereits vorhandenen Siedlungscharakters der Flächen und der geringen Bebauungsdichte nicht zu erwarten.

Teilflächen der im Geltungsbereich gelegenen Flächen wurden im Rahmen der landesweiten Biotopkartierung als geschütztes Biotop kartiert: *Biotopcode 05121221, Biotoptyp Heidenelken-Grasnelkenflur, weitgehend ohne spontanen Gehölzaufwuchs (Gehölzdeckung < 10%)*. Die Ausbildung des Hauptbiotops wird in der Biotopkartierung als „untypisch (gestört)“ eingestuft (vgl. Abb. 5). Die Einstufung von Teilflächen als geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 18 BbgNatSchAG wurden im Rahmen einer Vegetationsaufnahme im Sommer 2021 durch einen Sachverständigen überprüft.

Im Ergebnis der Überprüfung wurde der Schutzstatus als Sandtrockenrasen in unterschiedlicher Ausprägung für den überwiegenden Teil der Flächen bestätigt (Dipl.-Biol. Gerd Mathiak: Klärung des Schutzstaus der ehemaligen *Heidenelken-Grasnelkenflur* am Seeweg in Kremmen, August 2021). Der überwiegende Typ stellt danach ein *Grasnelken-Schafschwingelrasen* dar. Reste einer *Heidenelken-Grasnelkenflur* finden sich in Teilen mosaikartig und leinräumig inmitten der Fläche. Auch bestehen Übergänge zu schütterten Pionierfluren.

Insgesamt werden rund 5.000 m² der rund 8.000 m² umfassenden Gras- und Staudenfluren innerhalb des Siedlungsgebietes nördlich des Seeweges fachgutachterlich als „intakter Sandtrockenrasen“ (Biototyp 05121) eingestuft. Der überwiegende Teil der Flächen (rund 3.760 m²) befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Die Gras- und Staudenfluren der westlich angrenzenden Freiflächen sind ebenfalls dem *Biototyp 05121 Sandtrockenrasen* zuzuordnen. Die nördlich und östlich angrenzenden Grundstücksflächen sind dem Biototyp *12261 Einzelhausbebauung mit Ziergärten* bzw. *102501 Wochenendhausbebauung weitgehend ohne Bäume* zuzuordnen.

Der mit einer Schotterdecke befestigte Seeweg ist dem Biototyp *12652 Weg mit wasser-durchlässiger Befestigung* zuzuordnen, ein südlich angrenzender und rund 10 bis 15 m breiter Geländestreifen den ruderalen Gras- und Staudenfluren. Die südlich gelegenen Grünlandflächen sind dem Biototyp 05150 Intensivgrasland zuzuordnen.

Auf den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich mit Ausnahme einiger Ziersträucher im östlichen Randbereich keine Gehölze. Die potentielle natürliche Vegetation entspricht gemäß Landschaftsplan einen Komplex aus Feuchtem Stieleichen-Hainbuchenwald, Erlenbruchwald, Feuchtem Stieleichen-Birkenwald und Stieleichen-Buchenwald.

Im Hinblick auf die Bedeutung der Flächen als Lebensstätte für besonders geschützte Tierarten ist von einer geringen Bedeutung für Brutvögel auszugehen. Ein Vorkommen von Niststätten von Bodenbrütern ist aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes und dem damit verbundenen Vorkommen von freilaufenden Hunden und Katzen der Flächen auszuschließen. Ein Vorkommen von Niststätten von Freibrütern ist auf die angrenzenden Gartenflächen beschränkt.

Ein Vorkommen von Zauneidechsen wurde auf den Flächen bei den Vegetationsaufnahmen durch einen Artenschutzsachverständigen im Juli und August 2021 nicht festgestellt. Ein Vorkommen von Lebensstätten von anderen besonders geschützten Tierarten wie Fledermäuse, Amphibien und holzbewohnende Käfer kann ausgeschlossen werden.

Mit Umsetzung der Planung ist ein höherer Überbauungsgrad mit dem damit verbundenen dauerhaften Verlust von Vegetationsflächen verbunden. Unter Berücksichtigung des im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsmaßes bleiben mindestens 55 % der Baugebietsflächen begrünt. Die Vegetation wird jedoch deutlich vom derzeitigen Sandtrockenrasen zu Nutz- und Ziergärten verändert.

Dabei ist im Zuge der Baufeldfreimachung und der nachfolgenden Baumaßnahmen sowie der nachfolgenden Nutzung der Flächen als Wohngrundstücke mit Gärten von einem vollständigen Verlust des geschützten Trockenrasens auszugehen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit der Entwurfsfassung des Bebauungsplans bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel ein Antrag auf Ausnahme bzw.

Befreiung von den Verboten des gesetzlichen Biotopschutzes gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG gestellt (vgl. Kap. 5.4.3). Ist eine Ausnahme zugelassen oder eine Befreiung gewährt worden, bedarf es für die Durchführung eines im Übrigen zulässigen Vorhabens keiner weiteren Ausnahme oder Befreiung, wenn mit der Durchführung des Vorhabens innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans begonnen wird.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme ist auf einer 3.835 m² umfassenden Teilfläche des Flurstücks 265 der Flur 3 in der Gemarkung Kremmen beabsichtigt. Konzeptionell ist die Entnahme von Oberboden mit Vegetationsanteilen und Bodenlebewesen im Sinne einer vollständigen Übertragung der gesetzlich geschützten Heidenelken - Grasnelkenflur im Flächenverhältnis 1 : 1 unter Anwendung der Methode "Bodenschüttung auf Kies" beabsichtigt. Die aufzufindenden Exemplare der Heidenelke sind am derzeitigen Standort manuell zu entnehmen und auf der Ersatzfläche fachgerecht einzupflanzen.

Für die Ausweisung als Ersatzfläche wurde eine Nutzungsvereinbarung zwischen dem Eigentümer, dem Pächter und dem Vorhabenträger aufgesetzt. Eine grundbuchliche Sicherung erfolgt mit Vorliegen einer Ausnahmegenehmigung bzw. Befreiung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel.

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 (2021) 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. Ein Vorkommen von Niststätten von Bodenbrütern ist aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes und dem damit verbundenen Vorkommen von freilaufenden Hunden und Katzen der Flächen auszuschließen. Ein Vorkommen von Niststätten von Freibrütern ist auf die angrenzenden Gartenflächen beschränkt.

Zur Vermeidung von Störungen von Vogelarten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit, zum Schutz ihrer Entwicklungsformen (Gelege) bzw. zum Schutz ihrer Fortpflanzungsstätte sind die **Baufeldfreimachung einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung außerhalb der artspezifischen Aufzuchtzeiten** durchzuführen.

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen einschließlich von Maßnahmen zur Gebäudeinstandhaltung und Gebäudesanierung oder Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser 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.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum des Kremmener Luchs auf einer lang gestreckten Sandinsel innerhalb der ausgedehnten Niedermoorflächen. Das Geländere Relief ist eben und fällt in Richtung der angrenzenden Luchlandschaft leicht ab.

Aufgrund der Bebauung auf der nördlichen Seite des Seeweges sind die Flächen im Plangebiet bereits siedlungsgeprägt. Es bestehen Sichtbeziehungen zwischen dem Plangebiet und den südlich angrenzenden Grünlandflächen der Luchlandschaft („Binninghörste“) sowie den rückwärtigen Grundstücksflächen der Bebauung entlang der Ruppiner Chaussee

Mit Umsetzung der Planung werden die Flächen von Einzelhausbebauung mit Gärten geprägt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Stadtsilhouette oder des angrenzenden Landschaftsraum sind unter Berücksichtigung der offenen Bauungsstruktur und geringen Gebäudehöhen nicht zu erwarten.

6.6 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen erfolgen im Planvollzug. Eine Verbreiterung des Seeweges unter Inanspruchnahme angrenzender Grundstücksflächen ist nach derzeitigem Stand für die Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

Gemäß Stellungnahmen des Landesamtes für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung (Dienstsitz Neuruppin) als obere Flurbereinigungsbehörde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans weder von punktuellen Bodenordnungsmaßnahmen nach § 64 LwAnpG noch von großflächigen Bodenordnungsverfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz betroffen.

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 auf Kosten der Vorhabenträger erfolgen entsprechende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag.

7 Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Am 17.06.2021 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Seeweg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a in Verbindung mit § 13b BauGB 2021 gefasst. Der Beschluss wurde durch Aushang vom 22. Februar 2022 bis zum 11. April 2022 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 21.10.2021 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 22.10.2021 mitgeteilt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand vom Oktober 2021 wurde vom 10. März 2022 bis einschließlich 11. April 2022 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Aushang vom 22.02.2022 bis zum 11.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die abgegebene Stellungnahme führte zu keiner Änderung der Planung.

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 vom 21.02.2022 zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand vom Oktober 2021 aufgefordert. Mit gleichem Schreiben wurden die Nachbargemeinden von der Planung unterrichtet.

Die abgegebenen Stellungnahmen führten zu keiner Änderung der Planung.

Ausnahmegenehmigung zum Ersatz eines nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotops

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:

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am behandelt. In der gleichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung wurde der Bebauungsplan Nr. 81 „Seeweg“, OT Kremmen mit Stand Oktober 2022 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung

Der Bebauungsplan Nr. 81 „Seeweg“, OT Kremmen wurde am ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung vom bis zum in Kraft getreten.

8 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)

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 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 als abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind nur Einzelhäuser. Die Länge der Gebäude darf 15 m nicht überschreiten.

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

Mindestgröße der Baugrundstücke

3. Im allgemeinen Wohngebiet WA darf die Größe der Baugrundstücke 600 m² nicht unterschreiten. Ausnahmsweise kann für das Flurstück 266 (neu) eine Unterschreitung des Mindestmaßes um bis zu 200 m² zugelassen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

4. Im allgemeinen Wohngebiet WA sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude 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

Gestalterische Festsetzungen

7. 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 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO

Sonstige Festsetzungen

8. Die Fläche „GFL“ ist mit einem Geh- und Fahrrecht 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. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

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

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB