

Kurzbeschreibung der Änderung des Flächennutzungsplans "Kremmen 2040"

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans "Kremmen 2040" ist die Anpassung des vorbereitenden Bauleitplans an die Planungsziele der nachfolgend benannten und sich derzeit in Aufstellung befindlichen verbindlichen Bauleitplänen

- **Bebauungsplan Nr. 84 "Solarpark Wallfeld"** im Ortsteil Beetz (Änderungsbereich 1)
- **Bebauungsplan Nr. 85 "Solarpark und Erweiterung Gewerbegebiet Orion"** im Ortsteil Kremmen (Änderungsbereich 2) und
- **Bebauungsplan Nr. 86 "Solarpark südlich Kremmener Sandberge"** im Ortsteil Kremmen (Änderungsbereich 3).

Mit Aufstellung der Bebauungspläne sollen die **planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen** zur Erzeugung von lokal produziertem Strom aus regenerativen Energiequellen geschaffen werden. Zur Vermeidung unverhältnismäßiger Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes und zur Gewährleistung eines natur- und antragsrechtlichen Ausgleichs werden die Photovoltaik-Freiflächenanlagen (randlich) eingepreist. Die Aufstellungsbeschlüsse für die Bebauungspläne wurden von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen auf ihrer Sitzung am 22. September 2022 gefasst.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird der Großteil der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen im räumlichen Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 84, Nr. 85 und Nr. 86 als "Sonstiges Sondergebiet" mit der **Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"** gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Die randliche Eingrünung der Standorte gegenüber dem freien Landschaftsraum wird durch die Festsetzung von **privaten Grünflächen** nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB gewährleistet. Die innerhalb der privaten Grünflächen bestehende Vegetations- und Gehölzstrukturen werden durch die überlagernde Festsetzung von **Erhaltungsbildungen** nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gesichert. Zur vollständigen landschaftlichen Einbindung und Eingrünung der Anlagenstandorte erfolgt zusätzlich eine Festsetzung von **Anpflanzgebieten** zur Anlage von Sichtschutzecken nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB. Die Erschließung der Photovoltaik-Freiflächenanlagen ist durch die Anbindung der räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne an das öffentliche Straßenverkehrsnetz gesichert.

Die von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen am 22. September 2022 festgestellte Fassung des Flächennutzungsplans "Kremmen 2040" (Stand Juli 2022) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde (Aktenzeichen 521010-0609/2022/vs) vom 14.11.2022 genehmigt und ist mit Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung am 05.12.2022 gemäß § 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB wirksam geworden.

Der Flächennutzungsplan "Kremmen 2040" stellt die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches 1 (Bebauungsplan Nr. 84 "Solarpark Wallfeld" im Ortsteil Beetz) und des Änderungsbereiches 3 (Bebauungsplan Nr. 86 "Solarpark südlich Kremmener Sandberge" im Ortsteil Kremmen) entsprechend ihrer aktuellen Nutzung vollständig als "Flächen für die Landwirtschaft" gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dar. Die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches 2 (Bebauungsplan Nr. 85 "Solarpark und Erweiterung Gewerbegebiet Orion" im Ortsteil Kremmen) sind vollständig als gewerbliche Bauflächen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt.

Die gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erforderliche Entwicklung der Bebauungspläne Nr. 84, Nr. 85 und Nr. 86 aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan "Kremmen 2040" ist derzeit nicht möglich. Daher wird der Flächennutzungsplan "Kremmen 2040" im Rahmen der Änderung gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB wie folgt geändert:

Die Änderungsbereiche Nr. 1, 2 und 3 werden entsprechend der Planungsziele der Bebauungspläne Nr. 84, Nr. 85 und Nr. 86 überwiegend als "Sonstige Sondergebiete" (SO 11) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Photovoltaikanlage" dargestellt. Innerhalb der Änderungsbereiche Nr. 1 und Nr. 3 erfolgt randlich zusätzlich die Darstellung "Privater Grünflächen" gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB. Der im nördlichen Teil des Änderungsbereiches Nr. 3 verlaufende **Flatower Feldgraben** wird als berichtspflichtiges Gewässer laut europäischer Wasserrahmenrichtlinie unverändert **nachrichtlich übernommen**.

Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen hat auf ihrer Sitzung am die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und die Änderung des Flächennutzungsplans "Kremmen 2040" mit Beschluss Nr. in der Fassung von beschlossen (Feststellungsbeschluss). Die Begründung wurde gebilligt.

Kremmen, den Bürgermeister Siegel

Die Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans "Kremmen 2040" wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom (AZ:) erteilt.

Ort, Datum Genehmigungsbehörde Siegel

Es wird bestätigt, dass die am (AZ:) seitens der höheren Verwaltungsbehörde genehmigte Änderung des Flächennutzungsplans "Kremmen 2040" mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom übereinstimmt. Die Änderung des Flächennutzungsplans "Kremmen 2040", bestehend aus dem Änderungsblatt in den Maßstäben 1 : 15.000 (Blatt 1 - Stadtgebiet nördlicher Teil und Blatt 2 - Stadtgebiet südlicher Teil) und 1 : 5.000 (Ortslage Orion) sowie der Begründung mit Umweltbericht in Fassung von wird hiermit ausgefertigt.

Kremmen, den Bürgermeister Siegel

Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans "Kremmen 2040" sowie die Stelle, bei der die Änderung mit Begründung inklusive Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsbillich 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.

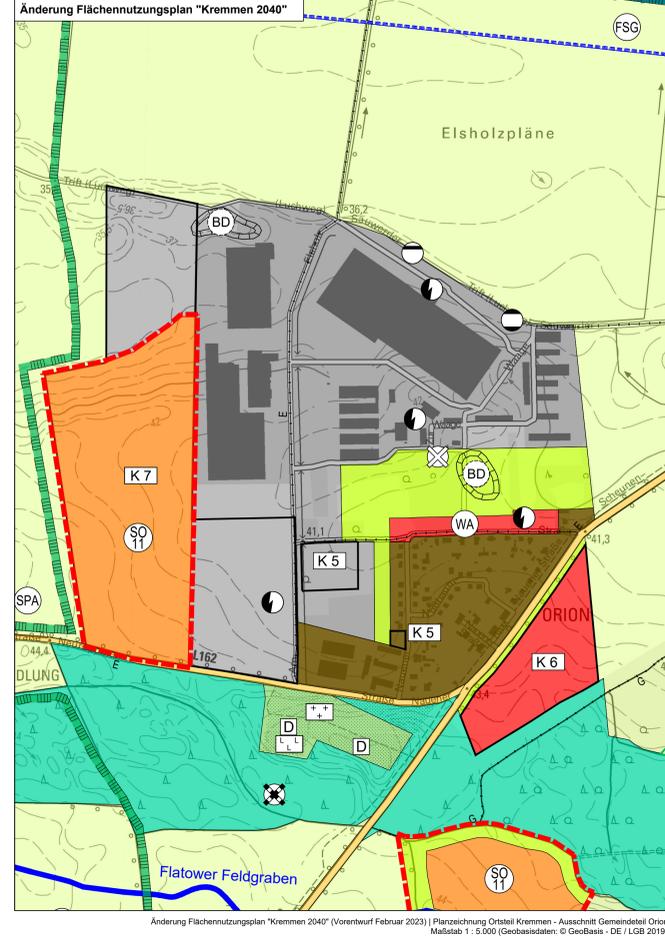
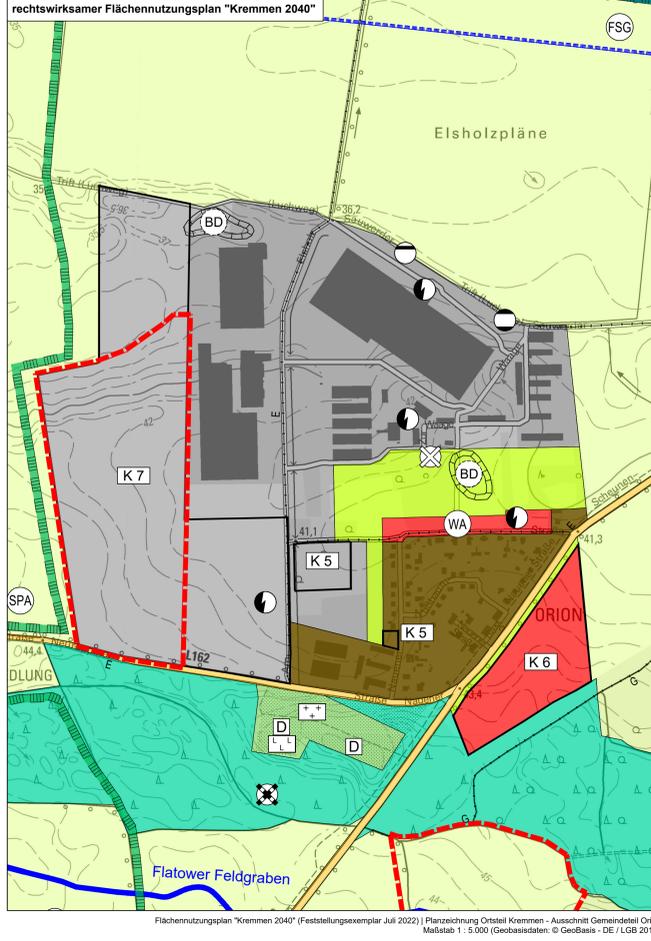
Die Änderung des Flächennutzungsplans "Kremmen 2040" ist am in Kraft getreten.

Kremmen, den Bürgermeister Siegel

Planzeichenerklärung

- Darstellungen**
- Allgemeine und besondere Art und allgemeines Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 - 11 BauNVO)
- Wohnbauflächen (§ 7 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
 - MD Dorfplatz (§ 5 BauNVO)
 - Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
 - Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
 - Kanal, Hauswerk, Rellen (§ 11 BauNVO)
 - Supermarkt (§ 11 BauNVO)
 - Photovoltaikanlage (§ 11 BauNVO)
 - Gastronomie, Kunst, Kultur und Läden (§ 11 BauNVO)
 - Einzelhandel mit spezialisierten Warenortiment und ergonomischen touristisch geprägten Freizeit-errichtungen (§ 11 BauNVO)
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB)**
- Flächen für den Gemeinbedarf
 - Offent. Verwaltung
 - Schule
 - Kirche
 - Gesundheit
 - Kita
 - Feuerwehr
 - Bibliothek
 - soziale Zwecke
 - Post
 - sportliche Zwecke
 - kulturelle Zwecke
 - Bauhof
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 u. Abs. 4 BauGB)**
- Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
 - Flächen für den ruhenden Verkehr
 - Verhalte-Trasse zur Umfahrung des Ortskerns Kremmen mit Erschließungsfunktion
 - Parkfläche
- Flächen für Versorgungsanlagen, Anlagen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abwasserkanäle, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und 2b und Abs. 4 BauGB)**
- Elektrizität
 - Wasser
 - Abfall
 - Gas
 - Abwasser
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)**
- überirdisch
 - unterirdisch
 - E = Elektrizität, G = Gas
- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)**
- Öffentliche Grünfläche
 - Freifriedhof
 - jüdischer Freifriedhof
 - Spielplatz
 - Sportplatz
 - Private Grünfläche (Gartenland, Obstgarten, Grabland)
 - Dauerkulturgärten
 - Golfplatz/Pferdesport-Stadte
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)**
- Wasserfläche
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)**
- Flächen für die Landwirtschaft
 - Flächen für Wald

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 19 BauGB)**
- Umgebung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Hinweise**
- Grenzdübel geschützte Biotope (§ 30 BfNatSchG i.V.m. § 18 BfNatSchG) gemäß Biotopschutzverordnung Brandenburg (BfG) des Landesamtes für Umwelt Brandenburg (Stand der Daten: 2018)
 - sanierte Ablagerung sanierter Altstandort
 - Altlastenverdachtsflächen
 - unfällige Tiefbohrung
- Eignungsgebiete Windenergienutzung**
- Gemäß Festlegungen des Regionalplans Pignitz-Oberavel, Südlicher Teilplan "Windenergienutzung" (Stand vom 31. Juni 2021) wird im Stadtgebiet Kremmen keine Eignungsgebiete für die Windenergienutzung dargestellt. Gemäß Ziel 1 des Sachlichen Teils des Regionalplans "Windenergienutzung" ist die Errichtung von nachbeschriebenen Windenergieanlagen und das Repowering bestehender Anlagen außerhalb der dargestellten Eignungsgebiete für die Windenergienutzung ausgeschlossen.
- Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs. 4 BauGB)**
- Schutzgebiete und -objekte gem. BNatSchG/BgNatSchG
- Schutzgebiet
 - FFH Fauna-Flora-Habitat (Stand der Daten: 2018)
 - SPA Special Protection Area - Vogelschutzgebiet (Stand der Daten: 2018)
 - NSG Naturschutzgebiet (Stand der Daten: 2018)
- Schongebiete**
- Flächenschutzgebiete Kremmener Luch, festgelegt mit Beschluss des Rates des Kreises Charzenburg vom 7. September 1988 (Beschluss-Nr.: 0380). Gemäß § 78 BgNatSchG gilt das ordnungsgemäß ausgewiesene Schongebiet für MfL dem Brandenburgischen Naturschutzabkommensgesetz wurde erneut eine Überleitungsverordnung erlassen (§ 42 BgNatSchG).
- Hauptgewässerläufe gem. brandenburgischer Gewässerabwässerungsverordnung, berichtspflichtige Gewässer gem. europäischer Wasserrahmenrichtlinie**
- Hauptgewässerläufe, Landesgewässer 1. Ordnung sowie Fließgewässer, die laut europäischer Wasserrahmenrichtlinie berichtspflichtig sind (Stand der Daten: 2016)
- Bahnanlagen gem. Planfeststellungsbeschluss**
- Bahnanlagen (mit Haltepunkt)
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz gem. BgBdSchG (§ 5 Abs. 4 BauGB)**
- Einzeldenkmal (Bau-/ Gartendenkmal)
 - Gesamtanlage (Ensemble), das dem Denkmalschutz unterliegt
 - Baudenkmal (Stand der Daten: 2021)
- Wasserschutzgebiet gem. Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserversorgungsnetz Flatow**
- Wasserschutzgebiet für das Wasserversorgungsnetz (Schutzzone III) gemäß Anlage 2 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserversorgungsnetz vom 8. Januar 2020, in Kraft getreten am 15. Januar 2020
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (Gemeindegrenze)
 - Kennzeichnung von neu dargestellten Bauflächen nach Ortszeilen z.B. [K1] Beschriftung (Kürzel Ortsteil + laufende Nr.)
 - vgl. Ausschritt Ortszeilen, M 1:5.000
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Flächennutzungsplans "Kremmen 2040" (Änderungsbereich)



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (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)

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 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichungsverordnung 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)



Stadt Kremmen

Landkreis Oberhavel

Flächennutzungsplan "Kremmen 2040"

Änderung, Stand Februar 2023

Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung der folgenden Bebauungspläne:

- **Bebauungsplan Nr. 84 "Solarpark Wallfeld"** im Ortsteil Beetz,
- **Bebauungsplan Nr. 85 "Solarpark und Erweiterung Gewerbegebiet Orion"** im Ortsteil Kremmen,
- **Bebauungsplan Nr. 86 "Solarpark südlich Kremmener Sandberge"** im Ortsteil Kremmen

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Hinweis: Der Flächennutzungsplan "Kremmen 2040" besteht aus der Planzeichnung in zwei Blättern (Maßstab 1 : 15.000) und der Planzeichnung für die einzelnen Ortssteile in sieben Blättern (Maßstab 1 : 5.000)