

### Legende zur Planzeichnung

- Klarstellung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremen - Satzungsgebiet nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB**
- Klarstellung** - räumlicher Geltungsbereich (Satzungsumgriff) des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB
  - Grundlage**
    - Satzung der Stadt Kremen über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage**, genehmigt vom Brandenburgischen Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen mit Bescheid vom 11.01.1996 unter Einbezug angrenzender Verkehrsflächen
    - Anpassung an die baulichen Gegebenheiten** im Sinne bereits erfolgter (Siedlungs-) Entwicklungen in der Ortslage Kremen
    - z.B. [A1] Beschriftung mit fortlaufender Nummerierung

- Entwicklungsatzung - Festlegung von Bereichen als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB**
- Bebaute Areale** im planungsrechtlichen Außenbereich, die im Flächennutzungsplan "Kremen 2040" als "Bauflächen" dargestellt werden
  - z.B. [B1] Beschriftung mit fortlaufender Nummerierung

- Ergänzungsatzung - Einbezug einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB**
- Einbezug einzelner Außenbereichsflächen** in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, sofern diese durch die bauliche Nutzung angrenzender Bereiche bereits entsprechend geprägt sind
  - z.B. [C1] Beschriftung mit fortlaufender Nummerierung

- Nachrichtliche Übernahme verbindlicher Bauleitplänen (Bebauungspläne, Vorhaben- und Erschließungspläne) der Stadt Kremen**
- räumlicher Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne / Vorhaben- und Erschließungspläne** der Stadt Kremen mit Relevanz für den Satzungsgriff
  - räumlicher Geltungsbereich von in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen / Vorhaben- und Erschließungsplänen** der Stadt Kremen mit Relevanz für den Satzungsgriff

- Festsetzungen gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB**
- öffentliche Grünflächen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
  - Zweckbestimmung: Parkanlage

- Schutzgebietskulisse der Stadt Kremen**
- Natura 2000 Schutzgebiete - SPA-Gebiet Rhin-Havelkuch (DE 3242-421)**  
Die Schutzgebietsgrenze des SPA-Gebietes „Rhin-Havelkuch“ (DE 3242-421) wurde aus dem Fachinformationssystem Naturschutz des Landesamtes für Umwelt Brandenburg (LUB) übernommen und entspricht den örtlichen Gegebenheiten an die Flurstücksgrenzen des amtlichen Liegenschaftskatasters, zur Verfügung gestellt von der Stadtverwaltung Kremen, angepasst.
  - Gesetzlich geschützte Biotope** (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchG) gemäß Biotopkartierung Brandenburg (BBK) des Landesamtes für Umwelt Brandenburg (Stand der Daten: 2021)  
Die gesetzlich geschützten Biotope wurden auf Grundlage der Biotopkartierung Brandenburg (BBK) des Landesamtes für Umwelt Brandenburg (Stand der Daten: 2021) als Planungsvorgang aufgenommen. Nachgelagerte erfolgte eine Überprüfung der im Datensatz enthaltenen Biotope auf Aktualität und Plausibilität. Für den als gesetzlich geschütztes Klingenswälder karstigen Regenwaldgebiet im Gebiet der Übergänge erfolgte eine Überprüfung des Schutzstatus im Rahmen des zugehörigen Bebauungsplanverfahrens. Im Ergebnis ist der naturfern ausgebildete Teich nicht als geschütztes Biotop einzustufen. Er wurde somit nicht in die Planzeichnung übernommen.

- Fischottererschongebiet Kremmer Luch**, festgesetzt mit Beschluss des Rates des Kreises Oranienburg vom 7. September 1988 (Beschluss-Nr. 0386). Gemäß § 78 BbgNatSchG gilt das ordnungsgemäß ausgewiesene Gebiet fort. Mit dem Brandenburgischen Naturschutzverfahrensgesetz wurde erneut eine Überleitungsvorschrift erlassen (§ 42 BbgNatSchG).

- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz gemäß BbgDSchG (§ 5 Abs. 4 BauGB)**
- Einzeldenkmal** (Bau- / Gartendenkmal)
  - Gesamtanlage (Ensemble)** das dem Denkmalschutz unterliegt (ID-Nummer 09165272) gemäß Satzung zum Schutz des Denkmalbereiches Altstadt Kremen, veröffentlicht durch Aushang vom 16.09.2003 - 01.10.2003
  - Bodendenkmal** (Stand der Daten: 2021)

- Kennzeichnungen**
- 80 m Sicherheitsabstand** (Schutzradius) um **immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlage** (Flossgasverteilerg)

- Hinweise**
- Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG**
- Im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Kremen über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremen sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von **Buntdrohwaldvogelarten und von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie** (u.a. Fiedelmäule, Zaunrohrsänger, Amphibien) möglich. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).
- Zur Vermeidung von Störungen der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten, zum Schutz ihrer Entwicklungsformen (Gelege) bzw. zum Schutz ihrer Fortpflanzungsstätte sowie zur Vermeidung einer Zerstörung potentieller Sommerquartiere von Fledermäusen sind die **Baufreiblechtung einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsabstimmung sowie Maßnahmen zur Gebäudesanierung und Gebäudesanierung ausschließlich im Zeitraum zwischen 1. Oktober bis zum letzten Tag des Monats Februar** eines jeden Jahres durchzuführen (**Bauzeitenregelung**).
- Gemäß Anforderung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel sind auf **Baugenehmigungsebene** bzw. im Vorfeld baugenehmigungsfreier Abrissarbeiten und Baumaßnahmen sowie von Maßnahmen zur **Vegetations- / Gehölzbesetzung** im Geltungsbereich der Satzung grundsätzlich Kontrollen auf ein Vorhandensein besonders geschützter Arten sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch einen Artenschutzverständigen durchzuführen. In der Folge sind der unteren Naturschutzbehörde geeignete Unterlagen zu den vorhandenen Lebensraumstrukturen und Lebensstätten sowie deren Betroffenheit durch die jeweiligen Baumaßnahmen zur Prüfung und Bewertung der Belange des besonderen Artenschutzes vorzulegen. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgesehener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erforderlich werden.

- Bodendenkmal nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz**
- Im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Kremen über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremen befindet sich das **Bodendenkmal 70252** (Altstadt deutsches Mittelalter, Burg deutsches Mittelalter, Altstadt Neustadt, Graberfeld slawisches Mittelalter, Befestigung Mittelalter, Friedhof Neuzett, Siedlung slawisches Mittelalter).
- Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. die Errichtung von baulichen Anlagen, die Anlage oder Befestigung von Wegen, Verlegungen von Leitungen, umfangreiche Hecken- und Baumpflanzungen usw. bedürfen im Bereich von Bodendenkmälern eine Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Sie ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zu beantragen (§ 10 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit unserer Behörde erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). Ferner sind diese Maßnahmen in der Regel dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdengriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils Näheres festlegen wird, ist in der Regel ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zusammen muss. Kosten für archäologische Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdengriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baueingriffe, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauveränderungen sind ebenfalls im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.
- Bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verflückungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstelle 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).
- Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

- Denkmalbereich „Altstadt Kremen“**
- Der Geltungsbereich der Satzung der Stadt Kremen über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremen umfasst Flächen des durch den Satzungsgebiet des Denkmalbereiches „Altstadt Kremen“. Gemäß Anforderung der Denkmalschutzbehörde ist sicherzustellen, dass die Denkmale und ihre Umgebung durch das Vorhaben in ihrer Wirkung und Substanz nicht beeinträchtigt werden. Bauliche Eingriffe im direkten Umfeld von Denkmalen unterliegen dem Umgebungsschutz. Es besteht die Möglichkeit, dass Aufbauten, Beschädigung, Materialität, Farbigkeit etc. von Neubauten denkmalgeschützte Gebäude in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigen können. Es ist daher erforderlich, im Zuge von Planungen eine frühzeitige Abstimmung mit den Denkmalbehörden zu führen.
- Einzeldenkmale nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz**
- Im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Kremen über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremen befinden sich diverse Einzeldenkmale. Denkmale sind in ihrer Substanz und ihrem Erscheinungsbild zu erhalten, zu schützen und zu pflegen (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG). Veränderungen der baulichen Substanz oder des Erscheinungsbildes des Denkmals, seiner Nutzung sowie seiner Umgebung unterliegen der denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).
- Bauliche Eingriffe im direkten Umfeld von Denkmalen unterliegen dem Umgebungsschutz. Es besteht die Möglichkeit, dass Aufbauten, Beschädigung, Materialität, Farbigkeit etc. von Neubauten denkmalgeschützte Gebäude in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigen können. Es ist daher erforderlich, im Zuge von Planungen eine frühzeitige Abstimmung mit den Denkmalbehörden zu führen.

- Erhaltungssatzung für die historische Altstadt**
- Der Geltungsbereich der Satzung der Stadt Kremen über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremen umfasst Flächen im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung für die historische Altstadt vom 28.11.2002. Im Geltungsbereich der Satzung bedarf die Errichtung, der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen der Genehmigung. Dies gilt nicht für innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern.

**Legende zur Planunterlage**

- Grundstücks- oder Flurstücksgränze
- Flurstücksnummer
- Flur- und Gemarkungsgrenze
- Berliner Straße
- Eintracht
- Gebäude (Wohn-, Wochenend- und Ferienhausbauweise) inklusive Hausnummer
- öffentliche Gebäude
- sonstige Gebäude und bauliche Anlagen

**Hinweis zur Planunterlage**

Als Planunterlage dient ein Auszug des amtlichen Liegenschaftskatasters, zur Verfügung gestellt von der Stadtverwaltung Kremen am 08.09.2021.

Antilichs Bezugsystem: ETRS89

Maßstab 1:2.000

0 10 20 40 80 120 m

**Eisenbahnbetriebsanlagen**

Im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Kremen über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremen befinden sich **gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen**, die unter **Bestandsschutz Bundesamt (BSA)**

Bei der Umsetzung der Planungen ist sicherzustellen und auch für die Zukunft zu gewährleisten, dass **keinerlei Beeinträchtigungen und / oder Gefährdungen für die Betriebsanlagen der Bahn und des Eisenbahnbetriebs** eintreten. Erforderlichenfalls sind entsprechende Vorkehrungen zum Schutz der Betriebsanlagen zu treffen. Dies betrifft insbesondere die Phase der Bauleistungen (Bauzeit).

Der Bestandsschutz für die Betriebsanlagen der Bahn beinhaltet insbesondere, dass **künftige Anwohner / Nutzer** an bestehenden Betriebsanlagen **Verkehrslärm und weitere Immissionen** (wie z. B. Schall und Erschütterungen) **die sich aus dem bestimmungsgemäßen Gebrauch der Anlagen ergeben zu dulden haben**.

Neben dem unmittelbaren Gleisbereich unterliegt auch der jeweils angrenzende Grundstücksbereich einer bahnbetriebbezogenen Nutzung im Zusammenhang mit der Instandhaltung der Bahnanlagen. Die öffentlich-rechtliche Verantwortung für die Sicherheit und Aufrechterhaltung des Betriebes der Bahnanlagen liegt gemäß § 4 Abs. 3 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) bei der **DB Netz AG** und der **DB Station & Service AG**, die daher im Baugenehmigungsverfahren zwingend zu beteiligen sind. Den Eisenbahninfrastrukturbetreibern obliegt die Prüfung, ob bzw. inwieweit die Belange des Eisenbahnbetriebs, einschließlich der Instandhaltung der Bahnanlagen, mit dem konkreten (Bau-) Vorhaben kollidieren. **Forderungen der Eisenbahninfrastrukturunternehmen**, die aus deren öffentlich-rechtlichen Betreiberverantwortung erwachsen, sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

**Immissionschutz**

Gemäß § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass **schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden**. Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG können durch die Emissionen ausgehender Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht und ähnliche Erscheinungen hervorgerufen werden.

Die Klarstellungen, Entwicklungs- und Ergänzungsflächen im räumlichen Geltungsbereich der Satzung über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremen befinden sich zum Teil im unmittelbaren Einwirkungsbereich von Bahnhöfen oder Straßen. Für künftige Nutzungen können sich Anforderungen an den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zum Schutz der Innenwohnbereiche und zum Schutz der Außenbereichsflächen ergeben, die im nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu ermitteln sind.

Zur Vermeidung immissionschutzrechtlicher Konflikte zwischen Bestandsnutzungen und künftigen Nutzungen innerhalb der Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungsflächen ist im Rahmen nachgelagerter Bauanträge / Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass durch die Umsetzung des konkreten Vorhabens **keine immissionschutzrechtlichen Konflikte** hervorgerufen werden. Hierzu ist bei vorliegenden Detailentwürfen zur künftigen Nutzung der Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungsflächen sowie der genauen Lage der Gebäude und technischen Anlagen der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen inklusive der gegebenenfalls notwendigen Maßnahmen der Minderung darzulegen.

Das Landesamt für Umwelt als zuständige Immissionschutzbehörde ist im Rahmen der nachgelagerten Bauanträge / Baugenehmigungsverfahren für Vorhaben innerhalb der Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungsflächen erneut zu beteiligen.

**Baumschutzsatzung**

Im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Kremen über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremen gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kremen.

**Schmutzwasserbeseitigungssatzung**

Im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Kremen über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremen gilt die Satzung über die Schmutzwasserbeseitigung des Zweckverbandes Kremen (Schmutzwasserbeseitigungssatzung).

**Stellplatzsatzung**

Im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Kremen über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kremen.

**Katastervermerk**

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch genau. Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG können durch die Emissionen ausgehender Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht und ähnliche Erscheinungen hervorgerufen werden. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Ortschicht ist einwandfrei möglich.

Ort	Datum	Katasterbehörde Landkreis Oberhavel
Kremen	.....	Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

**Ausfertigung**

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am ..... die Satzung der Stadt Kremen über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Die Satzung der Stadt Kremen über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremen wird hiermit ausfertigt.

Kremen	Bürgermeister
.....	.....

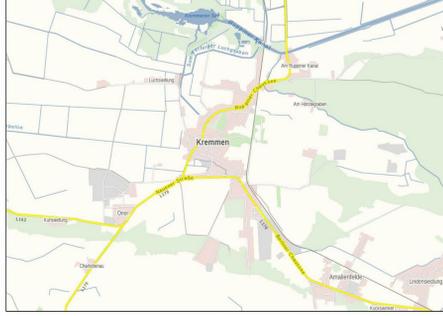
**Bekanntmachung**

Der Satzungsbeschluss zu der Satzung der Stadt Kremen über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremen sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ..... öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Entschonungsansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung der Stadt Kremen über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremen ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Kremen	Bürgermeister
.....	.....

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetz (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Vorordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Vorordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 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 1. Februar 2021 (GVBl. I/21, Nr. 5)
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgVerf)** vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, Nr. 19) S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl. I/22, Nr. 18), S. 9)



Übersichtslageplan (Kartengrundlage: WebAtlasDE © GeoBasis-DE/LGB (2022), dl-de/by-2-0)

**Stadt Kremen**  
Landkreis Oberhavel

**Satzung der Stadt Kremen**  
über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremen

**Blatt 2 - Stadtgebiet südlicher Teil**

**Planverfasser:**

**szsp** Dr. Sörensthal Schmidt Planungsgesellschaft mbH  
Güter-Meyer-Allee 20 (Haus 26A), 13355 Berlin  
Tel.: +49 (0)30 86 47 39 0 E-Mail: kontakt@szsp.de

**Dezember 2022**

Maßstab: 1 : 2.000 (1.189 x 900mm)