



Stadt Kremmen
Landkreis Oberhavel

Satzung der Stadt Kremmen

**über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang
bebauten Ortsteils Kremmen**

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 - 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung

Satzungsfassung

Dezember 2022

Stadt Kremmen

Landkreis Oberhavel

Satzung der Stadt Kremmen

über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremmen

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 - 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung

Satzungsfassung

Dezember 2022

Auftraggeber:

Stadt Kremmen
Am Markt 1

16766 Kremmen

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

Planverfasser:



Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH

Gustav-Meyer-Allee 25 (Haus 26 A) | 13355 Berlin

Tel.: 030 / 86 47 39 0 **Fax:** 030 / 2832767 **Mail:** buero@szsp.de

Web: www.szsp.de

Bearbeitung:

Erik Grunewald, M. Sc.

Dipl.- Ing. Dirk Hagedorn

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	1
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	1
1.2	Wirkungen von Satzungen nach § 34 BauGB	4
1.2.1	<i>Klarstellungssatzung (§ 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB)</i>	4
1.2.2	<i>Entwicklungssatzung (§ 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB)</i>	5
1.2.3	<i>Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB)</i>	6
2	Lage und Ausgangssituation	8
3	Planungsbindungen	10
3.1	Landes- und Regionalplanung	10
3.2	Kreisentwicklungskonzeption Landkreis Oberhavel	13
3.3	Flächennutzungsplan	13
3.4	Landschaftsplan	16
3.5	Bebauungspläne	17
3.6	Städtebauliche Satzungen	19
3.7	Fachplanungen	20
4	Bestandssituation	21
4.1	Stadträumliche Einbindung	22
4.1.1	<i>Klarstellungsflächen</i>	22
4.1.2	<i>Entwicklungsflächen</i>	23
4.1.3	<i>Ergänzungsflächen</i>	24
4.2	Nutzung und bauliche Prägung	26
4.2.1	<i>Klarstellungsflächen</i>	26
4.2.2	<i>Entwicklungsflächen</i>	30
4.2.3	<i>Ergänzungsflächen</i>	36
4.3	Verkehrliche Erschließung und ÖPNV	51
4.3.1	<i>Klarstellungsflächen</i>	55
4.3.2	<i>Entwicklungsflächen</i>	58
4.3.3	<i>Ergänzungsflächen</i>	59
4.4	Ver- und Entsorgung	63
4.5	Natur, Landschaft, Umwelt	66
4.6	Altlasten, Kampfmittelbelastung	73
4.7	Denkmalschutz und Denkmalpflege	74
4.7.1	<i>Flächendenkmale</i>	74
4.7.2	<i>Einzeldenkmale</i>	75
4.7.3	<i>Bodendenkmale</i>	77
4.8	Immissionsschutz	78
5	Satzungsinhalt	82
5.1	Räumlicher Geltungsbereich	83
5.2	Wirkungen der Satzung über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremmen	84
5.2.1	<i>Eingriffe in Natur und Landschaft, Kompensationsmaßnahmen</i>	86
5.2.2	<i>Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz</i>	89
6	Verfahren	91
7	Satzung der Stadt Kremmen	93
8	Rechtsgrundlagen	101

1 Einführung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Mit der Neuaufstellung der **Satzung über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremmen** beabsichtigt der Plangeber die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremmen (Kernstadt) rechtssicher festzulegen. So genannte Innenbereichssatzungen gemäß § 34 BauGB wurden als Instrument zur rechtsklaren Abgrenzung des „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ (planungsrechtlicher Innenbereich) von umliegenden Außenbereichsflächen bereits in den 1970er Jahren in das Baugesetzbuch eingeführt.

Im Stadtgebiet bestehen für die Ortslagen Kremmen, Orion, Beetz, Flatow und Staffelde bereits rechtswirksame Innenbereichssatzungen nach § 34 BauGB. Die „*Satzung der Stadt Kremmen über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage*“ wurde vom damals zuständigen Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen mit Bescheid vom 11.01.1996 genehmigt. Es handelt es sich um eine **Klarstellungssatzung** gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit einer **Ergänzungssatzung** nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (vgl. Abb. 1 und 2). Neben den zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits baulich geprägten Innenbereichsflächen wurden untergeordnete, nicht bebaute Flächen (Ergänzungsflächen) in den Satzungsumgriff einbezogen. Zusätzlich erfolgte die Darstellung der, zum Zeitpunkt der Planerstellung bereits genehmigten, **Abrundungssatzung „Westlicher Burgweg“** sowie des am 14.01.1994 in Kraft getretenen **Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet Ziegeleiweg“**. Die auf Grundlage des am 1. Juni 1990 in Kraft getretenen Maßnahmengesetzes zum BauGB (Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht) erfolgte (**Wohn-) Siedlungsentwicklung entlang des Ziegeleiweges** wurde ebenfalls in die Satzung aufgenommen.

Die genehmigte Satzung über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremmen grenzt den (zum Zeitpunkt der Planerstellung) baulich geprägten und im Zusammenhang bebauten Ortsteil (planungsrechtlicher Innenbereich in dem sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB richtet) von umliegenden Außenbereichsflächen ab. Im Außenbereich richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Bestimmungen des § 35 BauGB.

Seit Genehmigung der Satzung im Jahr 1996 erfolgten auf Grundlage erteilter Baugenehmigungen des Landkreises Oberhavel und der Umsetzung verbindlicher Bauleitplanungen im Ortsteil Kremmen **diverse Siedlungsentwicklungen**. Diese führten zu einer (in Teilen) deutlichen **Ausdehnung der im Zusammenhang bebauten Ortslage**, verbunden mit einer **Erweiterung des bereits baulich geprägten Bereiches** der Kernstadt. Eine normative, rechtsklare Zuordnung potentieller Baugrundstücke zum planungsrechtlichen Innen- oder Außenbereich in städtebaulichen Randlagen zur Entlastung der Baugenehmigungsbehörden konnte auf Grundlage der 1996 genehmigten Satzung nicht mehr vorgenommen werden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen beschloss daher auf öffentlicher Sitzung am 19.08.2021 die Neuaufstellung der Satzung über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage Kremmen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB.



Abb. 1: Satzung der Stadt Kremmen über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage (Blatt 1)

Mit Neuaufstellung einer Innenbereichssatzung beabsichtigt die Stadt Kremmen den, durch das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen mit Bescheid vom 11.01.1996 bereits genehmigten planungsrechtlichen Innenbereich der Kernstadt an die aktuellen baulichen Gegebenheiten anzupassen, zu korrigieren und entsprechend kommunaler Entwicklungsabsichten zu ergänzen.

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung der Kernstadt werden daher bereits bebaute (gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB) sowie durch die bauliche Nutzung angrenzender Bereiche entsprechend geprägte Areale (gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) im unmittelbaren Anschluss

an das Siedlungsgefüge einbezogen. Hiermit entspricht die Stadt Kremmen der, insbesondere aufgrund preislicher Entwicklung im unmittelbaren Berliner Umland, stark gestiegenen Nachfrage an Bauflächen in siedlungs- und infrastrukturell geeigneten Lagen im Berliner Umland.

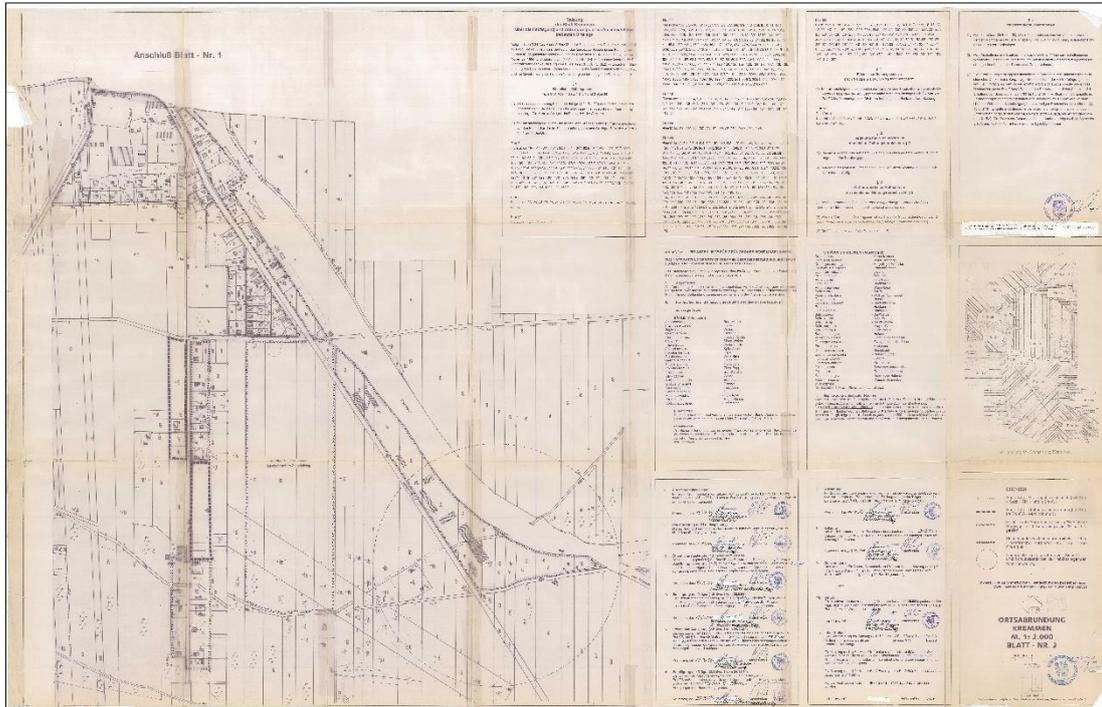


Abb. 2: Satzung der Stadt Kremmen über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage (Blatt 2)

Mit Einbezug der Flächen in den planungsrechtlichen Innenbereich beabsichtigt die Stadt Kremmen die städtebauliche Entwicklung ihrer Kernstadt auf siedlungsstrukturell geeignete und bereits entsprechend geprägte Areale im direkten Anschluss an das Siedlungsgefüge zu lenken. Zugleich sollen unter Berücksichtigung einer nachhaltigen, zukunftsfähigen Siedlungsentwicklung ökologisch wertvolle Außenbereichsflächen ohne Bezug zum vorhandenen Siedlungsgefüge vor einer (baulichen) Inanspruchnahme geschützt werden.

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB erfolgte im Verfahren zur Neuaufstellung der Satzung über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremmen eine **ein-stufige Beteiligung** der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

1.2 Wirkungen von Satzungen nach § 34 BauGB

Mit dem § 34 des Baugesetzbuches erfolgen vom Gesetzgeber bundeseinheitliche Regelungen bezüglich der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, im so genannten planungsrechtlichen Innenbereich. Gemäß § 34 Absatz 4 dieses Paragraphen kann die Gemeinde durch Satzung

1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen (**Klarstellungssatzung**);
2. bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn diese Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind (**Entwicklungssatzung**) und
3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (**Ergänzungssatzung**).

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB besteht die Möglichkeit die **Innenbereichssatzungen** nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauGB (Klarstellungssatzung, Entwicklungssatzung und Ergänzungssatzung) **miteinander zu verbinden**.

1.2.1 Klarstellungssatzung (§ 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann eine Gemeinde durch Satzung den Verlauf der Grenzen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils festlegen. Mit dieser so genannte „Klarstellungssatzung“ erfolgt somit die Abgrenzung des planungsrechtlichen Innenbereiches, in dem sich die Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB beurteilt, von dem planungsrechtlichen Außenbereich, in dem die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 zu beurteilen ist. Die Klarstellungssatzung deklariert durch die Lage ihrer Grenzlinie den planungsrechtlichen Innenbereich (innerhalb der Grenzlinie). Die Flächen außerhalb der Grenzlinie werden zum planungsrechtlichen Außenbereich erklärt.

Bei der Festlegung des planungsrechtlichen Innenbereiches erfolgt die Anwendung der nachfolgenden **Planungsansätze als Beurteilungsgrundlage**:

- die bereits **vorhandenen baulichen Anlagen** (inklusive der rückwärtigen, benachbarten Bebauung in „zweiter Reihe“) sind maßstabsgebend;
- die maßstabsgebenden baulichen Anlagen müssen zum **dauerhaften, regelmäßigen Aufenthalt von Menschen** geeignet sein (Wohn- und Gewerbebauten, nicht jedoch Ferien- und Wochenendhäuser);
- zur Beurteilung von Baulücken ist der **Eindruck der Geschlossenheit** maßstabsgebend (der Zusammenhang des geschlossenen Siedlungsgefüges muss erkennbar sein);
- **hintere „rückwärtige“ Grundstücksbereiche** können in den planungsrechtlichen Innenbereich einbezogen werden sofern sie bereits eine bauliche Prägung aufweisen und es sich nicht um eigenständige Gartennutzungen handelt);
- **Freiflächen** (z.B. Straßen, Wege, Plätze sowie Grünflächen) werden dem Innenbereich zugeordnet, sofern von ihnen eine städtebauliche Bedeutung für den Ortsteils ausgeht;
- Der „im Zusammenhang bebaute Ortsteil“ **endet in der Regel mit dem letzten Baukörper**, sodass nicht das gesamte Grundstück in den Innenbereich einbezogen wird;

- **Maßnahmen zum Abriss oder Gebäuderückbau** sind nicht gleichbedeutend mit dem Verlust der Innenbereichszugehörigkeit der Grundstücksflächen;
- **ortsbildprägende Landmarken und Infrastrukturen** (z.B. überörtliche Straßen, Bahndämme, Steh- und Fließgewässer), die den Eindruck eines „Abschlusses des Siedlungsgefüges“ vermitteln, können im Einzelfall den Einbezug unbebauter Bereiche hinter dem „letzten bebauten Grundstück“ in den Innenbereich zur Folge haben.

Innerhalb der festgelegten Grenzlinie sind für Vorhaben gemäß § 29 BauGB die Regelungen des § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB anzuwenden. Ein Vorhaben ist nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, **in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist**. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Einbezug einzelner Außenbereichsflächen oder -Grundstücke in eine solche Klarstellungssatzung oder die Änderung der Definition des „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ ist nicht möglich, da der Klarstellungssatzung eine **rein deklaratorische Bedeutung** zukommt. Sie dient somit ausschließlich der Schaffung von Rechtsklarheit, bzw. der Vermeidung von Unsicherheiten hinsichtlich der Zuordnung von Grundstücken im städtebaulichen Übergangsbereich.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1-2 und Abs. 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB sind nicht möglich, da mit der Satzung ausschließlich eine „Klarstellung“ des derzeitigen baulichen Zustands erfolgt. Da der Satzung **kein planerischer Gestaltungsspielraum** zuerkannt ist, findet auch das **Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB keine Anwendung**. Ein **Ausgleich nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich**.

1.2.2 Entwicklungssatzung (§ 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Auf Grundlage von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann eine Gemeinde eine **bereits bebaute Flächenkulisse im planungsrechtlichen Außenbereich** als „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ festlegen. Die so genannte „Entwicklungssatzung“ stellt für Kommunen in einfach gelagerten Fällen ein Instrument zur **vergleichsweisen zügigen Schaffung von Baurechten** im Sinne von zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten mit überschaubaren Planungsverfahren dar.

Ein konkretes Planaufstellungserfordernis im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB muss für eine Entwicklungssatzung nicht vorliegen. Die auf eine Bestandsaufnahme gestützte Feststellung, dass eine (über die einzelnen Kriterien des § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB hinausgehende) **Steuerung der städtebaulichen Entwicklung nicht oder nur in einem begrenzten Maß erforderlich** ist, ist ausreichend.

Der Gesetzgeber knüpft die erleichterte Schaffung von Bauland oder Baurechten nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB allerdings an nachfolgend benannte, enge Voraussetzungen um eine unverhältnismäßige bauliche Inanspruchnahme des Außenbereiches zu verhindern:

- Auf der in Rede stehenden Flächenkulisse im planungsrechtlichen Außenbereich muss bereits eine **Bebauung vorhanden** sein;
- Der geplante Satzungsumgriff muss **im Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt** sein;

- Der Erlass der Entwicklungssatzung muss **mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar** sein;
- Durch die Satzung dürfen **keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung** nach Anlage 1 des UVP-Gesetzes oder nach Landesrecht unterliegen
- Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (**Natura 2000-Gebiete**) bestehen

Durch die konstitutive Festlegung eines bereits vorhandenen Siedlungsansatzes (im planungsrechtlichen Außenbereich) als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ werden Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB dem Anwendungsbereich des § 34 Abs. 1 – 3a BauGB unterworfen. Sofern aus der Bestandsaufnahme absehbar ist, dass mit der Entwicklungssatzung eine besondere städtebauliche Zielstellung durchgesetzt werden soll, besteht die Möglichkeit **ergänzende Festsetzungen zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung gemäß § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB** zu treffen. Diese dienen entweder der Präzisierung von den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 Abs. 1 BauGB oder der Ergänzung entsprechend den planerischen Vorstellungen der Gemeinde. Sofern absehbar ist, dass bodenrechtliche Konfliktsituationen auch mit zusätzlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB nicht zu bewältigen sind, ist die „Entwicklungssatzung“ nicht anwendbar.

Mit einer Entwicklungssatzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen sodass eine **sachgerechte abwägende Entscheidung** zum Einsatz der Entwicklungssatzung, insbesondere im Verhältnis zum Bebauungsplan erforderlich wird. Zudem muss im Hinblick auf den Einsatz einzelner Festsetzungen nach § 9 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB auch eine sachgerechte Abwägung der gemäß § 1 Abs. 6 BauGB einzustellenden Belange stattfinden. Ein **Ausgleich nach dem Bundesnaturschutzgesetz nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 nicht erforderlich**.

1.2.3 Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Auf Grundlage von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann eine Gemeinde **einzelne Außenbereichsflächen in ihren „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ einbeziehen**, sofern diese Flächen **durch angrenzende Bereiche bereits eine bauliche Prägung aufweisen**. Anders als die Entwicklungssatzung setzt die Ergänzungssatzung also einen prägenden „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ der ergänzt werden soll bzw. kann voraus. Dabei muss die bauliche Prägung der angrenzenden Bereiche (benachbarte, angrenzende oder gegenüberliegende Grundstücke) nicht den Kriterien des „Einfügungsgebotes“ nach § 34 Abs. 1 BauGB entsprechen. Mit Blick auf die vorhandene Bebauung auf angrenzenden Flächen muss jedoch die künftige bauliche Entwicklung auf den Ergänzungsflächen ablesbar sein.

Eine **geordnete städtebauliche Entwicklung** ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB Voraussetzung für die Aufstellung der Ergänzungssatzung und muss entsprechend bereits ab Inkrafttreten der Satzung gewährleistet sein. Daher sind insbesondere bodenrechtliche Spannungen und bandartige Erweiterungen des Siedlungsgefüges in die freie Landschaft auszuschließen. Als wesentliche Kriterien muss für jede (potentielle) Ergänzungsfläche eine **hinreichende bauliche Prägung** vorhanden und die **Möglichkeit ihrer Erschließung** gegeben sein. Diese gilt als gesichert, sofern

- die Ergänzungsfläche an eine öffentlich gewidmete Straße oder einen gewidmeten Weg anschließen und
- ein Anschluss an das bereits bestehende Ver- und Entsorgungsnetz (Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung, Energieversorgung, Telekommunikationsinfrastruktur) entweder vorhanden ist oder unter wirtschaftlich vertretbarem Aufwand hergestellt werden kann.

Ähnlich wie bei der Entwicklungssatzung wird vorausgesetzt, dass die Ergänzungssatzung **keine oder nur marginal über die Kriterien des § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB hinausgehende Regelungen** erfordert. Die Möglichkeit für **ergänzende Festsetzungen zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung gemäß § 9 Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 4 BauGB** zur Präzisierung der Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 Abs. 1 BauGB oder zur Umsetzung planerische Vorstellungen der Gemeinde ist grundsätzlich gegeben. Allerdings muss sich die Regelungsdichte zur Steuerung der beabsichtigten Entwicklung deutlich unter dem Umfang eines qualifizierten Bebauungsplans bewegen. Zudem darf sich mit den Regelungsinhalten der Ergänzungssatzung keine wesentliche Veränderung des Gebietscharakters einstellen.

Mit dem maßvollen Einbezug einzelner Außenbereichsflächen in den planungsrechtlichen Innenbereich können in einem vergleichsweise geringen Zeithorizont Bebauungsmöglichkeiten nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB geschaffen werden.

Es dürfen keine Vorhaben begründet werden, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem geltenden Landesrecht unterliegen. Zudem dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB benannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Wie bei der Entwicklungssatzung fordert das Gesetz bei der Ergänzungssatzung eine **Abwägung aller öffentlichen und privaten Interessen gegeneinander und untereinander**, da es sich auch ohne zusätzliche Festsetzungen nach § 9 BauGB um eine Planung handelt. Das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB ist entsprechend anzuwenden. Dies betrifft gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB auch die **ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz** nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB **einschließlich der Vermeidung und des Ausgleichs der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**.

2 Lage und Ausgangssituation

Die amtsfreie Stadt Kremmen befindet sich im Land Brandenburg, nordwestlich der Bundeshauptstadt Berlin. Das Stadtgebiet befindet sich im Südwesten des Landkreises Oberhavel. Nachbargemeinden sind die Stadt Nauen (Landkreis Havelland) im Südwesten, die Gemeinde Fehrbellin und die Stadt Neuruppin (Landkreis Ostprignitz-Ruppin) im Westen, die amtsangehörigen Gemeinden Herzberg (Mark), Rühnick (Amt Lindow, Landkreis Ostprignitz-Ruppin) sowie die Gemeinde Löwenberger Land im Norden, die Stadt Oranienburg im Osten sowie die Gemeinde Oberkrämer im Südosten.

Das Stadtgebiet umfasst eine Flächengröße von rund 208,4 km². Neben der zentral im Stadtgebiet gelegenen **Kernstadt Kremmen** mit den bewohnten Gemeindeteilen Amalienfelde, Linumhorst und Orion besteht das Stadtgebiet aus den **Ortsteilen Beetz** mit den bewohnten Gemeindeteilen Ludwigsau und Neu-Ludwigsau, **Flatow**, **Groß-Ziethen**, **Hohenbruch** mit den bewohnten Gemeindeteilen Johannisthal und Verlorenort, **Sommerfeld** und **Staffelde** mit den Gemeindeteilen Charlottenau und Kuhsiedlung.

Die Kernstadt Kremmen wird von den überörtlich bedeutenden Landesstraßen L 19 (innerorts *Schlossdamm* und *Ruppiner Chaussee*) und L 170 (innerorts *Berliner Chaussee* und *Nauener Straße*) passiert und ist somit direkt in das überörtliche Straßenverkehrsnetz eingebunden. Die Landesstraße 170 erschließt den südlichen Teil des Stadtgebietes und ist gleichzeitig Zubringer zur Anschlussstelle Kremmen der Bundesautobahn 24 (A 24). Ihr Verlauf beginnt nördlich der Autobahnabfahrt und zieht sich über die Ortslagen Staffelde, Kremmen und Amalienfelde bis zum Ortsteil Schwante der Gemeinde Oberkrämer. Südwestlich der Kernstadt besteht ein Anschluss der L 170 an die überregional bedeutende **Landesstraße 19** (L 19), die das Stadtgebiet in nördliche Richtung passiert. Sie führt direkt durch die Ortslagen Sommerfeld und Beetz, was sie zur zentralen Verkehrsverbindung Kremmens in nördliche Richtung macht. Die L 19 führt nördlich der Ortslage Ludwigsau aus dem Stadtgebiet und dient als Zubringer zu der nördlich gelegenen B 122 auf Höhe des Ortes Dierberg.

Die Entfernung der Kernstadt zur Anschlussstelle Kremmen der Bundesautobahn A 24 Berlin – Hamburg / Rostock (über die L 170) beträgt rund 5,3 km, die Entfernung zum Dreieck Havelland der A 10 Berliner Ring beträgt rund 8,3 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“).

Die Kernstadt ist zusätzlich mit **drei regelmäßig verkehrenden Buslinien** (800, 801 und 814) der Oberhavel-Verkehrsgesellschaft (OVG) in das ÖPNV-Netz des Landkreises Oberhavel eingebunden. Die Buslinie 800 bindet die Ortslage Flatow über die im Stadtgebiet gelegenen Haltestellen in den Ortslagen Staffelde, Groß-Ziethen, Linumhorst, Kuhsiedlung, Orion, Kremmen und Amalienfelde an den S-Bahnhof Oranienburg an. Die Fahrtzeit von Flatow zum S-Bahnhof Oranienburg beträgt rund eine Stunde und von Kremmen (Bahnhof) rund 40 Minuten. Die Buslinie 801 bindet die Ortslage Wall an den S-Bahnhof Oranienburg, unter anderem mit Haltestellen in Kremmen, Sommerfeld, Beetz, Ludwigsau und Hohenbruch an. Die Fahrtzeit von Sommerfeld zum S-Bahnhof Oranienburg beträgt rund eine halbe Stunde und von Beetz zum gleichen Ziel rund 50 Minuten. Durch die Buslinie 814 besteht eine Anbindung vom Bahnhof Kremmen über Amalienfelde nach Hennigsdorf. Die Fahrtzeit beträgt rund eine halbe Stunde.

Die Entfernung der Kernstadt zur östlich gelegenen Kreisstadt Oranienburg (nächstgelegenes Mittelzentrum) beträgt rund 15 km, die Entfernung zur südlich gelegenen Landeshauptstadt Potsdam (zugleich Oberzentrum) beträgt rund 50 km und die Entfernung zur südöstlich gelegenen Bundeshauptstadt Berlin rund 45 km (Alexanderplatz).

3 Planungsbindungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Für die Satzung der Stadt Kremmen über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremmen 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 Kremmen gehört damit nicht zu den landesplanerisch festgelegten Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung in der Hauptstadtregion. Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist ausschließlich 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**). Die Ausweisung zusätzlicher Wohnsiedlungsflächen durch Satzungen nach § 34 Absatz 4 BauGB ist gemäß Seite 65 der Begründung zum LEP HR **nicht auf die raumordnerisch zur Verfügung stehende Eigenentwicklungsoption anzurechnen**, da es sich hierbei im Wesentlichen um

- bereits bebaute Bereiche, die im Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen dargestellt sind, bzw.
- nur um einzelne Außenbereichsflächen, deren angrenzenden Bereiche bereits baulich vorgeprägt sind

handelt. Die Inanspruchnahme der Flächenkulisse erfolgt daher im Rahmen der **Innenentwicklung**.

Der geplante Satzungsumgriff ist nicht Bestandteil des in der Festlegungskarte 1 zum LEP HR festgelegten Freiraumverbundes (Ziel 6.2 LEP HR).

Aus Sicht der Stadt Kremmen sind für die Beurteilung der Planungsabsicht im vorliegenden Fall insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

Gemäß § 2 Abs. 3 LEPro sollen in den ländlichen Räumen in Ergänzung zu den traditionellen Erwerbsgrundlagen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und weiterentwickelt werden.

Gemäß § 5 Abs. 2 LEPro soll die Innenentwicklung bei der Siedlungsentwicklung grundsätzlich Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.

Gemäß § 5 Abs. 3 LEPro sollen bei der Siedlungsentwicklung verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In der Begründung zu diesem Punkt wird erklärend ausgeführt, dass Siedlungsverdichtung die Wirtschaftlichkeit vorhandener Infrastruktureinrichtungen erhöht. Gleichzeitig verringert sich durch Nachverdichtung die Flächeninanspruchnahme neuer Siedlungsflächen.

Gemäß § 6 Abs. 1 LEPro sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

Gemäß § 6 Abs. 2 LEPro soll die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großflächig unzerschnittenen Freiräumen vermieden werden.

Gemäß Grundsatz 2.2 LEP HR ist die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen unter Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Sie sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.

Gemäß Grundsatz 5.1 LEP HR soll die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahmen vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet werden und ausgewogen entwickelt werden.

Gemäß Ziel 5.2 LEP HR sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

Gemäß Ziel 5.4 LEP HR ist die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen zu vermeiden.

Gemäß Grundsatz 6.1 LEP HR soll der bestehende Freiraum in seiner Multifunktionalität erhalten werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, kommt den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu. Bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen soll die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden (Ziel 6.2 LEP HR).

Die benannten Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden mit Aufstellung der vorliegenden Satzung über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremmen beachtet.

Primäres Planungsziel ist die Anpassung des, durch das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen mit Bescheid vom 11.01.1996 bereits genehmigten planungsrechtlichen Innenbereichs an die aktuellen baulichen Gegebenheiten. Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung der Kernstadt werden zusätzlich bereits bebaute (gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB) sowie durch die bauliche Nutzung angrenzender Bereiche entsprechend geprägte Areale (gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) im unmittelbaren Anschluss an das Siedlungsgefüge einbezogen. Somit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bedarfsgerechte Erweiterung des Siedlungsgefüges unter Inanspruchnahme stadtstrukturell geeigneter Areale geschaffen. Mit den geplanten Ergänzungen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremmen wird zudem eine Homogenisierung des Ortsbildes angestrebt. Die, für eine arrondierende bauliche Inanspruchnahme vorgesehenen Entwicklungs- und Ergänzungsflächen weisen bereits eine entsprechende Prägung auf, sodass die Satzung weder eine Inanspruchnahme weiträumig unverbauter Freiflächen begünstigt, noch eine zusätzliche Zersiedlung vorantreibt. Vielmehr werden die bereits bestehenden Siedlungsansätze fortgeführt / gestärkt und die bedarfsgerechte bauliche Entwicklung der Kernstadt auf städtebaulich sinnvolle Lagen gelenkt.

Die mit Umsetzung der Planung verbundene Inanspruchnahme von Flächen im unmittelbaren Anschluss an das homogene Siedlungsgefüge Kremmens entspricht dem Leitbild einer verdichteten und nachhaltigen Siedlungsstruktur.

Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 21. September 2022 im Rahmen des Beteiligungsverfahrens stehen der Satzung über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremmen **keine Ziele der Raumordnung** entgegen. Erläuternd wird ausgeführt, dass die Planungsabsicht im Wesentlichen bereits Gegenstand der umfangreichen Abstimmung zu der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Kremmen 2040 war, der den Zielen der Raumordnung entspricht und raumordnerisch mitgetragen wird. Zudem wird darauf hingewiesen, dass für die Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungsflächen **in der Festlegungskarte des LEP HR keine flächenbezogenen Festsetzungen** getroffen werden.

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.

Der Satzungsumgriff befindet sich mit einer Ausnahme außerhalb der, in der Festlegungskarte zum REP FW festgelegten, **Vorranggebiete „Freiraum“** und vollständig außerhalb der Vorbehaltsgebiete „Historisch bedeutsame Kulturlandschaft“ gemäß Ziel 1.1 bzw. Grundsatz 2.1 REP FW. Der nördliche Teilbereich der Entwicklungsfläche B 1 überlagert teilweise das Vorranggebiet "Freiraum", in dem raumbedeutsame Inanspruchnahmen und Neuzerschneidungen durch Infrastrukturtrassen, die die räumliche Entwicklung oder Funktion des Vorranggebietes "Freiraum" beeinträchtigen, regelmäßig ausgeschlossen sind (vgl. 1.1 (Z) ReP FW). Gemäß Beurteilung der Regionalen Planungsgemeinschaft handelt es sich allerdings unter Berücksichtigung von Größe und baulicher Prägung der Flächenkulisse um **keine raumbedeutsame Inanspruchnahme** des in der Festlegungskarte zum REP FW festgelegten Vorranggebietes „Freiraum“.

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 **Stadt 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.

Grundfunktionale Schwerpunkte sind weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung. Sie dienen der räumlichen Bündelung von Einrichtungen der überörtlichen Daseinsvorsorge. Die Bündelungsfunktion der Grundfunktionalen Schwerpunkte soll gesichert,

gestärkt und entwickelt werden (vgl. G 2 ReP GSP). Die zusätzlichen Wohnbauflächen sollen dem Versorgungskern räumlich zugeordnet werden (ebd.).

Gemäß eingegangener Stellungnahme der *Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz Oberhavel* vom 16. September 2022 im Rahmen des Beteiligungsverfahrens ist die Satzung über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremmen **mit den Belangen der Regionalplanung vereinbar**. Begründend wird ausgeführt, dass die Planungsabsicht im Wesentlichen bereits Gegenstand der regionalplanerischen Stellungnahme im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans war und seinerzeit bereits die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Regionalplanung festgestellt wurde. Diese Beurteilung hat weiterhin Bestand. Seitens der Regionalen Planungsstelle wurde zudem darauf hingewiesen, dass die Planung funktionsgerecht ist, da sie einen Beitrag zur Stärkung des Grundfunktionalen Schwerpunktes Kremmen leistet.

3.2 Kreisentwicklungs-konzeption Landkreis Oberhavel

Die Kreisentwicklungs-konzeption (KEK) des Landkreises Oberhavel (Aktualisierung 2012 mit dem Stand 31.12.2011 der 1. Fortschreibung) 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 Kreisentwicklungs-konzepts sollen „Gemeinden/ Ortsteile ohne zentralörtliche Bedeutung und speziell ausgewiesene Gemeindefunktion [...] hinsichtlich der Siedlungs- und Einwohnerentwicklung vorrangig eine Eigenentwicklung erfahren. Ziel soll es sein, die Einwohnerzahlen dieser Gemeinden / Ortsteile langfristig zu stabilisieren. Vor der Inanspruchnahme neuer Bauflächen außerhalb der gewachsenen Ortslagen soll durch gezielte Maßnahmen der Wohnbauverdichtung in den Gemeinden unter Berücksichtigung vorhandener sozialer und technischer Infrastruktureinrichtungen eine Stabilisierung der Einwohnerzahlen angestrebt werden.“

Die historisch gewachsenen dörflichen 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.“

3.3 Flächennutzungsplan

Am 20. Juli 1992 erfolgte die Zustimmung der zuständigen Landesbehörde zur Bildung des Amtes Kremmen, in welchem sich die ehemals eigenständigen Gemeinden Beetz, Flatow, Groß-Ziethen, Kremmen, Sommerfeld und Staffelde zu einem Verwaltungsverbund zusammenschlossen. Die Gründung der amtsfreien Stadt Kremmen erfolgte im Jahr 2001 durch

Zusammenschluss des Amts Kremmen mit der Gemeinde Hohenbruch, die zuvor administrativ zum Amt Oranienburg-Land gehörte.

Für das Stadtgebiet Kremmen lagen bis zum letzten Quartal des Jahres 2022 sieben rechtswirksame Teil-Flächennutzungspläne als vorbereitende Bauleitpläne vor, die zwischen 1999 und 2001 in Kraft traten. Der Planungshorizont eines Flächennutzungsplans umfasst in der Regel einen Zeitraum von rund 15 – 20 Jahren, sodass die Stadt Kremmen mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 3. November 2016 das Verfahren zur Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes für ihr gesamtes Stadtgebiet formell eingeleitet hat.

Der Flächennutzungsplan Kremmen 2040 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen am 22. September 2022 in der Fassung vom Juli 2022 beschlossen (Feststellungsbeschluss). Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt. Die Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 14.11.2022 (AZ: 521010-06090/2022/vs) erteilt. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans „Kremmen 2040“ für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Kremmen wurde am 5.12.2022 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan ist seit dem 20.12.2022 rechtswirksam.

Der vorbereitende Bauleitplan stellt die bereits bebauten, bzw. die für die Bebauung vorgesehenen Flächen im Stadtgebiet in der Regel nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung als **Bauflächen** gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO dar. Sofern sich Flächen im räumlichen Geltungsbereich von Bebauungsplänen befinden, sind sie nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als **Baugebiete** gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO dargestellt.

Die im Zusammenhang bebaute Ortslage Kremmen ist überwiegend als **Wohnbaufläche** und insbesondere im Bereich des historischen Stadtkerns und entlang der Landesstraße 170 als **Gemischte Baufläche** gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt. Die im Stadtgebiet gelegenen Standorte der kommunalen Daseinsvorsorge (z.B. Grund- und Oberschule, Freiwillige Feuerwehr, Kindertagesstätte) sind als **Flächen für den Gemeinbedarf** gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt. Der zentrale Stadtpark ist gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB als **öffentliche Grünfläche** mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“, „Spielplatz“ und „Sportplatz“ dargestellt. Das südlich der Kernstadt gelegene Scheunenviertel ist unter Berücksichtigung seiner städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Besonderheiten als **Sonstiges Sondergebiet „Gastronomie, Kunst, Kultur und Läden“ (SO 12)** gemäß § 11 BauNVO dargestellt. Entsprechend der bereits erfolgten gewerblichen Entwicklungen im südlichen Teilbereich der im Zusammenhang bebauten Ortslage ist zwischen Bahnlinie und der Landesstraße 170 eine **gewerbliche Baufläche** gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO und westlich der Landesstraße 170 ein großflächiges **Gewerbegebiet** gem. § 8 BauNVO dargestellt.

Die Bauflächendarstellungen orientierten sich sowohl an der vom Landesamt für Bauen, Bau-technik und Wohnen mit Bescheid vom 11.01.1996 genehmigten „*Satzung der Stadt Kremmen über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage*“, als auch an den zwischenzeitlich erfolgten Siedlungsentwicklungen und Realnutzungen.

Zusätzlich zu der Darstellung bereits baulich entwickelter Areale erfolgte mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Kremmen 2040 auch die **Neudarstellung von Wohnsiedlungsflächen** (Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen) unter Berücksichtigung der landesplanerisch zugestandenen Entwicklungsoption für die Stadt Kremmen. Die neu dargestellten Wohnsiedlungsflächen wurden in der Planzeichnung durch eine zusätzliche Randsignatur mit fortlaufender Nummerierung (vgl. Abb. 3) kenntlich gemacht. Bei einem Großteil der (im

Bereich der Kernstadt) neu dargestellten Wohnsiedlungsflächen handelt es sich um Areale, deren bauliche Inanspruchnahme im Rahmen der **Innenentwicklung im Sinne von Ziel 5.5 Abs. 2 LEP HR** erfolgen kann.

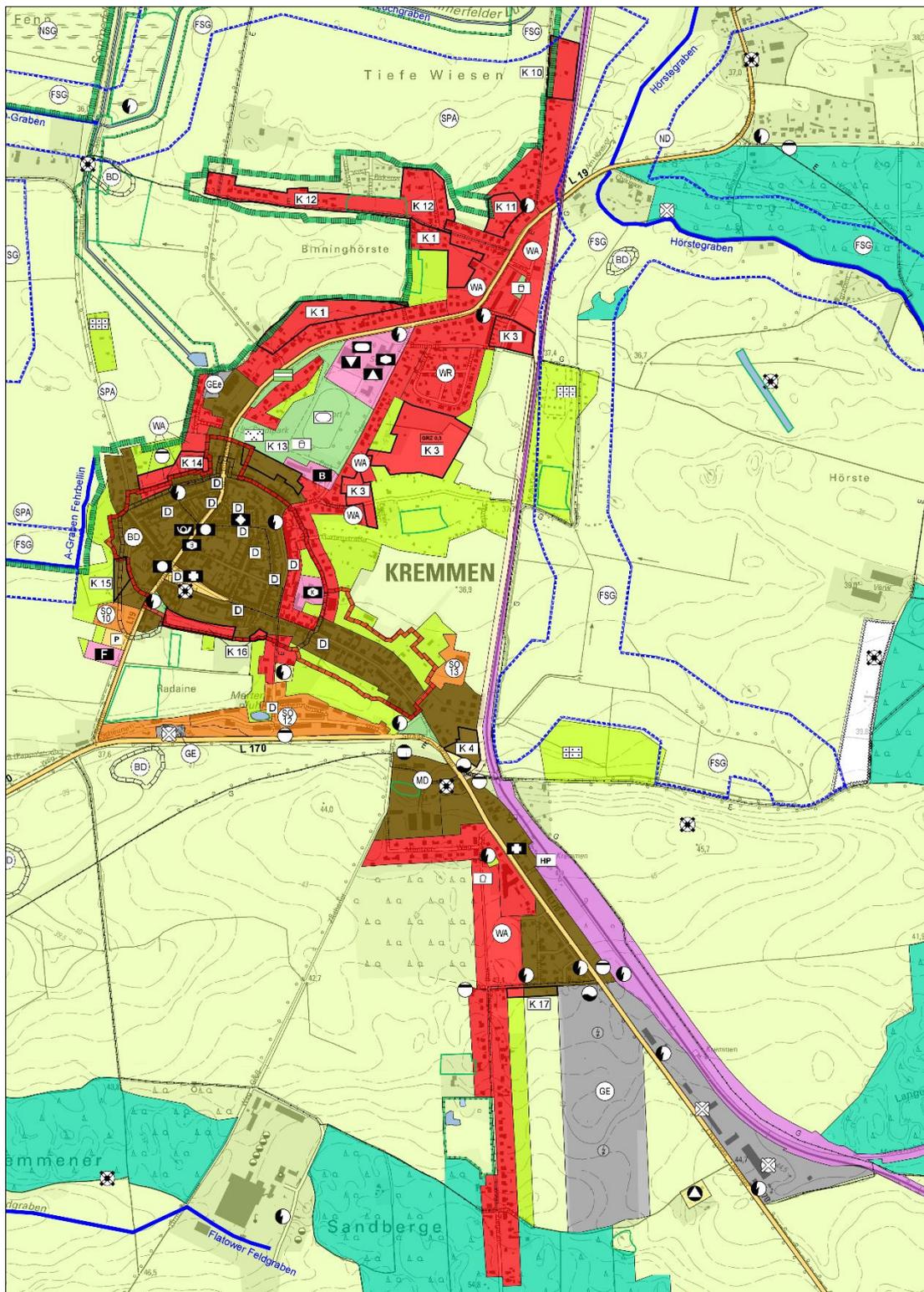


Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan Kremmen 2040 vom Juli 2022

Mit dem Flächennutzungsplan wird die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung, verbunden mit der Art der Bodennutzung lediglich in den Grundzügen dargestellt. Er entfaltet als vorbereitender Bauleitplan jedoch keine Rechtswirkung gegenüber Dritten und begründet somit auch keine Baurechte. Mit der Neuaufstellung der Satzung über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremmen werden die, mit dem Flächennutzungsplan bereits dargestellten Entwicklungsabsichten der Stadt präzisiert. Sofern die Voraussetzungen gegeben sind, werden die im Flächennutzungsplan neu dargestellten Wohnsiedlungsflächen als Klarstellungs-, Entwicklungs- oder Ergänzungsflächen in den planungsrechtlichen Innenbereich einbezogen.

3.4 Landschaftsplan

Für die zum Zeitpunkt der Planerstellung amtsangehörigen Gemeinden Flatow, Staffelde, Groß-Ziethen, Stadt Kremmen, Beetz, Sommerfeld und Hohenbruch wurden zwischen 1996 und 1998 Landschaftspläne aufgestellt. Das Entwicklungskonzept (Stand Januar 1998) zum Landschaftsplan für die Stadt Kremmen stellt für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (vgl. Abb.2) die folgenden Anforderungen an die Flächennutzungen dar bzw. gibt folgende Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege vor:

Siedlungswesen / Erholung

- **Erhalt und Pflege des historischen Ortskernes einschließlich typischer Freiraumstrukturen** (Baumreihen, Gärten, Obstwiesen, Marktplatz und Kirche)
- **Wohnumfeldverbesserungen** im Bereich des Geschosswohnungsbaus *Gerhard-Henniger-Straße*
- **Eingrünung und Formulierung der Ortsränder** (Ein- und Ausgangsbereiche) im Bereich Seeweg, Ruppiner Chaussee und Schlosdamm
- **Pflege und Entwicklung naturnaher Parkanlagen/Friedhof** im Bereich des zentralen Stadtparks
- **Erhalt und Entwicklung des historischen Scheunenviertels**
- **Aufwertung des Straßenbegleitgrünes**
- **Schaffung einer Grünverbindung** zwischen Ruppiner Chaussee und Wiesenring

Verkehrswesen

- **Erhalt und Pflege raumwirksamer Alleen** entlang des Schlosdamms
- **Anpflanzung von Alleen** entlang der Berliner Chaussee im Bereich der gewerblichen Baufläche am südöstlichen Ortseingang

Aufgrund des Alters und der damit verbundenen fehlenden Aktualität des Landschaftsplans der Stadt Kremmen sind zum Teil raumbedeutsame Siedlungsentwicklungen im Stadtgebiet nicht dargestellt. Demnach lassen sich weitere Aussagen und Planungsbindungen mit Relevanz für die vorliegende Innenbereichssatzung nicht ableiten.

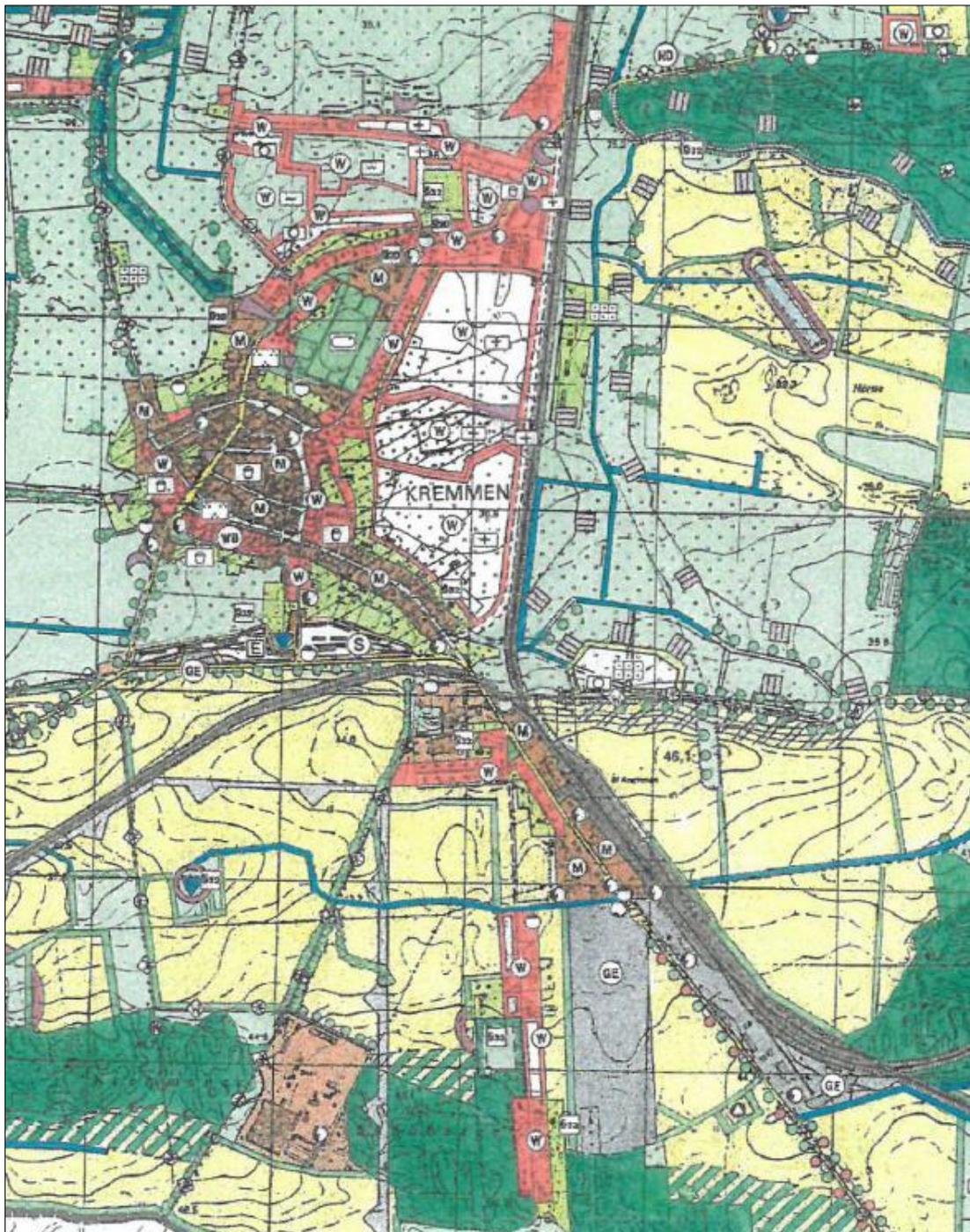


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Entwicklungskonzept des Landschaftsplans der Stadt Kremmen, Stand Januar 1998

3.5 Bebauungspläne

Die städtebauliche Entwicklung der Kernstadt Kremmen wurde in den letzten Jahren vor allem durch verbindliche Bauleitplanungen in Form von **Bebauungsplänen (BP)**, **vorhabenbezogenen Bebauungsplänen (vBP)** sowie **Vorhaben- und Erschließungsplänen (VEP)**

gesteuert. Rechtskräftige und aktuell im Aufstellungsverfahren befindliche Bauleitpläne sind nachfolgend tabellarisch aufgeführt.

Zusätzlich sind die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB **festgesetzten Baugebietskategorien** eines jeden Bauleitplans unter Verwendung der Kürzel zur Art der baulichen Nutzung gemäß Planzeichenverordnung aufgeführt. Weiterhin wurde die **Größe der festgesetzten Baugebiete** hinterlegt. Die derzeit (Stand Dezember 2022) in Aufstellung befindlichen, verbindlichen Bauleitpläne werden durch eine veränderte Farbgebung des Tabellenhintergrunds kenntlich gemacht.

Tabelle 1: Verbindliche Bauleitplanungen Kernstadt Kremmen

Verbindliche Bauleitplanung Kernstadt Kremmen		
Planbezeichnung	Festsetzung	Baugebiet in ha
BP Nr. 1 „Gewerbegebiet Ziegeleiweg“	GE, GI	14,02
BP Nr. 2/1 „Gartensiedlung“	WR	2,79
BP Nr. 8 „Verbrauchermarkt Berliner Straße, Heinigswiesen“ - 1. Änderung	SO	0,79
BP Nr. 23 „Wohngebiet Ruppiner Chaussee“	WA	0,86
BP Nr. 30 „Scheunenviertel“	SO	1,32
BP Nr. 33.1 „An der Hörste“	WA	1,45
vBP Nr. 55 „EDEKA-Supermarkt Schlossdamm“	SO	0,76
BP Nr. 57 „Am Sittelkanal“	WA GEe	1,02 0,3
BP Nr. 59 „Spargelhof“	MD	3,13
BP Nr. 60 „Ziegeleiweg“	WA	2,76
BP Nr. 61 „Straße der Einheit / Wolfsgasse	WA	0,51
BP Nr. 63 „Fontaneweg 4/6“	WA	0,30
BP Nr. 65 „Feuerwehr und Parkfläche am Schlossdamm“	Gemeinbedarf	0,46
BP Nr. 66 „Neue Kietzstraße“	WA	0,28
BP Nr. 74 „Rhingärten“	WA	3,20
BP Nr. 81 „Seeweg“	WA	0,66

Innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremmen befinden sich insgesamt **14 qualifizierte Bebauungspläne** sowie **ein vorhabenbezogener Bebauungsplan**. Weitere **zwei Bebauungspläne befinden sich in Aufstellung**. Gemäß gängiger Planungspraxis

werden die verbindlichen Bauleitpläne **nicht in den Umgriff von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauGB einbezogen**. Dies begründet sich in der Tatsache, dass sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 30 Abs. 1 - 2 BauGB im räumlichen Geltungsbereich von rechtskräftigen Bebauungsplänen, bzw. Vorhaben- und Erschließungsplänen ausschließlich nach den Festsetzungen des jeweiligen Bauleitplans und nicht nach § 34 BauGB richtet.

Die räumlichen Geltungsbereiche von den rechtskräftigen bzw. in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen / Vorhaben- und Erschließungsplänen mit Relevanz für den Satzungsgriff werden **nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen**.

3.6 Städtebauliche Satzungen

Satzung zum Schutz des Denkmalbereiches Altstadt Kremmen

Die Altstadt Kremmen ist ein durch Satzung **geschützter Denkmalbereich** (Satzung zum Schutz des Denkmalbereiches Altstadt Kremmen, veröffentlicht durch Aushang vom 16.09. – 01.10.2003). Die Abgrenzung des Denkmalbereichs wird nachrichtlich in die Planzeichnung der Satzung über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremmen übernommen.

Gemäß § 1 der Satzung werden das Gebiet des Altstadtkerns von Kremmen einschließlich des Verlaufs der mittelalterlichen Stadtbefestigung mit dem zum Teil un bebauten ehemaligen Wallbereich sowie die historische Vorstadtbebauung in unmittelbarer Nähe der ehemaligen Stadttore und die im 19. Jahrhundert erfolgte Stadterweiterung entlang der Berliner Straße als **Denkmalbereich Altstadt Kremmen** festgesetzt und unter Schutz gestellt.

Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung sind gemäß § 2 der seit dem Mittelalter fast unveränderte Stadtgrundriss und die umfangreich erhaltene Substanz der baulichen Anlagen, soweit sie das Erscheinungsbild der Stadt tragen geschützt. Der Schutz zugehöriger Einzeldenkmale wird von der Satzung nicht berührt.

3.7 Fachplanungen

Bodenordnende Maßnahmen

Gemäß Stellungnahmen des Landesamtes für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung (Dienstsitz Neuruppin) als obere Flurbereinigungsbehörde vom 25. August 2022 im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist der räumliche Geltungsbereich der Satzung weder von punktuellen Bodenordnungsmaßnahmen nach § 64 LwAnpG noch von großflächigen Bodenordnungsverfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz betroffen. Es liegen auch keine Anträge auf Bodenordnung vor.

Weitere Fachplanungen, die die Neuaufstellung der Satzung über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremmen berühren können, sind dem Plangeber nicht bekannt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die vorliegende Satzung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt und darum gebeten, aus ihrem Zuständigkeitsbereich Hinweise zur geplanten Neuaufstellung der Satzung zu geben sowie Mitteilungen über beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen zu machen. Es gingen keine Hinweise zu sonstigen Fachplanungen ein.

4 Bestandssituation

Die im Jahr 1216 erstmals urkundlich erwähnte „Ackerbürgerstadt“ Kremmen verfügt grundsätzlich über relativ kompakte Siedlungsstrukturen mit denkmalgeschützter und zum Großteil sanierter Bausubstanz. Ihre Entwicklungsgeschichte lässt sich noch bis in die heutige Zeit anhand des bestehenden Stadtgrundrisses ablesen. Die Stadt ist Mitglied in der Arbeitsgemeinschaft „Städte mit historischem Stadtkern“ des Landes Brandenburg und misst daher dem **Erhalt ihrer historischen Siedlungsstruktur** eine besondere Bedeutung zu. Der historische Stadtkern soll auch weiterhin das kulturelle und soziale Zentrum der Stadt bleiben.

Eine Besonderheit Kremmens stellt das ab dem 17. Jahrhundert südlich des Ortskerns entstandene, denkmalgeschützte Gebäudeensemble „Scheunenviertel“ dar. Die städtebauliche Struktur der aus Gründen des Brandschutzes aus der Stadt ausgegliederten ehemaligen Lagerstätten für landwirtschaftliche Erzeugnisse besteht bis in die heutige Zeit nahezu unverändert. Grundsätzlich setzt sich das Ensemble aus zirka 40 drei - reihig angeordneten und dabei lose gruppierten Scheunen zusammen. Die Gebäude weisen eine überwiegende Ost-West-Ausrichtung auf. Die **Revitalisierung und Aufwertung des historischen Scheunenviertels** durch die Ansiedlung von Einzelhandels- und Gewerbebetrieben sowie Einrichtungen mit überwiegend Kunst-, Kultur- oder Museumscharakter stehen weiterhin im Fokus der kommunalen Entwicklungsabsichten. Die Festigung des Scheunenviertels als überregional bekannten Standort für Kunst und Kultur begreift der Plangeber als wesentliche Chance für die Entwicklung der gesamten Stadt. Mit der Nachnutzung der historischen Bausubstanz für kulturelle Zwecke verspricht sich die Stadt Kremmen neben einer **Belebung der Innenstadt** vor allem auch eine **Attraktivitätssteigerung der Gesamtstadt** als (Wohn- und Gewerbe-) Standort. Ein positives Image (Stadtmarketing) soll als weicher Standortfaktor vor allem einen Vorteil im Wettbewerb um beabsichtigte (Gewerbe-) Ansiedlungen fungieren.

Die historische Stadtkubatur Kremmens wird durch vorwiegend nördlich und südlich des Stadtkerns anschließende Siedlungserweiterungen, entstanden im Zuge diverser **Prozesse der Stadtentwicklung**, ergänzt. Grundsätzlich vollzog sich die Stadtentwicklung vorwiegend in Nord-Süd-Richtung entlang einer zentralen Erschließungsstraße (heute: *Ruppiner Chaussee* und *Berliner Chaussee*). Südlich von Altstadt und Scheunenviertel wird das Stadtbild aufgrund bestehender Infrastrukturen wie Bahnhof und Landesstraße überwiegend von Wohnnutzungen mit vergleichsweise hohem Anteil an integrierten Gewerbeeinheiten und zum Teil auch reinen Gewerbeflächen geprägt. Die ortsansässigen Betriebe des (produzierenden) Gewerbes konzentrieren sich überwiegend im westlichen Anschluss an die Bahnschienen. Der „Spargelhof“ stellt den nördlichen Abschluss der bandartig angesiedelten *Gewerbeflächen* dar und bildet gleichzeitig ein „städtebauliches Scharnier“ zum nördlich gelegenen Scheunenviertel. Nördlich der Altstadt gliedern sich überwiegend Stadtbausteine mit einer primären Wohnnutzung an die zentrale Erschließungsachse an. Zwischen *Straße der Einheit* und *Ruppiner Chaussee* befindet sich allerdings ein überwiegend von Anlagen und Einrichtungen der kommunalen Daseinsvorsorge geprägter Siedlungsbereich. Neben dem Stadtpark befindet sich hier vor allem der Standort der Freiwilligen Feuerwehr, der Jugendclub und das Schulgelände der Grund- und Oberschule mit Mehrzweckhalle sowie weitere Freiflächensportanlagen. Grundsätzlich soll die historisch gewachsene Siedlungsstruktur Kremmens unter **Ausnutzung von bestehenden Nachverdichtungspotentialen** bedarfsgerecht ergänzt werden. Der Plangeber strebt ferner eine **Homogenisierung des Siedlungsgefüges** durch die behutsame Ergänzung von zusätzlichen Stadtbausteinen in ortsbildtypischer Bauweise an. Dabei soll vor

allem die Attraktivität des Standortes durch Beibehaltung des Nebeneinanders von Stadt und Natur betont werden.

4.1 Stadträumliche Einbindung

Mit Neuaufstellung der vorliegenden Satzung beabsichtigt der Plangeber den „im Zusammenhang bebauten Ortsteil (planungsrechtlicher Innenbereich) rechtsverbindlich festzulegen und zusätzlich bereits bebaute, beziehungsweise durch angrenzende Nutzungen geprägte Bereiche einzubeziehen.

Die im Zusammenhang bebaute Ortslage wird im Vorfeld der Planung auf Grundlage der (mit Bescheid vom 11.01.1996 genehmigten) „Satzung der Stadt Kremmen über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage“ definiert. Aufgrund ihres Alters und den zwischenzeitlich erfolgten (baulichen) Entwicklungen war eine zweifelsfreie, rechts-sichere Beurteilung einzelner Flächen hinsichtlich ihrer Bebaubarkeit nicht uneingeschränkt möglich.

4.1.1 Klarstellungsflächen

Im Rahmen der Neuaufstellung werden zusätzlich zu dem derzeit als planungsrechtlicher Innenbereich deklarierten Siedlungskörper insgesamt **12 Areale** im direkten Anschluss an den „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ wie folgt einbezogen:

Tabelle 2: Stadträumliche Einbindung Klarstellungsflächen

Anpassung an bauliche Gegebenheiten (Klarstellungsflächen)			
Nr.	Liegenschaftskataster	Größe (m²)	Lagebeschreibung
A 1	Flur 3, Flurstücke: 56 (tw.); 68/33; 70/2; 70/4; 71 (tw.); 86/3; 86/5; 86/7; 86/8; 109/8; 109/9; 109/10; 110/6; 111/1; 111/2; 111/3 (tw.); 111/4 (tw.); 111/6 (tw.); 112/4 (tw.); 112/5 (tw.); 114/1; 114/2; 114/3; 114/4; 114/5; 114/6; 145 (tw.) 182; 187; 215; 223; 224 (tw.); 225 (tw.); 236; 253; 261;	25.940	Wohngrundstücke mit ortsbildtypischer Einzelhausbebauung entlang des Seewegs, Birkenwegs und Storchenwegs
A 2	Flur 3, Flurstück 105 (tw.)	301	rückwärtige Bebauung Ruppiner Chaussee 61
A 3	Flur 3, Flurstücke 135 (tw.); 136/2 (tw.); 137 (tw.)	2.104	rückwärtige Bebauung Ruppiner Chaussee 11A
A 4	Flur 3, Flurstücke 49 (tw.); 50/1 (tw.); 50/7 (tw.) 126/1 (tw.); 126/2; 127/2 (tw.); Flur 29, Flurstücke 1 (tw.); 3; 5 (tw.); 5050; 5051 (tw.)	6.454	Areal zwischen Ruppiner Chaussee und öffentlicher Straßenverkehrsfläche „Zum See“
A 5	Flur 29, Flurstücke 32 (tw.); 35 (tw.); 36; 37 (tw.); 38 (tw.); 40 (tw.); 41 (tw.); 42 (tw.); 43/1	5.867	rückwärtige Bebauung zwischen Ruppiner Straße und Stadtpark

Anpassung an bauliche Gegebenheiten (Klarstellungsflächen)			
Nr.	Liegenschaftskataster	Größe (m²)	Lagebeschreibung
	(tw.); 43/2 (tw.); 5018; 5042 (tw.); 5043; 5044; 5045; 5046 (tw.)		
A 6	Flur 19, Flurstücke 129 (tw.); 132 (tw.); 134 (tw.); 136 (tw.); 137/2 (tw.); 138 (tw.); 139 (tw.); 385 (tw.);	1.132	rückwärtige Wohngrundstücke Straße der Einheit
A 7	Flur 3, Flurstück 46/1 (tw.)	371	rückwärtiges Wohngrundstück Mühlenstraße 20A
A 8	Flur 28, Flurstück 538 (tw.); 567 (tw.); 283 (tw.)	2.917	Wohnbebauung Alte Wallstraße 1A; 1B + ortsbildprägendes Scheunengebäude
A 9	Flur 28, Flurstück 73 (tw.); 106; 107; 108; 109; 558 (tw.); 559 (tw.)	4.490	Wohngrundstücke Schlossdamm 3, 4, 5, 7 und 9
A 10	Flur 28, Flurstück 219 (tw.); 326; 327/2; 327/3; 327/4; 328/1; 328/2; 330/1; 544 (tw.); 5198 (tw.); 5199 (tw.); 5210 (tw.); 5211 (tw.); 5212 (tw.)	15.409	Wohnbebauung Berliner Straße 57A – 57K, 61, 63, 65
A 11	Flur 11, Flurstück 193 (tw.); 615 (tw.); 617; 618	2.875	Wohngrundstück Ziegeleiweg 10
A 12	Flur 29, Flurstück 72 (tw.)	599	Spielplatz Schulgelände Grund- und Oberschule Kremmen

Auf den aufgelisteten 12 Flächen erfolgten bereits bauliche Entwicklungen außerhalb (wenngleich im direkten Anschluss) der per (vormals rechtswirksamer) Satzung festgelegten Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremmen. Aufgrund der vorhandenen baulichen Realität beabsichtigt der Plangeber diese Anpassungs-, bzw. Klarstellungsflächen (A 1 – A 12) in den künftigen Klarstellungsbereich einzubeziehen. Diese Änderungen sind **farbig (gelb) gekennzeichnet** sowie zur Planklarheit fortlaufend nummeriert und beschriftet.

4.1.2 Entwicklungsflächen

Im Rahmen der Neuaufstellung der vorliegenden Satzung werden zudem **vier** derzeit bereits bebaute und im Flächennutzungsplan „Kremmen 2040“ als „Bauflächen“ dargestellte **Areale in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen**. Diese Entwicklungsflächen (B 1 bis B 4) schließen unmittelbar an den „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ (planungsrechtlicher Innenbereich) an und sollen vor allem auf Grundlage der bereits erfolgten baulichen Inanspruchnahme einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Ihre Lage im Stadtgebiet ist der nachfolgenden tabellarischen Aufstellung zu entnehmen:

Tabelle 3: Stadträumliche Einbindung Entwicklungsflächen

Einbezug bereits bebauter Areale (Entwicklungsflächen)			
Nr.	Liegenschaftskataster	Größe (m²)	Lagebeschreibung
B 1	Flur 3, Flurstücke: 81/2; 81/3; 81/4; 81/5; 82/1; 82/2; 82/3; 82/4 und 85 (tw.)	13.063	Areal Dehmelweg Nord (Dehmelweg 4C – 8)
B 2	Flur 3, Flurstücke 123 (tw.); 129 (tw.); 130 (tw.); 131/1; 131/2 (tw.); 132 (tw.); 133/1; 133/2; 133/3 (tw.); 134/1; 138 (tw.); 139 (tw.); 140 (tw.); 141/1 (tw.); 142 (tw.); 248 (tw.); 251 (tw.)	14.296	Rückwärtige Grundstücksflächen nördlich der Ruppiner Chaussee (in zwei Teilflächen)
B 3	Flur 19, Flurstücke 14/1 (tw.); 14/2 (tw.); 14/3 (tw.); 14/4 (tw.); 14/5 (tw.); 14/6 (tw.); 14/7 (tw.); 14/8 (tw.); 14/9 (tw.); 14/10 (tw.); 14/11 (tw.); 14/12 (tw.); 14/13 und 353 (tw.)	8.188	Areal zwischen Binningsweg und Gerhard-Henniger-Straße
B 4	Flur 29, Flurstücke 46 (tw.); 47 (tw.); 48 (tw.); 52 (tw.); 53; 54 (tw.); 55 (tw.); 56 (tw.); 57 (tw.); 58 (tw.); 59 (tw.); 60 (tw.); 61 (tw.); 62 (tw.); 63 (tw.); 64 (tw.); 65 (tw.) und 66 (tw.)	8.401	Rückwärtige Grundstücksflächen nördlich der Grabenstraße

Die aufgelisteten **vier Areale** sind größtenteils bebaut (vgl. Kap. 4.2) und befinden sich im direkten Anschluss an die per (vormals rechtswirksamer) Satzung festgelegten Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremmen. Zur Gewährleistung ihrer (bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Kremmen 2040 berücksichtigten) geordneten städtebaulichen Entwicklung werden die Entwicklungsflächen (B 1 – B 4) in den künftigen Klarstellungsbereich einbezogen. Die Entwicklungsflächen sind farbig (orange) dargestellt und zusätzlich mit **einer Linien - Schraffur** gekennzeichnet. Im Sinne der Planklarheit sind sie zudem fortlaufend nummeriert und beschriftet.

4.1.3 Ergänzungsflächen

Im Rahmen der Neuaufstellung erfolgt der **Einbezug von insgesamt 10 Außenbereichsflächen** (C 1 bis C 10) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, da diese durch die bauliche Nutzung angrenzender Bereiche bereits eine entsprechende Prägung aufweisen. Bei den „Ergänzungsflächen“ handelt es sich um die folgenden, größtenteils unbebauten Areale im unmittelbaren Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kremmen:

Tabelle 4: Stadträumliche Einbindung Ergänzungsflächen

Einbezug bereits baulich geprägter Areale (Ergänzungsflächen)			
Nr.	Liegenschaftskataster	Größe (m²)	Lagebeschreibung
C 1	Flur 3, Flurstücke: 69/1 (tw.); 69/2 und 69/3 (tw.)	1.366	Areal zwischen Seeweg und Birkenweg (Seeweg 27-29)
C 2	Flur 29, Flurstück 72 (tw.)	687	Areal im Kreuzungsbereich Straße der Einheit – Ruppiner Chaussee
C 3	Flur 29, Flurstück 28 und 5049 (tw.)	1.195	Areal im Bereich zwischen Ruppiner Chaussee und Stadtparkhalle
C 4	Flur 3, Flurstück 48/4 und 195; Flur 29, Flurstücke 20 (tw.); 239 (tw.); 241 (tw.); 5061; 5062; 5063 und 5064	5.897	Rückwärtige Grundstücksflächen Neue Kietzstraße / Ruppiner Chaussee
C 5	Flur 28, Flurstück 11/2 (tw); 21 (tw.); 23 (tw.); 24 (tw.) und 559 (tw.)	3.628	Areal Burgweg (West)
C 6	Flur 28, Flurstück 110; 114 und 116 (tw.)	3.837	Areal Burgweg (Süd)
C 7	Flur 28, Flurstück 281 (tw.); 282 (tw.); 290 (tw.); 505 (tw.) und 507 (tw.);	1.387	Areal östlich der Alten Wallstraße
C 8	Flur 28, Flurstück 324 (tw.) und 544 (tw.)	3.732	Areal zwischen Einkaufsmarkt und Geschosswohnungsbau östlich der Berliner Straße
C 9	Flur 28, Flurstück 329; 330/2; 331 (tw.) und 333 (tw.)	3.732	Areal zwischen Geschosswohnungsbau und Retentionsbecken östlich der Berliner Straße
C 10	Flur 11, Flurstück 187 (tw.); 188 (tw.); 353 (tw.) und 356 (tw.)	3.837	Areal südlich der Straßenverkehrsfläche An der Mühle

Die **zehn Areale** (C 1 – C 10) befinden sich im direkten Anschluss an die per (vormals rechts-wirksamer) Satzung festgelegte Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremmen. Sie werden von umliegenden Bereichen bereits baulich geprägt und sollen daher im Sinne einer angemessenen Eigenentwicklung des Ortsteils Kremmen aktiviert werden. Die Ergänzungsflächen sind farbig (orange) gekennzeichnet und mit einer zusätzlichen **Kreuz - Schraffur** hervorgehoben. Im Sinne der Planklarheit sind sie zudem fortlaufend nummeriert und beschriftet.

4.2 Nutzung und bauliche Prägung

Ein wesentliches Kriterium für die zweifelsfreie Zuordnung von Teilbereichen der Kernstadt zum planungsrechtlichen Innenbereich bildet die derzeitige Nutzung der jeweiligen Flächenkulisse, bzw. deren (bauliche) Prägung im Sinne des spezifischen Gebietscharakters.

Die im Zusammenhang bebaute Ortslage wird derzeit auf Grundlage der (mit Bescheid vom 11.01.1996 genehmigten) „Satzung der Stadt Kremmen über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage“ definiert. Unter Berücksichtigung seither erfolgter Siedlungsentwicklungen (Klarstellungsflächen) sowie künftiger Entwicklungsabsichten (Entwicklungs- und Ergänzungsflächen) erfolgt im Rahmen der Neuaufstellung der Einbezug zusätzlicher Areale in den „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ Kremmen.

In den folgenden Kapiteln erfolgt eine **Bestandsaufnahme** der (im Vergleich zur 1996 genehmigten Satzung) zusätzlich einbezogenen Areale hinsichtlich ihrer Nutzung / baulichen Prägung. Als Beurteilungs- und Planungsgrundlage fungieren die Ergebnisse einer **Ortsbegehung vom 28.04.2022**.

4.2.1 Klarstellungsflächen

Ausführungen zu der derzeitigen Nutzung und baulichen Prägung der einbezogenen Anpassungs-, bzw. Klarstellungsflächen (A 1 – A 12) erfolgen aus Gründen der Übersichtlichkeit stichpunktartig mithilfe der nachfolgenden tabellarischen Aufstellung:

Tabelle 5: Nutzung und bauliche Prägung Klarstellungsflächen

Anpassung an bauliche Gegebenheiten (Klarstellungsflächen)		
Nr.	derzeitige Nutzung	bauliche Prägung (Gebietscharakter)
A 1	Wohngebiet mit über 20 Einfamilienhäusern in ortsbildtypischer Einzelhausbebauung und umliegenden, anthropogen geprägten Nutz- und Ziergärten,	<ul style="list-style-type: none"> • überwiegend Einzel- und zum Teil Doppelhäuser in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, • einreihige Bebauung entlang der jeweiligen Erschließungsstraße, • ein Vollgeschoss, Ausbildung des 2. Geschosses im Dachraum, • geneigte Dachformen (Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdächer), • sowohl trauf- als auch giebelständige Ausrichtung zur jeweiligen Erschließungsstraße
A 2	rückwärtiges und bereits bebautes Wohn- und Gewerbegrundstück (Ruppiner Chaussee 61)	<ul style="list-style-type: none"> • Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, • überwiegend einreihige Wohnbebauung parallel zur jeweiligen Erschließungsstraße, • Siedlungsansätze zur Inanspruchnahme rückwärtiger Grundstücksflächen für eine „Bebauung in 2. Reihe“ im Bereich des <i>Dehmelweges</i>

Anpassung an bauliche Gegebenheiten (Klarstellungsflächen)		
Nr.	derzeitige Nutzung	bauliche Prägung (Gebietscharakter)
		<ul style="list-style-type: none"> • ein bis zwei Vollgeschosse mit einem zusätzlichen Geschoss im Dachraum, • geneigte Dachformen (Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdächer) • sowohl trauf- als auch giebelständige Ausrichtung zur Ruppiner Chaussee
A 3	<p>rückwärtige und bereits bebaute Wohngrundstücke (Ruppiner Chaussee 11 A und 13) sowie Flächen zur Erschließung des westlich angrenzenden Wohngrundstücks Ruppiner Chaussee 9 A</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, • überwiegend einreihige Wohnbebauung parallel zur Ruppiner Chaussee auf großzügigen Flurstücken mit Grundstückstiefen von bis zu 100 m, • Siedlungsansätze zur Inanspruchnahme rückwärtiger Grundstücksflächen für eine „Bebauung in 2. Reihe“ durch bereits erfolgte <ul style="list-style-type: none"> ○ Grundstücksteilungen ○ bauliche Entwicklungen, • ein bis zwei Vollgeschosse mit einem zusätzlichen Geschoss im Dachraum, • geneigte Dachformen (Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdächer) • sowohl trauf- als auch giebelständige Ausrichtung zur Ruppiner Chaussee
A 4	<p>bereits bebauter / baulich entwickelter Siedlungskern, bestehend aus</p> <ul style="list-style-type: none"> • sechs Wohngebäuden (Zum See 2 A sowie Ruppiner Chaussee 69, 69 A, 69 B, 71 und 71 A) und • einem gewerblich genutzten Gebäude (Zum See 2) <p>unter Einbezug der Verkehrs- und Erschließungsflächen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Einzelhäuser in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, • zweireihiges Siedlungsgefüge, erschlossen über die Ruppiner Chaussee aus südlicher Richtung und über die Verkehrsfläche „Zum See“ aus nördlicher, bzw. westlicher Richtung, • ein bis zwei Vollgeschosse mit einem zusätzlichen Geschoss im Dachraum, • geneigte Dachformen (Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdächer), • sowohl trauf- als auch giebelständige Ausrichtung zur jeweiligen Erschließungsstraße
A 5	<p>zum Teil bebaute und rückwärtig gelegene Teilflächen von Wohngrundstücken (Ruppiner Straße 38 A, 38 B, 40, 40 A, 42,44,46, 46A, 54, 56, 58 und 60) mit umliegenden, anthropogen geprägten Nutz- und Ziergärten</p>	<ul style="list-style-type: none"> • überwiegend Einzel- und zum Teil Doppelhäuser in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, • überwiegend einheitliche städtebauliche Zonierung <ul style="list-style-type: none"> ○ Wohngebäude (Hauptanlagen) entlang der Ruppiner Straße,

Anpassung an bauliche Gegebenheiten (Klarstellungsflächen)		
Nr.	derzeitige Nutzung	bauliche Prägung (Gebietscharakter)
		<ul style="list-style-type: none"> ○ rückwärtig errichtete Nebenanlagen, • ein Vollgeschoss, Ausbildung des 2. Geschosses im Dachraum, • geneigte Dachformen (Sattel- und Walmdächer), • sowohl trauf- als auch giebelständige Ausrichtung zur Ruppiner Straße
A 6	zum Teil bebaute und rückwärtig gelegene Teilflächen von Wohngrundstücken (Straße der Einheit 1, 3, 5, 7, 9 und 11) mit umliegenden, anthropogen geprägten Nutz- und Ziergärten	<ul style="list-style-type: none"> • Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, • eine jeweils einreihige Wohnbebauung parallel zur jeweiligen Erschließungsstraße innerhalb der vorderen Grundstücksbereiche, • ein Vollgeschoss, Ausbildung des 2. Geschosses im Dachraum, • geneigte Dachformen (Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdächer), • giebelständige Ausrichtung der Wohngebäude zur Straße der Einheit
A 7	rückwärtiges und bereits bebautes Wohngrundstück (Mühlenstraße 20 A)	<ul style="list-style-type: none"> • Einzelhäuser in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, • überwiegend einreihige Wohnbebauung parallel zur jeweiligen Erschließungsstraße mit rückwärtig gelegenen Nebengebäuden, • Siedlungsansätze zur Inanspruchnahme rückwärtiger Grundstücksflächen für eine „Bebauung in 2. Reihe“, • ein bis zwei Vollgeschosse mit einem zusätzlichen Geschoss im Dachraum, • geneigte Dachformen (Sattel-, Walm-, Zeltdächer), • sowohl trauf- als auch giebelständige Ausrichtung zur Ruppiner Chaussee
A 8	bereits bebaute / baulich entwickelte Grundstücksflächen entlang der Alten Wallstraße, bestanden von <ul style="list-style-type: none"> • zwei Wohngebäuden (Alte Wallstraße 1 A und 1 B) mit entsprechenden Nebenanlagen und • gewerblich / landwirtschaftlich genutzten baulichen Anlagen (rückwärtige Teilbereiche der Grundstück Berliner Straße 27 und 29) 	<ul style="list-style-type: none"> • Einzelhäuser in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, • überwiegend einreihige Wohnbebauung parallel zur jeweiligen Erschließungsstraße mit rückwärtig gelegenen Nebengebäuden, • ein bis zwei Vollgeschosse mit einem zusätzlichen Geschoss im Dachraum, • geneigte Dachformen (Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdächer),

Anpassung an bauliche Gegebenheiten (Klarstellungsflächen)		
Nr.	derzeitige Nutzung	bauliche Prägung (Gebietscharakter)
		<ul style="list-style-type: none"> sowohl trauf- als auch giebelständige Ausrichtung zur jeweiligen Erschließungsstraße
A 9	<p>bereits bebauter / baulich entwickelter Siedlungskern, bestehend aus</p> <ul style="list-style-type: none"> vier Wohngebäuden (Schlossdamm 4, 5, 7 und 9) mit rückwärtig gelegenen Nebenanlagen und anthropogen geprägten Nutz- und Ziergärten sowie einem Wohngebäude mit integrierter sozialer Einrichtung (Schlossdamm 3) 	<ul style="list-style-type: none"> sowohl offene, als auch geschlossene Bauweise, überwiegend einreihige Wohnbebauung parallel zur jeweiligen Erschließungsstraße mit rückwärtig gelegenen Nebengebäuden, ein Vollgeschoss z.T. mit einem zusätzlichen Geschoss im Dachraum, geneigte Dachformen (Sattel-, und Krüppelwalmdächer), traufständige Ausrichtung der Hauptanlagen zum Schlossdamm
A 10	<p>bereits bebauter / baulich entwickelter Siedlungskern, bestehend aus</p> <ul style="list-style-type: none"> 9 Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau (Berliner Straße 57 A – K und 57 K) mit Erschließungsflächen, Nebenanlagen und umliegenden Ziergartenflächen 1 Arztpraxis (Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses Berliner Straße 57 A) zwei Einfamilienhäusern (Berliner Straße 61 und 63) mit rückwärtig gelegenen Nebenanlagen und anthropogen geprägten Nutz- und Ziergärten einem Mehrfamilienhaus im Geschosswohnungsbau (Berliner Straße 65) 	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhäuser in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, überwiegend einreihige Wohnbebauung parallel zur Berliner Straße, Siedlungsentwicklung mit Mehrfamilienhäusern eigenständiger Stadtbau-stein im Siedlungsgefüge (Gruppierung der dreireihig angeordneten Baukörper um eine zentrale Erschließung) überwiegend zwei Vollgeschosse mit einem zusätzlichen Geschoss im Dachraum, geneigte Dachformen (Sattel-, und Walmdächer)
A 11	<p>bereits bebaute / baulich geprägte Grundstücksflächen südlich des Ziegeleiweges, bestanden von</p> <ul style="list-style-type: none"> einem Wohngebäude (Ziegeleiweg 10) mit rückwärtig gelegenen Nebenanlagen und anthropogen geprägten Nutz- und Ziergärten sowie Nutz- und Ziergartenflächen des Grundstückes Ziegeleiweg 10 B 	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhäuser in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, einreihige Wohnbebauung parallel zum Ziegeleiweg mit rückwärtig gelegenen Nebengebäuden, ein bis zwei Vollgeschosse mit einem zusätzlichen Geschoss im Dachraum, geneigte Dachformen (Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdächer), sowohl trauf- als auch giebelständige Ausrichtung zum Ziegeleiweg
A 12	nördlicher Teilbereich des Schulgeländes der Grund- und Oberschule Kremmen	<ul style="list-style-type: none"> Teilfläche des Schulgeländes und somit stark anthropogen überformte Geländeoberfläche (Sandspielplatz)

Anpassung an bauliche Gegebenheiten (Klarstellungsflächen)		
Nr.	derzeitige Nutzung	bauliche Prägung (Gebietscharakter)
	<ul style="list-style-type: none"> • derzeit genutzt als Spiel- und Freifläche mit Sandspielplatz und Spielgeräten • in Richtung der nördlich verlaufenden Ruppiner Chaussee und einer östlich gelegenen Grün- und Freifläche vollständig eingezäunt 	<ul style="list-style-type: none"> • wesentlich Prägung durch südlich errichtetes Schulgebäude / -gelände <ul style="list-style-type: none"> ○ Typenschulbau (Atriumtyp) aus DDR-Zeiten in Plattenbauweise mit großflächigen Fensterflächen ○ mehrere Einzelgebäude, verbunden durch Verbindungsgänge so dass einzelne Innenhöfe entstehen ○ Ausrichtung parallel zur Straße der Einheit (Haupterschließung) ○ vier Vollgeschosse mit Flachdach

Bei den Anpassungs-, bzw. Klarstellungsflächen handelt es sich zum einen um (teilweise großflächige) **Siedlungsentwicklungen mit städtebaulicher, bzw. stadtstruktureller Relevanz** für das Siedlungsgefüge (A 1, A 4, A 8, A 9, A 10). Zum anderen handelt es sich um **rückwärtige Teilflächen bestehender (Wohn-) Grundstücke**, sofern diese durch ihre gärtnerische Nutzung oder vorhandene Nebenanlagen eine stark anthropogene Prägung aufweisen oder durch benachbarte Grundstücksflächen entsprechend geprägt werden (A 2, A 3, A 5, A 6, A 7, A 11). Mit der Anpassungs-, bzw. Klarstellungsfläche A 12 wird zusätzlich der nördliche, bereits **stark anthropogen überformte Teilbereich des Schulgeländes** der Grund- und Oberschule Kremmen dem planungsrechtlichen Innenbereich zugeordnet.

Gemäß Hinweis des Landesamtes für Umwelt (LfU) im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange befinden sich die Klarstellungsflächen A 9, A 10 und A 12 aus immissionsschutzrechtlicher Sicht **im unmittelbaren Einwirkungsbereich der im Stadtgebiet verlaufenden Bahnlinien oder Straßen**. Erkenntnisse zu den wirkenden Immissionen liegen teilweise aus den verbindlichen Bauleitplanungen vor. Entsprechende Ausführungen zum Immissionsschutz sind dem Kapitel 4.8 der Begründung zu entnehmen.

4.2.2 Entwicklungsflächen

Bei der **Entwicklungsfläche B 1** handelt es sich um ein insgesamt 13.063 m² umfassendes Areal im nördlichen Teil der Kernstadt, das aufgrund seiner teilweisen bereits erfolgten baulichen Entwicklung zugleich den **nördlichen Abschluss der im Zusammenhang bebauten Ortslage** Kremmen bildet.

Das Areal inkludiert neben der asphaltierten und mit 1.149 m² zum Teil einbezogenen kommunalen Straßenverkehrsfläche *Dehmelweg* (Flurstück 85, Flur 3, Gemarkung Kremmen) weitere **acht Flur- bzw. Grundstücke**. Diese grenzen in östliche Richtung an eine eingleisige Bahnstrecke, die durch den Regionalverkehr der Linie RE 6 („Prignitz-Express“) in regelmäßigen zeitlichen Intervallen frequentiert wird. Die Gleisanlagen verlaufen auf einem zum Teil von Gehölzen bestandenen Bahndamm und befinden sich somit rund 3 m über dem Niveau der natürlichen Geländehöhen. Gemäß Hinweis des Landesamtes für Umwelt (LfU) im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange befindet

sich die Entwicklungsfläche aus immissionsschutzrechtlicher Sicht **im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Bahnlinie**. Entsprechende Ausführungen zum Immissionsschutz sind dem Kapitel 4.8 der Begründung zu entnehmen.



Abb. 5: Digitales Orthophoto mit Kennzeichnung der Entwicklungsfläche B 1 (DOP20c: © GeoBasis-DE/LGB 2021, dl-dy/by-2-0)

Die Entwicklungsfläche schließt unmittelbar nördlich an das derzeit bereits mit einem eingeschossigen Einfamilienhaus (Bungalow mit Walmdach) bebaute Grundstück Dehmelweg 4 B an. Ausgehend von dem Wohngrundstück inkludiert es die derzeit unbebauten Flurstücke 82 / 4 (Dehmelweg 4 C) und 82 / 3 (Dehmelweg 4 D) der Flur 3 in der Gemarkung Kremmen. Das Flurstück 82 / 4 stellt sich derzeit als ruderaler Grünlandbrachfläche ohne Baum- und Gehölzbestand dar, während das Flurstück 82 / 3 von Zier- und Scherrasenflächen mit rückwärtig gelegenen (baulichen) Anlagen geprägt wird und daher bereits stark anthropogenen Einflüssen unterliegt. Im nördlichen Anschluss befinden sich die bereits von Wohngebäuden bestanden und entsprechend geprägten Flurstücke 82 / 2 (Dehmelweg 4 E), 82 / 1 (Dehmelweg 4 F) und 81 / 5 (Dehmelweg 6). Die ein- bis zweigeschossigen Wohngebäude wurden in den „vorderen“ (westlichen) Teilbereichen der Grundstücke errichtet, sodass die rückwärtigen Grundstücksflächen von nutzungstypischen Nebenanlagen sowie anthropogen geprägten Nutz- und Ziergartenflächen geprägt werden. Die Wohngrundstücke sind durch blickdurchlässige Zaunanlagen eingefriedet und somit baulich von umliegenden Nutzungen separiert. Nördlich der drei bereits zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke befinden sich die derzeit unbebauten Flurstücke 81 / 4 und 81 / 3. Bei dem Flurstück 81 / 4 handelt es sich um eine zum Teil von Bäumen und Gehölzen bestandene ruderaler Grünlandbrachfläche. Das Flurstück 81 / 3 ist durch einen blickdurchlässigen Maschendrahtzaun eingefriedet und unterliegt mit seinen Zier- und Scherrasenflächen einer starken anthropogenen Beeinflussung. Im nördlichen Teil der Entwicklungsfläche befindet sich das bereits von einem Wohngebäude bestandene Flurstück 81 / 2 der Flur 3 in der Gemarkung Kremmen (Dehmelweg 8). Das mit einem Souterrain

ausgeführte, zweigeschossige Wohngebäude (2. Geschoss im Dachraum) befindet sich ebenfalls im „vorderen“ (westlichen) Teilbereich des Grundstücks. Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen bestehen nutzungstypische Nebenanlagen sowie anthropogen geprägten Nutz- und Ziergartenflächen.

Insgesamt handelt es sich bei der Entwicklungsfläche B 1 um einen **bereits bebauten, beziehungsweise stark anthropogen beeinflussten Siedlungsbestandteil** mit einer prägenden Wohnbebauung. Die ein- bis zweigeschossigen Gebäude (Hauptanlagen) entsprechen typologisch einer im ländlichen Raum stark nachgefragten Einzelhausbebauung. Auf Grundlage ihrer Ausrichtung und Orientierung auf den Grundstücken folgt die Bebauung auch unter Berücksichtigung der südlich anschließenden Baukörper einer einheitlichen städtebaulichen Ordnung.

Die **Entwicklungsfläche B 2** inkludiert ein insgesamt **14.296 m²** umfassendes Areal, bestehend aus zwei separaten, räumlich und nutzungsstrukturell jedoch eng miteinander verflochtenen Teilflächen (Teilfläche West mit 10.686 m², Teilfläche Ost mit 3.610 m²). Bei beiden Teilflächen handelt es sich um **rückwärtige Grundstücksbereiche** der bereits bestehenden Einfamilienhausbebauung nördlich der Ruppiner Chaussee. Auf Grundlage ihrer derzeitigen Nutzung als **private Nutz- und Ziergartenflächen** befinden sie sich innerhalb des **städttebaulichen Übergangsbereiches** zwischen der im Zusammenhang bebauten Ortslage und den nördlich angrenzenden landwirtschaftlich Nutzflächen.



Abb. 6: Digitales Orthophoto mit Kennzeichnung der Entwicklungsfläche B 2 (DOP20c: © GeoBasis-DE/LGB 2021, dl-dy/by-2-0).

Der westliche Teilbereich umfasst (von West nach Ost) die rückwärtigen Flächen der Grundstücke Ruppiner Straße 73 sowie Ruppiner Chaussee 1, 3, 5, 7, 9 und 9 A. Die rückwärtigen Grundstücksflächen werden vor allem von **gärtnerischen Nutzflächen** (Beete und sonstige Anbauflächen), **Zier- und Scherrasenflächen** sowie **Baum- und Gehölzbeständen** geprägt. Aufgrund vorhandener Grundstückstiefen von über 100 m und den daraus resultierenden Dimensionen der zur bewirtschaftenden Gartenflächen wurden die in Rede stehenden, rückwärtigen Bereiche zum Teil bereits **zur Errichtung von (baulichen) Nebenanlagen in Anspruch genommen**. Insbesondere im westlichen Anschluss an das Areal verfestigten sich diese langjährigen Entwicklungsansätze und generierten zusätzlich zu der einreihigen Wohnbebauung entlang der Ruppiner Chaussee eine „**Wohnbebauung in zweiter Reihe**“.

Der östliche Teilbereich der Entwicklungsfläche B 2 umfasst (von West nach Ost) die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke Ruppiner Chaussee 15, 17, 19, 19 A, 21 und 23. Ebenso wie innerhalb des westlichen Teilbereiches unterliegenden die **überwiegend gärtnerisch genutzten** Flächen auch hier einer **starken anthropogenen Beeinflussung**. Insbesondere die rückwärtigen Teilbereiche der östlichen Grundstücke (Ruppiner Chaussee 19 – 23) sind durch Nebengebäude in Massivbauweise und weitere Anlagen, wie Swimmingpools, Terrassen, Carports etc. **bereits von einer starken baulichen Inanspruchnahme gekennzeichnet**.

Insgesamt handelt es sich bei der Entwicklungsfläche B 2 um rückwärtige Privatgrundstücke, die trotz ihrer überwiegenden gärtnerischen Nutzung **stark anthropogen beeinflusst sind**. Insbesondere die Errichtung von **Nebengebäuden und sonstigen baulichen Anlagen** (teilweise in Massivbauweise) führte zu einer vergleichsweise starken (baulichen) Prägung und Inanspruchnahme des Areals. Die preisliche Entwicklung aufgrund einer deutlich gestiegenen Nachfrage nach (bezahlbarem) Wohnraum im Berliner Umland, gepaart mit den kontinuierlich verbesserten Entwicklungsperspektiven für junge Familien führte in den vergangenen Jahren zu einer vermehrten Bautätigkeit im rückwärtigen Bereich innerstädtischer Grundstücke. Diese städtebauliche Nachverdichtung des Siedlungsgefüges erfolgte auch bereits im westlichen Anschluss an die Entwicklungsfläche B 2, sodass eine Fortführung dieser Entwicklungstendenz mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Die **Entwicklungsfläche B 3** umfasst ein insgesamt **8.188 m²** großes Areal im nordöstlichen Teil der Kernstadt zwischen der Ruppiner Chaussee im Westen und der eingleisigen Bahnstrecke zwischen den Haltepunkten Kremmen und Beetz-Sommerfeld im Osten. Die Entwicklungsfläche grenzt südlich an den *Binningsweg* sowie nördlich an die *Gerhard-Henniger-Straße* und umfasst nutzungsstrukturell zwei separate Teilbereiche. Der westliche Teilbereich der Entwicklungsfläche inkludiert **rückwärtige Grundstücksflächen der westlich gelegenen Wohnbebauung in Zeilenbauweise** und weist durch die bereits vorhandenen baulichen Anlagen bereits eine vergleichsweise starke bauliche Prägung auf. Der östliche Teilbereich wird insbesondere durch einen **Garagenkomplex** (Sammel-, bzw. Pachtgaragen aus DDR-Zeiten), bestehend aus zwei großflächigen und eingeschossig ausgeführten Baukörpern mit umliegenden Erschließungsflächen geprägt.

Der westliche Teilbereich der Entwicklungsfläche inkludiert die (ausgehend von der Ruppiner Chaussee) rückwärtigen Grundstücksflächen der Mehrfamilienhausbebauung (in Zeilenbauweise) Ruppiner Chaussee 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32 und 34. Typologisch handelt es sich um zwei Baukörper, die durch ein zentrales, eingeschossiges Nebengebäude baulich jedoch miteinander verbunden sind. Die beiden, mit einem Krüppelwalmdach ausgeführten, Baukörper besitzen jeweils zwei Vollgeschosse mit zusätzlicher Wohnfläche im Dachraum.

Die innerhalb der Entwicklungsfläche gelegenen **rückwärtigen Grundstücksbereiche** werden derzeit zum einen als **private Nutz- und Ziergartenflächen** mit entsprechend **stark anthropogener Prägung** genutzt. Aufgrund der überwiegend in **Massivbauweise errichteten (Neben-) Gebäude** (ein Vollgeschoss mit zusätzlichem Satteldach) und umliegenden Verkehrs- und Erschließungsflächen ist das Areal insgesamt als **stark baulich geprägt** zu klassifizieren. Die Zugänglichkeit der rückwärtigen Grundstücksbereiche wird über einen rund 3 m breiten verdichteten, jedoch unversiegelten Geh- und Fahrweg zwischen dem *Binningsweg* im Süden und der *Gerhard-Henniger-Straße* im Norden gewährleistet.

Die Entwicklungsfläche B 3 inkludiert zusätzlich einen östlich anschließenden, zu DDR-Zeiten entstandenen **Garagenkomplex** auf dem Flurstück 353 der Flur 19 in der Gemarkung Kremmen. Dieser besteht aus **zwei großflächigen, eingeschossigen Baukörpern** mit Grundflächen von rund 850 m² (West) und rund 350 m² (Ost). Die Garagen werden überwiegend von den Anwohnenden umliegender Geschosswohnungsbauten zur Unterbringung ihrer motorisierten Kraftfahrzeuge genutzt. Die Zufahrt zu den doppelreihig angeordneten Einzelgaragen wird über separate Ein-, bzw. Zufahrten aus östlicher und westlicher Richtung gewährleistet. Neben den großflächigen Garagengebäuden prägen vor allem die umliegenden, größtenteils versiegelten Verkehrs- und Erschließungsflächen mit entsprechend hohem Versiegelungsgrad das Ortsbild.



Abb. 7: Digitales Orthophoto mit Kennzeichnung der Entwicklungsfläche B 3 (DOP20c: © GeoBasis-DE/LGB 2021, dl-dy/by-2-0)

Östlich der Entwicklungsfläche verläuft eine eingleisige Bahnstrecke, die durch den Regionalverkehr der Linie RE 6 („Prignitz-Express“) in regelmäßigen zeitlichen Intervallen frequentiert wird. Gemäß Hinweis des Landesamtes für Umwelt (LfU) im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange befindet sich die Entwicklungsfläche aus immissionsschutzrechtlicher Sicht **im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Bahnlinie**. Entsprechende Ausführungen zum Immissionsschutz sind dem Kapitel 4.8 der Begründung zu entnehmen.

Aus siedlungsstruktureller Sicht bildet die bereits bebaute, beziehungsweise stark anthropogen geprägte Flächenkulisse den südlichen Abschluss des Siedlungsbandes entlang der *Gerhard-Henniger-Straße* und trägt somit zur städtebaulichen Qualifizierung des **östlichen Ortsrandbereiches der Stadt Kremmen** bei.

Die **Entwicklungsfläche B 4** umfasst ein insgesamt **8.401 m²** großes Areal im nördlichen Anschluss an den historischen Stadtkern Kremmens und inkludiert die **rückwärtigen Privatgrundstücke** zwischen der *Grabenstraße* im Süden, der *Ruppiner Chaussee* im Westen, dem Stadtpark mit Jugendclub und Freiwilliger Feuerwehr im Norden sowie der *Straße der Einheit* im Osten.

Das Areal umfasst rückwärtige Teilflächen der folgenden Grundstücke;

- Ruppiner Chaussee 34 und 36,
- Grabenstraße 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50 und
- Straße der Einheit 6

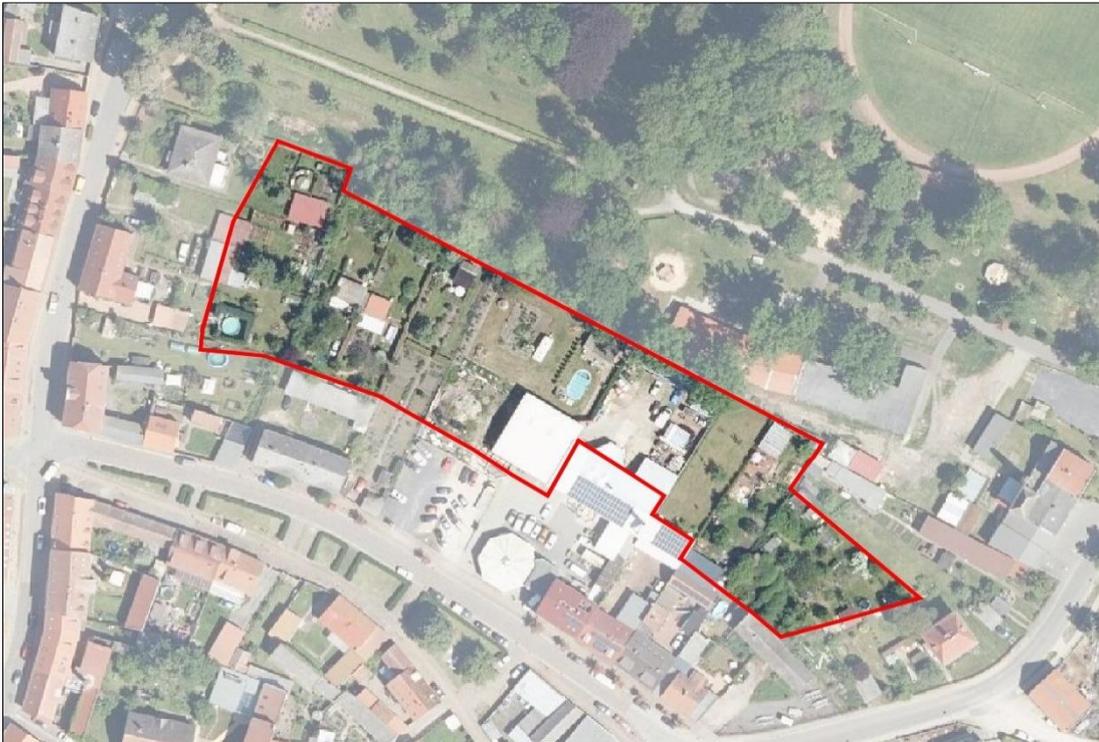


Abb. 8: Digitales Orthophoto mit Kennzeichnung der Entwicklungsfläche B 4 (DOP20c: © GeoBasis-DE/LGB 2021, dl-dy/by-2-0)

Die Flächenkulisse besitzt durch die, in den vorderen Grundstücksbereichen (entlang der jeweiligen Erschließungsstraße) errichteten Hauptanlagen und die rückwärtig angeordneten Nebenanlagen mit umliegenden Erschließungs-, Nutz-, bzw. Ziergartenflächen eine **klare städtebauliche / nutzungsstrukturelle Ordnung**. Unter Berücksichtigung des ortsbildprägenden Baum- und Gehölzbestandes in Richtung des Kremmener Stadtparks sowie den östlich anschließenden Anlagen und Einrichtungen der kommunalen Daseinsvorsorge (Jugendclub, Freiwillige Feuerwehr, Vereinsgebäude) ist die Entwicklungsfläche **deutlich von den umliegenden Nutzungen separiert**.

Entsprechend einer **für innerstädtische Lagen typischen Nutzungsmischung** werden die ein bis zweigeschossigen Hauptanlagen, neben der **vorherrschenden Wohnnutzung**, auch **zu gewerblichen Zwecken genutzt**. Insbesondere die rückwärtigen Bereiche der zentral innerhalb der Entwicklungsfläche gelegenen Grundstücke Grabenstraße 40 – 46 sind aufgrund ihrer gewerblichen Nutzung (Autohaus mit Werkstatt) und der betriebsbedingt errichteten Nebengebäude und Abstellflächen nahezu vollständig versiegelt.

Der überwiegende Anteil der **rückwärtigen Grundstücksbereiche** wird derzeit allerdings als **private Nutz- und Ziergartenfläche** mit Beeten und sonstige Anbauflächen, **Zier- und Scherrasenflächen** sowie **Baum- und Gehölzbeständen** genutzt. Aufgrund der zum Teil in **Massivbauweise errichteten eingeschossigen Nebengebäude** (Lauben, Schuppen) sowie

sonstiger Nebenanlagen, wie Swimmingpools, Saunen und Terrassen ist auch hier eine **starke anthropogene Prägung** vorhanden.

Im Hinblick auf das Siedlungsgefüge fungiert die bereits bebaute, beziehungsweise stark anthropogen geprägte Flächenkulisse als **städtebaulicher Übergangsbereich** zwischen dem kompakten Siedlungsgefüge des historischen Stadtkerns und dem nördlich anschließenden Stadtpark als bedeutende innerörtliche Grün- und Freiflächenstruktur.

4.2.3 Ergänzungsflächen

Bei der **Ergänzungsfläche C 1** handelt es sich um eine insgesamt **1.366 m²** umfassende Flächenkulisse im östlichen Anschluss an das zu Wohnzwecken genutzte Grundstück Seeweg 25. Das Wohngrundstück ist Bestandteil des einreihigen, homogenen Siedlungsgefüges im nördlichen Anschluss an die kommunale Straßenverkehrsfläche Seeweg, welches derzeit zwischen der Ergänzungsfläche und dem östlich gelegenen *Storchenweg* unterbrochen ist. Die bestehenden und somit ortsbildprägenden Wohngebäude entlang des *Seeweges* sind überwiegend eingeschossig (mit einem 2. Geschoss im Dachraum) ausgeführt und orientieren sich traufständig zur Straßenverkehrsfläche.



Abb. 9: Digitales Orthophoto mit Kennzeichnung der Ergänzungsfläche C 1 (DOP20c: © GeoBasis-DE/LGB 2021, dl-dy/by-2-0)

Zur Homogenisierung des Siedlungsgefüges unter Nutzung bereits vorhandener Erschließungsflächen erfolgt derzeit die Aufstellung des **Bebauungsplans Nr. 81 „Seeweg“**. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer ortsbildtypischen Einfamilienhausbebauung mit maximal zwei Vollgeschossen und einem moderaten Überbauungsgrad der bereits parzellierten Grundstücke Seeweg 31 – 37 A geschaffen werden. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt unmittelbar östlich an die Ergänzungsfläche C 1 an und schafft die Voraussetzungen für die bauliche Inanspruchnahme der Flächenkulisse im nördlichen Anschluss an den *Seeweg*.

Nördlich der Ergänzungsfläche, beziehungsweise der Unterbrechung des Siedlungsgefüges befinden sich in Nutzung stehende **Wochenend- und Erholungsgrundstücke**, erschlossen durch die Verkehrsflächen *Birkenweg* und *Wiesenweg*. Die Grundstücksflächen weisen trotz ihrer vergleichsweise kleinteiligen und eingeschossig errichteten Baukörper eine stark anthropogene Prägung auf.

Die Ergänzungsfläche C 1 umfasst eine (ausgehend vom Seeweg) **30 m tiefe Flächenkulisse** und inkludiert somit die Flurstücke 69 / 1 (tw.); 69 / 2 und 69 / 3 (tw.) der Flur 3 in der Gemarkung Kremmen. Die Flächen sind bislang **überwiegend un bebaut** und werden zweimal jährlich von einem örtlichen Landwirt gemäht. Gemäß Feldblockkataster des Landes Brandenburg ist eine **landwirtschaftliche Nutzung nicht angezeigt**.

Aufgrund ihrer Lage im Siedlungszusammenhang werden die Flächen von den Eigentümern / Nutzern der nördlich gelegenen Erholungs- und Wochenendhausgrundstücken regelmäßig zur (motorisierten) **Überfahung und Erschließung** ihrer Grundstücke genutzt. Temporär erfolgt insbesondere im westlichen Bereich eine Nutzung als **Abstellfläche** für (Camping-) Fahrzeuge und als **Lagerfläche** (bspw. für Container) im Zuge von Baumaßnahmen. Der östliche Teilbereich der Ergänzungsfläche wird von einer **Telekommunikationsoberleitung** überschirmt und von einem **Holzmast** bestanden. Insgesamt sind die Flächen weitgehend unversiegelt, aufgrund beschriebener Nutzungen jedoch bereits stark anthropogen geprägt. Die südlich angrenzende kommunale Straßenverkehrsfläche *Seeweg* ist mit einer **Schotterdecke** befestigt.

Bei dem östlichen Teilbereich der Ergänzungsfläche handelt es sich gemäß Biotopkartierung Brandenburg (BBK) 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 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.

Die **Ergänzungsfläche C 2** inkludiert den östlichen und **687 m²** umfassenden Teilbereich des Flurstücks 72 der Flur 29 in der Gemarkung Kremmen im Kreuzungsbereich zwischen der Ruppiner Chaussee im Norden und der Straße der Einheit im Osten. Das Areal befindet sich zudem im nördlichen Anschluss an das ortsbildprägende, viergeschossig ausgeführte Schulgebäude der **Goetheschule (Grund- und Oberschule) Kremmen**.

Unmittelbar nördlich der Ergänzungsfläche (straßenbegleitend zur Ruppiner Chaussee) verläuft ein asphaltierter, rund 2,5 m breiter **Geh- und Radweg**. Über ihn besteht eine (für Fahrradfahrer verkehrssichere) Anbindung der Kernstadt an die nördlich gelegene Ortslage Sommerfeld, sodass ihm eine besondere Bedeutung im städtischen Radverkehrsnetz zukommt.

Bei der Ergänzungsfläche C 2 handelt es sich im Wesentlichen um eine öffentlich zugängliche, regelmäßig gemähte **Zier- und Scherrasenfläche** mit vereinzelt Ziergehölz – Beständen. Aufgrund ihrer Lage im Siedlungsgefüge wird die Flächenkulisse regelmäßig von Fußgängern und Radfahrern gequert, sodass sich zwischen *Straße der Einheit* und *Ruppiner Chaussee* ein verdichteter **Geh- und Fahrweg** gebildet hat. Entlang der Straße der Einheit befindet sich eine **ortsbildprägende Baumreihe aus heimischen Laubbaumarten**. Aufgrund vereinzelter (untergeordneter) baulicher Nebenanlagen, wie Transformatorenstationen besteht bereits eine (geringfügige) Versiegelung / Überbauung.

Unmittelbar westlich der Ergänzungsfläche C 2 befindet sich ein Sandspielplatz mit freistehenden Spielgeräten, der als Teil des Schulgeländes mit einem grünen Stabgitterzaun blickdurchlässig eingefriedet ist. Der zum Schulgelände gehörende westliche Teilbereich des Flurstücks 72 wurde als **Anpassungs- und Klarstellungsfläche A 12** in den räumlichen

Geltungsbereich der vorliegenden Satzung aufgenommen. Nähere Ausführungen bezüglich der baulichen Prägung sind dem Kapitel 4.2.1 zu entnehmen.

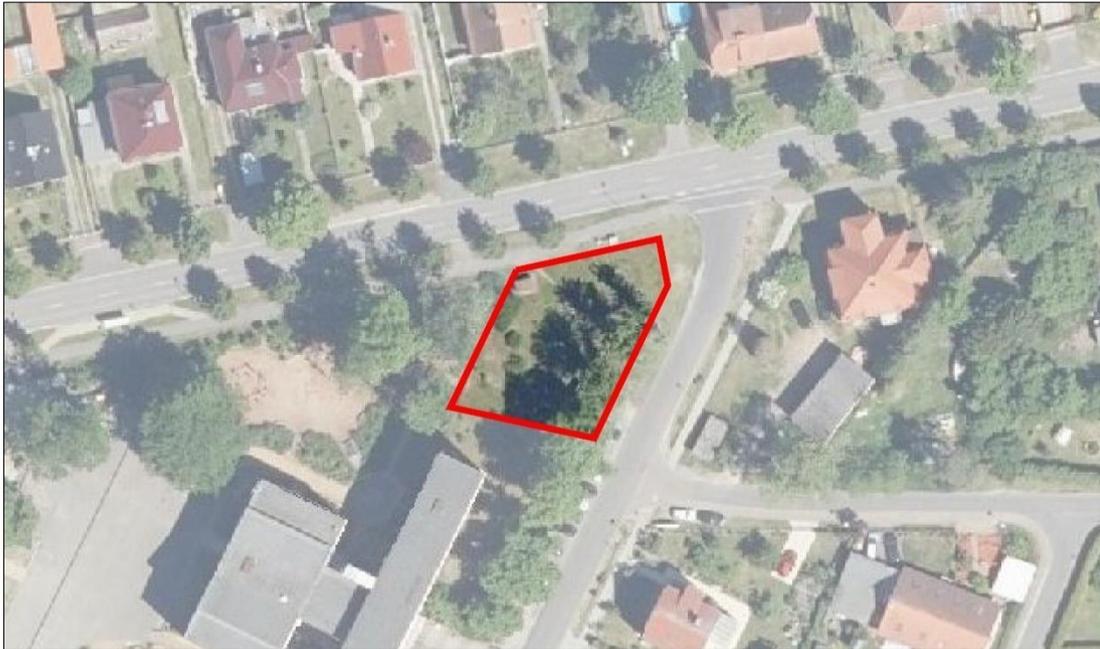


Abb. 10: Digitales Orthophoto mit Kennzeichnung der Ergänzungsfläche C 2 (DOP20c: © GeoBasis-DE/LGB 2021, dl-dy/by-2-0)

Der Ergänzungsfläche C 2 kommt aufgrund ihrer Lage zwischen der *Ruppiner Chaussee* und der *Straße der Einheit* eine **besonders gewichtige Bedeutung im Siedlungsgefüge** der Stadt Kremmen zu. Das Areal bildet stadtstrukturell den nordöstlichen Abschluss des Schulstandortes und fungiert zugleich als „städtebaulicher Vermittler“ zwischen den Großstrukturen westlich und der kleinteiligen Wohnbebauung östlich der Straße der Einheit sowie entlang der *Ruppiner Chaussee*.

Gemäß Hinweis des Landesamtes für Umwelt (LfU) im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange befindet sich die Ergänzungsfläche aus immissionsschutzrechtlicher Sicht **im unmittelbaren Einwirkungsbereich der beiden Straßen**. Entsprechende Ausführungen zum Immissionsschutz sind dem Kapitel 4.8 der Begründung zu entnehmen.

Bei der **Ergänzungsfläche C 3** handelt es sich um eine **1.195 m²** umfassende und derzeit **öffentlich zugängliche Grünfläche** auf den Flurstücken 28 und 5049 (tw.) der Flur 29 in der Gemarkung Kremmen. Die Flächenkulisse befindet sich im unmittelbaren südlichen Anschluss an einen, straßenbegleitend zur *Ruppiner Chaussee* verlaufenden, asphaltierten Geh- und Radweg. Siedlungsstrukturell befindet sich die Ergänzungsfläche im Spannungsfeld zwischen einer kleinteiligen Wohnbebauung mit umliegenden (privaten) Nutz- und Ziergartenflächen im Westen und öffentlich zugänglichen Anlagen / Einrichtungen der kommunalen Daseinsvorsorge (Stadtparkhalle und Goethe-Schule) im Osten.

Im Bereich zwischen der Ergänzungsfläche und der östlich gelegenen Stadtparkhalle befindet sich ein unversiegelter, durch seine regelmäßige Nutzung jedoch stark verdichteter Geh- und Fahrweg. Er stellt derzeit die (aus nördlicher Richtung) einzige **Wegeverbindung zwischen**

der **Ruppiner Chaussee** und dem **Stadtpark** mit seinen großzügigen Freiflächen – Sportanlage dar und besitzt daher eine große Bedeutung im städtischen Geh- und Radwegesystem.



Abb. 11: Digitales Orthophoto mit Kennzeichnung der Ergänzungsfäche C 3 (DOP20c: © GeoBasis-DE/LGB 2021, dl-dy/by-2-0)

Die Ergänzungsfäche selbst stellt sich im Wesentlichen als eine öffentlich zugängliche, regelmäßig gemähte **Zier- und Scherrasenfläche** mit einem **ortsbildprägenden Altbaumbestand** aus diversen heimischen Laubbaumarten dar. Zur Zonierung und räumlichen Abgrenzung gegenüber den nördlich verlaufenden Erschließungsflächen wurde randlich der *Ruppiner Chaussee* eine Ziergehölz-Pflanzung vorgenommen.

Ein rund 5 m breites Areal im westlichen Teilbereich der Ergänzungsfäche wird von den Eigentümern des angrenzenden Wohngrundstücks Ruppiner Straße 60 als (Privat-) Zufahrt zu den rückwärtig gelegenen Grundstücksflächen genutzt. Der aufgrund regelmäßiger Befahrung stark verdichtete Zufahrtsbereich ist gemeinsam mit dem Wohngrundstück eingezäunt und in Verbindung mit einer (in östlicher Richtung) vorgelagerten Heckenpflanzung vollständig von umliegenden Grünflächen separiert.

Die Ergänzungsfäche weist durch die bauliche Nutzung umliegender Flächen bereits **eine entsprechende Prägung auf**. Im Westen besteht Anschluss an **einen im Zusammenhang bebauten Siedlungskern mit klarer städtebaulicher Zonierung**. In den vorderen Grundstücksbereichen existiert eine eingeschossige Einfamilienhausbebauung (2. Geschoss im Dachraum) mit geneigten Dachformen (Sattel- und Walmdächer). Die rückwärtigen Grundstücksflächen (in Richtung Stadtpark) werden zum Teil von baulichen Nebenanlagen bestanden und als Privatgärten genutzt. Die östlich gelegene Stadtparkhalle wurde zur Gewährleistung einer entsprechend dimensionierten oberirdischen Stellplatzanlage leicht rückversetzt zur *Ruppiner Chaussee* errichtet und generiert allein aufgrund ihrer Dimensionierung eine bauliche Prägung.

Gemäß Hinweis des Landesamtes für Umwelt (LfU) im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange befindet sich die Ergänzungsfläche aus immissionsschutzrechtlicher Sicht **im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Ruppiner Chaussee**. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass im Falle der Entstehung einer heranrückenden, schutzwürdigen Bebauung **gegebenenfalls Konflikte mit der östlich gelegenen Stadtparkhalle** (und den nutzungsbedingt auftretenden Geräuschemissionen) entstehen. Entsprechende Ausführungen zum Immissionsschutz sind dem Kapitel 4.8 der Begründung zu entnehmen.

Die **Ergänzungsfläche C 4** inkludiert eine insgesamt **5.897 m²** umfassende Flächenkulisse im nördlichen Anschluss an den historischen Stadtkern der Stadt Kremmen. Bei dem Areal handelt es sich um **rückwärtige Grün- und Gartenflächen**, gefasst durch die umliegende Wohnbebauung entlang der *Neuen Kietzstraße* (im Süden), der *Ruppiner Chaussee* (im Osten) und des *Fontanewegs* (im Norden).



Abb. 12: Digitales Orthophoto mit Kennzeichnung der Ergänzungsfläche C 4 (DOP20c: © GeoBasis-DE/LGB 2021, dl-dy/by-2-0)

Der nördliche Teilbereich der Ergänzungsfläche wird von Nutz- und Ziergartenflächen im rückwärtigen Bereich der Wohngrundstücke Fontaneweg 6 sowie Ruppiner Chaussee 43, 45, 47 und 49 geprägt. Aufgrund der zum Teil in **Massivbauweise errichteten eingeschossigen Nebengebäude** (Lauben, Schuppen, Gewächshäuser) sowie sonstiger Nebenanlagen, wie Swimmingpools und Terrassen ist eine **stark anthropogene Prägung** vorhanden.

Im Bereich der **ehemaligen privaten Nutz- und Ziergartenflächen** auf den Flurstücken 5061; 5062, 5063 und 5064 der Flur 29 (im nördlichen Anschluss an die *Neue Kietzstraße*) sollten durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 75 „Neue Kietzstraße / Schwedengasse“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im Rahmen der Nachverdichtung geschaffen werden. Das

Aufstellungsverfahren wurde zwischenzeitlich eingestellt, sodass eine **bauliche Inanspruchnahme bislang nicht erfolgt** ist. Die Pachtverhältnisse für die kleingärtnerische Nutzung der Flächen wurden im Verlauf des B-Plan-Verfahrens gekündigt, sodass die mit Nutzungsaufgabe verbundenen **Baufeldfreimachungen** (Rückbau baulicher Anlagen und kleingärtnerischer Strukturen / Nutzflächen) bereits durchgeführt wurden. Das Areal stellt sich daher aktuell als **Gartenbrachfläche** mit vereinzelt erhaltenem Baum- und Gehölzbestand dar.

Bei dem westlichen Teilbereich der Ergänzungsfläche handelt es sich um eine vollständig eingezäunte und vorwiegend **zur Kleintierhaltung genutzte Grün- und Gartenfläche** (Flurstück 195 der Flur 3) mit einem westlich verlaufenden **Erschließungsweg** (Flurstück 48/4 der Flur 3).

Auf den südlich an die Ergänzungsfläche angrenzenden Grundstücken (Neue Kietzstraße 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 und 18) befindet sich eine **geschlossene, eingeschossig ausgeführte Blockrandbebauung**. Die in Reihe (ohne seitlichen Grenzabstand) errichteten Baukörper der Hauptanlagen orientieren sich traufständig zur *Neuen Kietzstraße* und sind mit Satteldächern bzw. Krüppelwalmdächern (2. Geschoss im Dachraum) ausgeführt. Im nördlichen (rückwärtigen) Teil der Grundstücke befinden sich (baulich mit den Hauptanlagen verbundene) **Wirtschaftsgebäude und Remisen**. Die zum Teil zweigeschossig ausgeführten, rückwärtigen Wirtschaftsgebäude (mit Sattel- und Pultdächern) bilden in Richtung der Ergänzungsfläche eine geschlossene „Baukante“ aus. Mit einer unversiegelten Verkehrsfläche in Verlängerung der *Schwedengasse* werden die zum Teil als Garagen genutzten, rückwärtigen Wirtschaftsgebäude erschlossen.

Die Ergänzungsfläche wird auch in östliche Richtung durch eine geschlossene, ein- bis zweigeschossig ausgeführte Blockrandbebauung im westlichen Anschluss an die *Ruppiner Chaussee* (Ruppiner Chaussee 37-49) mit rückwärtig errichteten Nebenanlagen und umliegenden Erschließungs-, Nutz- und Ziergartenflächen geprägt. Die (ohne seitlichen Grenzabstand) errichteten Baukörper sind mit geneigten Dächern ausgeführt und generieren eine klare städtebauliche Ordnung. Aufgrund des vergleichsweise hohen Überbauungs- und Versiegelungsgrades der rückwärtigen Grundstücksflächen durch Wirtschafts- und Nebengebäude wird die Ergänzungsfläche räumlich gefasst.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 63 „Fontaneweg 4 / 6“ im nördlichen Anschluss an die Ergänzungsfläche und dem Bebauungsplan Nr. 66 „Neue Kietzstraße“ im westlichen Anschluss wurden bereits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im unmittelbaren Umfeld der Ergänzungsfläche geschaffen. Auf Grundlage der Bebauungspläne entstanden auf den Grundstücken Fontaneweg 6 und Neue Kietzstraße 20A eingeschossige Bungalow-Typologien „in zweiter Reihe“. Zur Gewährleistung einer klaren städtebaulichen Ordnung und Homogenisierung des Ortsbildes soll dieser Siedlungsansatz im Bereich der „zwischenliegenden“ Ergänzungsfläche fortgeführt werden.

Die insgesamt **3.628 m²** umfassende **Ergänzungsfläche C 5** befindet sich im südwestlichen Anschluss an den historischen Stadtkern der Stadt Kremmen und wird über die kommunale Straßenverkehrsfläche *Burgweg* erschlossen. Bei dem (ausgehend vom *Burgweg* 25 m breiten) Areal handelt es sich um **siedlungsnah und daher stark anthropogen geprägte Zier- und Nutzgartenflächen**. Auf Grundlage des für (Klein-) Gartenflächen typischen moderaten Überbauungs-, bzw. Versiegelungsgrades lässt sich das Areal dem **städtebaulichen Übergangsbereich** zwischen der im Zusammenhang bebauten Ortslage und dem umliegenden

Landschaftsraum zuordnen. In einer Entfernung von rund 35 m südlich der Ergänzungsfläche befindet sich ein Lebensmitteleinzelhandel mit umliegenden Verkehrs- und Erschließungsflächen, dessen Ansiedlung durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 55 „EDEKA-Supermarkt Schlossdamm“ gewährleistet wurde.



Abb. 13: Digitales Orthophoto mit Kennzeichnung der Ergänzungsfläche C 5 (DOP20c: © GeoBasis-DE/LGB 2021, dl-dy/by-2-0)

Der südliche Teilbereich der Ergänzungsfläche umfasst die rückwärtigen Grundstücksflächen des Wohngrundstückes Schlossdamm 4. Neben den, zum Teil von **Bäumen und Gehölzen** bestandenen **Zier- und Scherrasenflächen** werden die einbezogenen Grundstücksbereiche insbesondere von einem rund 55 m² großen, eingeschossigen Nebengebäude geprägt. Die bereits baulich entwickelte Flächenkulisse wurde als **Anpassungs- und Klarstellungsfläche A 9** in den räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden Satzung aufgenommen. Nähere Ausführungen bezüglich der baulichen Prägung sind dem Kapitel 4.2.1 zu entnehmen.

Das zentral innerhalb der Ergänzungsfläche C 5 gelegene Flurstück 24 der Flur 28 in der Gemarkung Kremmen wird im westlichen Anschluss an den *Burgweg* ebenfalls von **privaten Zier- und Nutzgärten** bestanden. Die Erschließung der rückwärtigen (westlichen) Gartenflächen wird über einen orthogonal zum Burgweg verlaufenden unbefestigten, durch seine regelmäßige Nutzung jedoch stark verdichteten Geh- und Fahrweg gewährleistet. Die nördlich und südlich an den Weg angrenzenden Gartenflächen werden durch bauliche (Zaunanlagen) und natürlich (Hecken) Einfriedungen von dem zentralen Erschließungsweg separiert. Die Zier- und Nutzgartenflächen weisen aufgrund bestehender Gebäude sowie sonstiger Nebenanlagen (Swimmingpools, Carports etc.) bereits einen moderaten Überbauungs-, bzw. Versiegelungsanteil auf.

Im nördlichen Teil der Ergänzungsfläche werden **Teilflächen des Wohngrundstückes Burgweg 6** (Flurstücke 21 der Flur 28 in der Gemarkung Kremmen) und des, mit Garagen und

sonstigen Nebengebäuden bestandenen Flurstückes 23 der Flur 28 in der Gemarkung Kremmen einbezogen. Die stark siedlungsgeprägten Bereiche weisen aufgrund ihrer Nutzungsstruktur als private Zier- und Nutzgartenflächen und den bereits zum Teil erfolgten baulichen Inanspruchnahmen eine starke anthropogene Prägung auf.

Zusätzlich wird die Ergänzungsfläche von einem zunächst straßenbegleitend südlich des Burgwegs verlaufenden **Entwässerungsgraben** (Flurstück 1 der Flur 28 in der Gemarkung Kremmen) passiert. Ausgehend vom *Schlossdamm* verläuft der zum Teil von Gehölzen überschirmte Graben zunächst parallel zum Burgweg und knickt im nördlichen Teil der Ergänzungsfläche in westliche Richtung ab. Der Entwässerungsgraben besitzt zudem Anschluss an den rund 100 m westlich der Ergänzungsfläche verlaufenden *A-Graben Fehrbellin* als Gewässer II. Ordnung.

Die Ergänzungsfläche weist durch die bauliche Nutzung umliegender Flächen bereits **eine entsprechende Prägung auf**. Es besteht ein unmittelbarer Anschluss an **das homogene Siedlungsgefüge im Bereich des historischen Stadtkerns**. Im östlichen Anschluss an den Burgweg (Flurstück 374 der Flur 28 in der Gemarkung Kremmen) befinden sich derzeit eingeschossige Container- und Garagengebäude. Die nördlich und südlich an die Ergänzungsfläche angrenzenden Wohngrundstücke werden von einer eingeschossigen Einfamilienhausbebauung mit geneigten Dachformen (Sattel- und Walmdächer) bestanden.

Bei der **Ergänzungsfläche C 6** handelt es sich um eine **3.737 m²** umfassende, als private Zier- und Nutzgärten genutzte Flächenkulisse auf den Flurstücken 110, 114 und 116 (tw.) der Flur 28 in der Gemarkung Kremmen. Die Flächenkulisse befindet sich im unmittelbaren südlichen Anschluss an die kommunale Straßenverkehrsfläche *Burgweg* und ist Bestandteil des historischen Stadtkerns der Stadt Kremmen. Siedlungsstrukturell stellt die Ergänzungsfläche den **südlichen Abschluss der, unter Denkmalschutz stehenden, Kremmener Altstadt** (Ensemble) dar und grenzt diese mit ihren (privaten) **Nutz- und Ziergartenflächen** von dem südlich gelegenen freien Landschaftsraum ab.

Die Privatgärten sind ihrer derzeitigen Nutzung entsprechend **kleinteilig parzelliert** und werden vollständig über den unmittelbar nördlich verlaufenden *Burgweg* erschlossen. Sie sind gegenüber den benachbarten Parzellen und der asphaltierten Verkehrsfläche **vollständig eingefriedet**. Entlang der jeweiligen Parzellengrenze wurden vorwiegend bauliche Einfriedungen in Form von blickdurchlässigen Zaunanlagen (Maschendraht-, Stabgitter- und Jägerzäune) errichtet, die zum Teil durch Hecken als natürliche Einfriedungen ergänzt werden.

Die Ergänzungsfläche C 6 weist aufgrund ihrer bereits bestehenden, eingeschossig ausgeführten baulichen Anlagen (Gartenlauben, Gewächshäuser, Carports, Schuppen), weiteren Nebenanlagen und den nutzungstypischen Erschließungs- und Aufenthaltsbereichen bereits einen **vergleichsweise hohen Versiegelungsanteil** auf. Die unversiegelten Areale innerhalb der Ergänzungsfläche werden überwiegend von (mit Nutz- und Zierpflanzen bewachsenen) Beeten, Zier- und Scherrasenflächen und einem ortsbildprägenden Bestand von Obst- und Ziergehölzen geprägt. Ihrer derzeitigen Nutzung entsprechend weisen jedoch auch die unversiegelten Zier- und Nutzgartenflächen eine **stark anthropogene Prägung** auf und sind somit nicht dem, die Stadt Kremmen umgebenden, freien Landschaftsraum zuzuordnen.

Die Ergänzungsfläche C 6 befindet sich innerhalb des historischen Stadtkerns der Stadt Kremmen und besitzt durch die nördlich, östlich und westlich angrenzenden (bereits bebauten) Areale unmittelbaren **Anschluss an das kompakte, homogene Siedlungsgefüge**.



Abb. 14: Digitales Orthophoto mit Kennzeichnung der Ergänzungsfläche C 6 (DOP20c: © GeoBasis-DE/LGB 2021, dl-dy/by-2-0)

Im nördlichen Anschluss der Ergänzungsfläche befindet sich der rund 4 m breite, mit einer Asphalt-Tragschicht und Beleuchtungsanlagen ausgeführte *Burgweg*. Zu beiden Seiten der Verkehrsfläche bestehen fahrbahnbegleitende Grünbankette, wobei insbesondere dem südlich der Fahrbahn bestehenden, mindestens 5 m breiten **Grünstreifen mit seinem straßenbegleitenden Altbaumbestand** eine besonders prägende Wirkung im Siedlungsgefüge zukommt.

Nördlich der Verkehrsfläche besteht Anschluss an die rückwärtigen Grundstücksflächen der historischen, geschlossenen Blockrandbebauung südlich der *Berliner Straße* und des Marktplatzes. Die in Reihe (ohne seitlichen Grenzabstand) errichteten, zweigeschossigen Baukörper der Hauptanlagen orientieren sich traufständig in Richtung des Marktplatzes, bzw. der *Berliner Straße* und sind mit Satteldächern bzw. Krüppelwalmdächern ausgeführt. Die südlichen (rückwärtigen) Grundstücksflächen werden von historischen und teilweise erhaltenen **Wirtschaftsgebäuden und Remisen** geprägt. Die zum Teil zweigeschossig ausgeführten, Nebengebäude (mit Sattel- und Pultdächern) bilden gemeinsam mit den massiv errichteten (gemauerten) Grundstückseinfriedungen eine **geschlossene Baukante** in Richtung des *Burgweges* (und somit auch in Richtung der Ergänzungsfläche C 6) aus. Die rückwärtigen Grundstücksflächen sind über Privatzufahrten an den *Burgweg* angebunden.

Im östlichen Anschluss der Ergänzungsfläche C 6 befindet sich eine **gewerblich genutzte** Teilfläche des Flurstücks 116 der Flur 28 in der Gemarkung Kremmen (*Burgweg* Nr. 7). Das Areal weist durch die eingeschossig ausgeführten Gewerbebauten und die Pflasterung der umliegenden Stellplatz- und Freiflächen einen hohen Überbauungs- bzw. Versiegelungsgrad auf.

Im westlichen Anschluss der Ergänzungsfläche erfolgt derzeit die Errichtung eines zweigeschossigen **Wohngebäudes** mit Anschluss an die bereits bestehende geschlossene Bebauung entlang des *Schlossdamms*. Rückwärtig des traufständig zum *Schlossdamm* orientierten und mit einem Satteldach ausgeführten Baukörpers erfolgt zudem der Neubau einer **sozialen Einrichtung**. Die eingeschossig konzipierte Pflegeeinrichtung ist baulich mit dem westlich

angrenzenden Baukörper verbunden. Die bereits baulich entwickelte Flächenkulisse wurde als **Anpassungs- und Klarstellungsfläche A 9** in den räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden Satzung aufgenommen. Nähere Ausführungen bezüglich der baulichen Prägung sind dem Kapitel 4.2.1 zu entnehmen.

Im südlichen Anschluss an die Ergänzungsfläche C 6 verläuft ein, zum Teil **von Bäumen und Gehölzen überschirmter Entwässerungsgraben** (Flurstück 115 der Flur 28 in der Gemarkung Kremmen). Dieser fungiert als naturräumliche Zäsur und bildet stadträumlich zugleich den Abschluss des historischen Stadtkerns der Stadt Kremmen in Richtung des südlich anschließenden freien Landschaftsraums.

Die insgesamt **1.387 m²** umfassende **Ergänzungsfläche C 7** befindet sich im östlichen Anschluss an die kommunale Straßenverkehrsfläche *Alte Wallstraße* und somit zugleich im östlichen Bereich des historischen Stadtkerns der Stadt Kremmen. Bei dem, ausgehend von der Straßenverkehrsfläche, 25 m breiten Areal handelt es sich überwiegend um **siedlungsnah und daher stark anthropogen geprägte Grünlandflächen**. Diese werden im zentralen Bereich der Ergänzungsfläche durch eine **Kfz - Stellplatzanlage** der westlich gelegenen Kindertagesstätte „Rhinstrolche“ unterbrochen.



Abb. 15: Digitales Orthophoto mit Kennzeichnung der Ergänzungsfläche C 7 (DOP20c: © GeoBasis-DE/LGB 2021, dl-dy/by-2-0)

Bei dem **nördlichen Teilbereich** der Ergänzungsfläche (Flurstücke 505 und 507 der Flur 28 in der Gemarkung Kremmen) handelt es sich um eine **Frischwiese ohne Baum- und Gehölzbestand**. Die Flächen werden in regelmäßigen zeitlichen Intervallen gemäht und weisen aufgrund einer teilweisen Befahrung durch motorisierte Kraftfahrzeuge insbesondere randlich eine stark anthropogene Beeinflussung auf. Im südlichen Anschluss an die Frischwiese (Flurstück 281, Flur 28, Gemarkung Kremmen) wurde im Zuge der Errichtung der Kindertagesstätte „Rhinstrolche“ eine nutzungsbedingt erforderliche **Kfz - Stellplatzanlage** hergestellt. Die mit einer entsprechenden Wegedecke ausgeführte Stellplatzanlage ist über einen Einfahrtsbereich in Richtung der *Alten Wallstraße* in das öffentliche Straßenverkehrsnetz eingebunden. Im südlichen Anschluss (Flurstück 282, Flur 28, Gemarkung Kremmen) befindet sich eine **nahezu vollständig anthropogen überformte, bzw. durch ihre regelmäßige Befahrung stark ruderalisierte Grünlandbrachfläche**. Diese steht nutzungsstrukturell im

Zusammenhang mit dem ortsbildprägenden Scheunengebäude und weiteren Nebenanlagen auf dem südlich angrenzenden Flurstück 283 der Flur 28 in der Gemarkung Kremmen. Die Grünlandbrachflächen weisen durch ihre regelmäßige Befahrung von motorisierten (Nutz-) Fahrzeugen deutlich sichtbare, verdichtete Fahrwege auf und dienen somit primär zur **Erschließung** der rückwärtigen Grundstücksflächen des benannten Flurstücks. Randlich erfolgt zudem eine Nutzung als **Abstell- und Lagerfläche**.

Insgesamt ist die Ergänzungsfläche C 7 als stark anthropogen geprägt zu klassifizieren. Sie ist mit Ausnahme der zentral gelegenen Zufahrt zur Stellplatzanlage in Richtung der *Alten Wallstraße* **vollständig eingefriedet** und somit baulich von umliegenden Nutzungen separiert. Bei den bestehenden Einfriedungen handelt es sich um blickdurchlässige Zaunanlagen (Maschendraht- und Stabgitterzäune) mit Zufahrtstoren.

Die unmittelbar westlich anschließende *Alte Wallstraße* ist mit einer Asphalt-Tragschicht, Beleuchtungsanlagen und fahrbahnbegleitenden Parktaschen ausgeführt, sodass die Erschließung der Ergänzungsfläche bereits gesichert ist. Wiederum westlich der Straßenverkehrsfläche befindet sich die eingeschossige **Kindertagesstätte „Rhinstrolche“** mit umliegenden Spielplatz- und Freiflächen.

Nördlich der Ergänzungsfläche befindet sich ein eingeschossig ausgeführtes **Wohngebäude im Bungalow-Stil** (Alte Wallstraße 1A) mit Walmdach und einem separat südlich der Hauptanlage errichteten Garagengebäude. Südlich der Ergänzungsfläche befindet sich ein ortsbildprägendes landwirtschaftlich, bzw. gewerblich genutztes **Scheunengebäude**. Die nördlich und südlich der Ergänzungsfläche anschließenden, bereits baulich entwickelten Flächenkulissen wurden als **Anpassungs- und Klarstellungsfläche A 8** in den räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden Satzung aufgenommen. Nähere Ausführungen sind dem Kapitel 4.2.1 zu entnehmen.

Im östlichen Anschluss an die Ergänzungsfläche C 7 befinden sich zum Teil stark anthropogen geprägte, bzw. ruderalisierte Grün- und Frischwiesenflächen mit vereinzelt Baum-, bzw. Gehölzbeständen und untergeordneten (baulichen) Nebenanlagen. Zur Homogenisierung des Siedlungsgefüges beabsichtigt die Stadt Kremmen eine (bauliche) Entwicklung innerhalb der Ergänzungsfläche C 7 grundsätzlich zu ermöglichen und die Voraussetzungen für eine ortsbildverträgliche Fortführung des einreihigen Siedlungsgefüges östlich der *Alten Wallstraße* zu schaffen.

Bei der **Ergänzungsfläche C 8** handelt es sich um eine rund **5.119 m²** umfassende Flächenkulisse südöstlich des historischen Stadtkerns unter teilweisem Einbezug der Flurstücke 329 und 544 der Flur 28 in der Gemarkung Kremmen. Das Areal befindet sich zwischen einem, ursprünglich als Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete errichteten, **Siedlungskern** (Berliner Straße 57 A – H und 57 K) im Süden und einem als **Verkaufsstelle für Imkereibedarf** (nach) genutzten ehemaligen Standort eines Lebensmitteldiscounters mit umliegenden Erschließungs- und Stellplatzflächen im Norden.



Abb. 16: Digitales Orthophoto mit Kennzeichnung der Ergänzungsfläche C 8 (DOP20c: © GeoBasis-DE/LGB 2021, dl-dy/by-2-0)

Der östliche Teilbereich der Ergänzungsfläche (Flurstück 544, Flur 28, Gemarkung Kremmen) inkludiert eine, von den Bewohnern der südlich angrenzenden Mehrfamilienhäuser genutzte und daher stark anthropogen geprägte **Zier- und Scherrasenfläche**. Die Fläche wird saisonal zur sportlichen Betätigung genutzt. Östlich besteht eine, als **Kinderspielplatz** dienende, **Sandfläche** mit nutzungstypischen Spielgeräten und randlich errichteten Sitzmöglichkeiten. Die Fläche wird in östliche, westliche und südliche Richtung von gepflasterten Erschließungswegen zu den Wohngebäuden, sowie parallel angelegten Heckenpflanzungen begrenzt. Insgesamt wird das Wohngebiet durch einen blickdurchlässigen Stabgitterzaun (baulich) von den umliegenden Nutzungen separiert. Der nordöstliche Teilbereich der Ergänzungsfläche C 8 umfasst eine **Grünlandbrachfläche** mit randlichen Gehölzstrukturen und befindet sich außerhalb der Einfriedung des Wohngebietes.

Der zentrale Bereich der Ergänzungsfläche wird von **Erschließungsflächen und -anlagen** des Wohngebietes geprägt und besitzt dementsprechend einen hohen Versiegelungsgrad. Die Erschließung der Mehrfamilienhäuser und der nördlich gelegenen Verkaufsstelle für Imkereibedarf wird über eine gemeinsame öffentliche **Zufahrtsstraße aus Betonsteinpflaster** mit Anbindung an die *Berliner Straße* gewährleistet. Im westlichen Anschluss an die rund 4,5 m breite Fahrbahn existiert eine, mit einer Schottertragschicht ausgeführte **oberirdische Stellplatzanlage** (Mieterparkplätze). Diese ist in Richtung des westlich angrenzenden Flurstücks 324 der Flur 28 in der Gemarkung Kremmen eingefriedet.

Bei der im westlichen Teil der Ergänzungsfläche gelegenen Flächenkulisse handelt es sich um rückwärtige, als anthropogen geprägte **Zier- und Nutzgartenflächen** zu klassifizierende Grundstücksflächen des Wohngrundstückes Berliner Straße 59. Die Flächen wiesen nutzungsbedingt einen zum Teil ortsbildprägenden Baum- und Gehölzbestand auf und sind durch eine grundstücksbegleitende Einfriedung baulich vollständig von umliegenden Nutzungen separiert.

Die Ergänzungsfläche C 8 befindet sich im südlichen Anschluss an den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 „Verbrauchermarkt Berliner Straße, Heinigswiesen“ in der Fassung der 1. Änderung vom November 2020. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachnutzung der ehemaligen Verkaufshalle eines Lebensmitteldiscounters mit einer Grundfläche von rund 1.250 m² als **Verkaufs- und Lagerfläche für Imkereibedarf** geschaffen. Im unmittelbaren (nördlichen) Anschluss an die Ergänzungsfläche befindet sich eine mit Betonsteinpflaster ausgeführte und somit nahezu vollständig versiegelte oberirdische Stellplatzanlage mit einer Kapazität von rund 125 PKW – Stellplätzen. Die Flächen im nördlichen Anschluss an die Ergänzungsfläche weisen nutzungsbedingt einen hohen Überbauungs-, bzw. Versiegelungsgrad auf und sind vollständig anthropogen überformt.

Wie bereits beschrieben befindet sich südlich der Ergänzungsfläche ein ortsbildprägendes Gebäudeensemble (Mehrfamilienhausbebauung). Die bereits baulich entwickelte Flächenkulisse wurde als **Anpassungs- und Klarstellungsfläche A 10** in den räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden Satzung aufgenommen. Nähere Ausführungen bezüglich der baulichen Prägung sind dem Kapitel 4.2.1 zu entnehmen.

Gemäß Hinweis des Landesamtes für Umwelt (LfU) im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange befindet sich die Ergänzungsfläche aus immissionsschutzrechtlicher Sicht **im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Berliner Straße und der Bahnlinie**. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass im Falle der Entstehung einer heranrückenden, schutzwürdigen Bebauung **gegebenenfalls Konflikte mit der nördlich gelegenen Verkaufs- und Lagerfläche** (und den nutzungsbedingt auftretenden Geräuschemissionen) entstehen. Entsprechende Ausführungen zum Immissionsschutz sind dem Kapitel 4.8 der Begründung zu entnehmen.

Die insgesamt **5.620 m²** umfassende **Ergänzungsfläche C 9** befindet sich ebenfalls südöstlich des historischen Stadtkerns der Stadt Kremmen zwischen der überörtlich bedeutsamen *Landesstraße 170* (innerorts *Berliner Straße*) und der, das Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung querenden Bahnstrecke Kremmen – Wittstock (Dosse).

Die Ergänzungsfläche inkludiert die Flurstücke 329; 330/2; 331 (tw.) und 333 (tw.) der Flur 28 in der Gemarkung Kremmen. Das im nördlichen Teilbereich der Ergänzungsfläche gelegene Flurstück 329 befindet sich im unmittelbaren südlichen, bzw. östlichen Anschluss an die ortsbildprägende Wohnbebauung der im Zusammenhang bebauten Ortslage und stellt sich derzeit als **Grünlandbrachfläche** mit vereinzelt Baum- und Gehölzbestand dar. Die sonstigen Bereiche innerhalb der Ergänzungsfläche sind als **Intensivgrünland (Wirtschaftsgrünland)** zu klassifizieren. Aufgrund ihrer intensiven Bewirtschaftung und regelmäßigen Mahd, sind die Flächen frei von sonstigem (in der Regel durch natürliche Sukzession hervorgerufenen) Baum- und Gehölzaufwuchs. Lediglich der westliche Randbereich der Flächenkulisse wird von einer **ortsbildprägenden Baumreihe** entlang der Berliner Straße bestanden.

Das zum Teil in die Ergänzungsfläche inkludierte Flurstück 333, Flur 28, Gemarkung Kremmen wird derzeit (gemeinsam mit einer Teilfläche des südlich angrenzenden Flurstücks 5203) **kleingärtnerisch genutzt**. Die stark anthropogen geprägten und mit nutzungstypischen baulichen Anlagen (Lauben, sonstige Nebengebäude) bestandenen **Zier- und Nutzgartenflächen** sind durch blickundurchlässige Holz - Sichtschutzelemente baulich von umliegenden

Nutzungen separiert. Die Erschließung der Kleingartenflächen erfolgt aus südlicher Richtung über den *Oranienburger Weg*.



Abb. 17: Digitales Orthophoto mit Kennzeichnung der Ergänzungsfläche C 9 (DOP20c: © GeoBasis-DE/LGB 2021, dl-dy/by-2-0)

Insgesamt ist die Ergänzungsfläche C 9 durch bestehende Einfriedungen umliegender Siedlungsbereiche (blickdurchlässige Maschendraht- und Stabgitterzäune) und den östlich verlaufenden Bahndamm von dem, die Stadt Kremmen umgebenden freien Landschaftsraum **separiert**.

Nördlich der Ergänzungsfläche befindet sich ein ortsbildprägendes Gebäudeensemble (Mehrfamilienhausbebauung). Die bereits baulich entwickelte Flächenkulisse wurde als **Anpassungs- und Klarstellungsfläche A 10** in den räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden Satzung aufgenommen. Nähere Ausführungen bezüglich der baulichen Prägung sind dem Kapitel 4.2.1 zu entnehmen.

Rund 15 m östlich der Ergänzungsfläche verläuft die Böschungsunterkante der **Bahnstrecke Kremmen – Wittstock (Dosse)**, welche durch den Regionalverkehr der Linie RE 6 („Prignitz-Express“) in regelmäßigen zeitlichen Intervallen frequentiert wird. Zwischen Bahnlinie und der Ergänzungsfläche besteht (insbesondere im südöstlichen Anschluss) ein ortsbildprägender Altbaumbestand.

Im Südwesten der Ergänzungsfläche (Flurstück 5202, Flur 28, Gemarkung Kremmen) befindet sich eine **Anlage zur Versickerung, bzw. Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers**. Die Böschungsunterkante befindet sich rund 2 – 3 Meter unter dem umliegenden Geländeniveau (bzw. dem Höhenniveau der angrenzenden Berliner Straße). Die Anlage ist mit einem blickdurchlässigen Stabgitterzaun baulich vollständig eingefriedet und somit von umliegenden Nutzungen separiert.

Über einen bereits bestehenden Einfahrtsbereich im westlichen Anschluss an die Ergänzungsfläche besteht **unmittelbarer Anschluss an die überregional bedeutende Landesstraße 170** (innerorts *Berliner Straße*). Die zweispurig mit einer Asphaltdecke und

straßenbegleitendem Geh- und Radweg ausgebaute Verkehrsfläche erschließt den südlichen Teil des Stadtgebietes und ist gleichzeitig Zubringer zur Anschlussstelle Kremmen der A 24.

Gemäß Hinweis des Landesamtes für Umwelt (LfU) im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange befindet sich die Ergänzungsfläche aus immissionsschutzrechtlicher Sicht **im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Bahnlinie und der Landesstraße 170**. Entsprechende Ausführungen zum Immissionsschutz sind dem Kapitel 4.8 der Begründung zu entnehmen.

Die insgesamt **3.361 m²** umfassende **Ergänzungsfläche C 10** befindet sich im südlichen Anschluss an die kommunale Straßenverkehrsfläche *An der Mühle* und somit im südlichen Teil des Kremmener Stadtgebietes. Das, ausgehend von der Straßenverkehrsfläche, 25 m breite Areal inkludiert **siedlungsnah und daher stark anthropogen geprägte Grünlandflächen, landwirtschaftliche Nutzflächen** und eine **Kleingartenparzelle**. Es umfasst die Flurstücke 187 (tw.); 188 (tw.); 353 (tw.) und 356 (tw.) der Flur 11 in der Gemarkung Kremmen.



Abb. 18: Digitales Orthophoto mit Kennzeichnung der Ergänzungsfläche C 10 (DOP20c: © GeoBasis-DE/LGB 2021, dl-dy/by-2-0)

Bei dem **westlichen Teilbereich** der Ergänzungsfläche (Flurstücke 187 (tw.) und 188 (tw.) der Flur 11 in der Gemarkung Kremmen) handelt es sich um die nördlichen Ausläufer einer, derzeit **als Weidefläche genutzten Frischwiese** im Siedlungsrandbereich. Die Flurstücke 187 und 188 sind aufgrund ihrer derzeitigen Nutzungsstruktur vollständig mit einem Weidezaun eingefriedet. Im Bereich eines ortsbildprägenden Einzelbaums im südlichen Anschluss an die Ergänzungsfläche bestehen (temporäre) bauliche Nebenanlagen zur Nutztierhaltung. Im östlichen Anschluss an die eingezäunte Weidefläche befindet sich eine **landwirtschaftlich genutzte Flächenkulisse** (Flurstücke 353 und 356, Flur 11, Gemarkung Kremmen) sowie zwei **kleingärtnerisch genutzte Parzellen**. Durch die (eingeschossig ausgeführten) baulichen Anlagen (Gartenlauben, Gewächshäuser, Carports, Schuppen) und die nutzungstypischen Erschließungs- und Aufenthaltsbereiche besteht innerhalb der Kleingärten bereits ein moderater Überbauungs- / Versiegelungsgrad. Die unversiegelten Areale werden überwiegend von (mit Nutz- und Zierpflanzen bewachsenen) Beeten, Zier- und Scherrasenflächen und einem ortsbildprägenden Bestand von Obst- und Ziergehölzen geprägt. Ihrer derzeitigen Nutzung entsprechend weisen jedoch auch die unversiegelten Zier- und Nutzgartenflächen eine **stark anthropogene Prägung** auf. Die Kleingartenparzellen sind durch bauliche (blickdurchlässige Maschendrahtzäune) und natürliche (Heckenpflanzungen) Einfriedungen

vollständig von umliegenden Nutzungen separiert und somit kein Bestandteil des freien Landschaftsraums.

Die nördlich der Ergänzungsfläche verlaufende Straße *An der Mühle* (Flurstück 515, Flur 11, Gemarkung Kremmen) besitzt eine rund 4,5 m breite, **asphaltierte Fahrbahn** und nördlich entlang der Straße angeordnete Beleuchtungsanlagen. Im Bereich des Grünbanketts zwischen der Fahrbahn und der Ergänzungsfläche verläuft ein **straßenbegleitender Entwässerungsgraben** mit verrohrten Teilabschnitten im Bereich bestehender Grundstückszufahrten.

Sowohl nördlich der Straßenverkehrsfläche, als auch im westlichen Anschluss an die Ergänzungsfläche besteht eine **ortsbildprägende, einreihige Wohnbebauung**. Die ein- bis zweigeschossig, mit seitlichem Grenzabstand ausgeführten Baukörper (Hauptanlagen) befinden sich in den vorderen Grundstücksbereichen und orientieren sich sowohl trauf-, als auch giebelständig zur jeweiligen Erschließungsstraße.

Östlich der Ergänzungsfläche C 10 befindet sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet Ziegeleiweg“, aktuell genutzt als **Photovoltaik-Freiflächenanlage**. Zur Gewährleistung einer landschaftlichen Einbindung und Mindesteingrünung der PV-Freiflächenanlage gegenüber den umliegenden Siedlungsflächen wurde ein **ortsbildprägender Altbaumbestand** zwischen der Straße *An der Mühle* und den Solarmodulen (im unmittelbaren östlichen Anschluss an die Ergänzungsfläche) erhalten. Im südlichen Anschluss an die Kleingartenparzellen besteht eine rund 10 m breite Heckenpflanzung.

4.3 Verkehrliche Erschließung und ÖPNV

Ein wesentliches Kriterium für die Klarstellung / den Einbezug einzelner Areale in den „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ bildet die **gesicherte Erschließung** der jeweiligen Flächenkulisse. Gemäß § 4 (1) der *Brandenburgischen 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]) dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn das Grundstück **in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder** wenn das Grundstück **eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche** hat.

Mit Neuaufstellung der vorliegenden Satzung beabsichtigt die Stadt Kremmen als Plangeber unter anderem auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine **Inanspruchnahme / Bebauung einzelner Areale in zweiter Reihe** (rückwärtig gelegene Grundstücksflächen) zu schaffen. Diese städtebauliche Entwicklung geht im Zuge nachgelagerter Grundstücksteilungen erfahrungsgemäß mit der Bildung so genannter „Hinterliegergrundstücke“ einher. Voraussetzung für den Einbezug rückwärtiger Grundstücksflächen in den „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ ist die grundsätzliche Möglichkeit zur Herstellung einer Erschließung **unter wirtschaftlich vertretbarem Aufwand**.

Zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit ist auch zu berücksichtigen, dass für die Errichtung von Wohngebäuden auf rückwärtigen Grundstücksflächen besondere Anforderungen bezüglich des Brandschutzes zu beachten sind. Gemäß § 5 BbgBO sind bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen **mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt** liegen, Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

Der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg weist in eingegangener Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange darauf hin, dass die verkehrliche Erschließung Kremmens über die L 19 und die L 170 erfolgt. Aus Sicht der für die betreffenden Abschnitte der Landesstraßen im Stadtgebiet zuständigen Dienststätte Potsdam bestehen **keine Bedenken gegen die Satzung**.

Gemäß eingegangener Stellungnahme der Unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Oberhavel im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 26. September 2022 bestehen **straßenverkehrsbehördlich keine Bedenken gegen die Satzung**.

Die Behörde weist zusätzlich darauf hin, dass für die nach § 45 Abs. 1 StVO ggf. neu anzuordnenden Verkehrszeichen und Markierungen rechtzeitig vor Fertigstellung die Markierungs- und Beschilderungspläne zur Anordnung vorzulegen sind. Hierbei ist zu beachten, dass die gegenwärtig vorhandenen und neu anzuordnenden Verkehrszeichen gesondert aufgeführt sind.

Entsprechend § 45 Abs. 6 Straßenverkehrsordnung (StVO) muss vor Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, der Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplanes vom Fachbereich Verkehr und Ordnung, Fachdienst Verkehr Anordnungen nach § 45 Abs. 1 bis 3 StVO darüber einholen

- wie seine Arbeitsstelle abzusperren und zu kennzeichnen ist,
- ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist,
- ob und wie er Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen hat.

Zur fristgemäßen Bearbeitung des Antrages muss dieser mindestens 14 Tage vor Baubeginn beim Fachdienst Verkehr eingehen. Die Überschneidung von größeren Bauvorhaben im Stadtgebiet aufgrund von Verlagerungen des Verkehrs sind zu vermeiden bzw. frühzeitig miteinander abzustimmen.

Abschließend weist die untere Straßenverkehrsbehörde darauf hin, dass durch diese Stellungnahme eine aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Anordnungen, insbesondere auf Grundlage der StVO, unberührt bleibt.

Schienerverkehr

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremmen befindet sich im westlichen Anschluss an Gleisanlagen. In Betrieb befinden sich derzeit die im Stadtgebiet endende **Bahnstrecke Berlin – Schönholz - Kremmen** („Kremmener Bahn“) mit der **Streckenummer 6183** und die am Bahnhof Kremmen anschließende **Bahnstrecke Kremmen – Meyenburg** mit der **Streckenummer 6504**. Die „Kremmener Bahn“ ist derzeit betrieblich zweigeteilt. Der Streckenabschnitt zwischen Berlin und Hennigsdorf wird durch die Berliner S-Bahn befahren, während ab der Haltestelle Hennigsdorf ausschließlich der Regionalverkehr der Deutschen Bahn verkehrt. Der Streckenabschnitt zwischen Kremmen und Meyenburg ist die Stammstrecke der ehemaligen Ruppiner Eisenbahn AG und knüpft am Bahnhof Kremmen als Verlängerung „Kremmener Bahn“ an.

Mit dem Bahnhof Kremmen befindet sich im Satzungsumgriff eine im Stundentakt bediente, Ein- und Ausstiegsmöglichkeiten zur Nutzung des schienengebundenen Regionalverkehrs. Die Stadt Kremmen wird von dem „**Prignitz-Express**“ (**RE 6**) passiert. Sein Streckenverlauf führt ausgehend vom Bahnhof Berlin Gesundbrunnen über Jungfernheide, Spandau, Falkensee, Hennigsdorf und Velten zu den im Stadtgebiet gelegenen Haltepunkten Kremmen und Beetz-Sommerfeld. In nördliche Richtung führt der Streckenverlauf bis in die Stadt Wittenberge, unter anderem mit Zwischenhalten an den Bahnhöfen Neuruppin, Wittstock (Dosse), Pritzwalk und Perleberg. Der Regionalexpress stellt eine bedeutende Verbindungsachse zwischen der Bundeshauptstadt Berlin und der im nördlichen Brandenburg gelegenen Prignitz dar. Der Auslastungsgrad der Züge ist derzeit bereits überdurchschnittlich hoch. Unter Berücksichtigung der stetig steigenden Fahrgastzahlen und des prognostizierten Bevölkerungswachstums geht die Deutsche Bahn im Zeitraum zwischen 2013 bis 2030 nochmals von einer Steigerung der Fahrgastzahlen um voraussichtlich 24 % aus.

Aufgrund der überdurchschnittlich starken Frequentierung der öffentlichen Verkehrsmittel im unmittelbaren Berliner Umland verkehrt zwischen den Haltepunkten Kremmen und Hennigsdorf (bei Berlin) zusätzlich die Regionalbahn **RB 55**. Mit ihrer stündlichen Taktung wird das, insbesondere zu den Stoßzeiten auftretende, erhöhte Fahrgastaufkommen durch Berufspendler im Berliner Umland abgedeckt.

Der Streckenverlauf des Prignitz-Express beinhaltet derzeit einen Umweg (ab Hennigsdorf) über Berlin Spandau nach Berlin Gesundbrunnen. Seine direkte Anbindung über Neuruppin ins Berliner Zentrum, die bereits Teil des DB - Konzeptes „Zielnetz 2000“ war, wurde nie vollständig realisiert. Im Rahmen des **Projekts „i 2030“** planen die Länder Berlin und Brandenburg gemeinsam mit der Deutschen Bahn und dem Verkehrsverbund Berlin Brandenburg (VBB) eine Verbesserung der Schieneninfrastruktur für die Hauptstadtregion. Zielstellung für den „**Korridor Nord West**“ ist unter anderem die **Direktanbindung des Prignitz-Express an den Bahnhof Berlin Gesundbrunnen** inklusive der damit einhergehenden Fahrtzeitverkürzung, eine S- Bahnverlängerung nach Velten und die Untersuchung alternativer Antriebe auf der Strecke. Zur Ermöglichung eines 30-Minuten-Taktes des RE 6 / RB 55 ist ein zweigleisiger Ausbau des Streckenabschnittes Velten bis Neuruppin in Planung. Mit der Direktverbindung würde sich sowohl die Reisezeit nach Berlin verkürzen, als auch die Attraktivität Neuruppins und der Gemeinden entlang der Bahnstrecke (u.a. der Stadt Kremmen) strukturell weiter verstärken. Mit der geplanten Direktanbindung nach Berlin und dem 30-Minuten-Takt ist sowohl ein Zeitgewinn für Fahrgäste, als auch ein insgesamt attraktiveres Nahverkehrsangebot verbunden.

Gemäß eingegangener Stellungnahme der *Deutschen Bahn AG, DB-Immobilien* vom 1. September 2022 im Rahmen des Beteiligungsverfahrens handelt es sich bei den Flächen im Satzungsumgriff zum Teil um **gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen**. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem **Genehmigungsvorbehalt des EBA** (§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG). Eine kommunale Überplanung der Flächen ist bis zu einer Freistellung von Bahnbetriebszwecken durch das EBA nicht zulässig (BVerwG, Urteil vom 16.12.1988, Az. 4 C 48.86). Die Deutsche Bahn AG behält sich zudem vor, zu weiterführenden Planungen, die sich aus dieser Satzung entwickeln werden, unabhängig von dieser Stellungnahme Bedenken und Anregungen vorzubringen. Diese können auch grundsätzlicher Art sein, sofern Unternehmensziele oder Interessen der Deutschen Bahn AG dies erfordern.

Gemäß Stellungnahme des Eisenbahn Bundesamt (EBA) vom 18. August 2022 im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist bei Umsetzung der Planungen sicherzustellen und für die Zukunft zu gewährleisten, dass **keinerlei Beeinträchtigungen und / oder Gefährdungen für die Betriebsanlagen der Bahn und des Eisenbahnbetriebes** eintreten. Erforderlichenfalls sind entsprechende Vorkehrungen zum Schutz der Betriebsanlagen zu treffen. Dies gilt insbesondere für die Bauzeit.

Das EBA wies zudem explizit darauf hin, dass Betriebsanlagen der Bahn **Bestandsschutz** genießen. Dieser beinhaltet insbesondere, dass **künftige Anwohner / Nutzer** an der bestehenden Betriebsanlage den **Verkehrslärm**, der hier aus S-Bahn- sowie Nah- und Fernverkehr resultiert **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 angrenzende Grundstückstreifen einer bahnbetriebsbezogenen 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 im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zwingend zu beteiligen sind. Den Eisenbahninfrastrukturbetreibern obliegt die Prüfung, ob bzw. inwieweit die Belange des Eisenbahnbetriebs, einschließlich der Instandhaltung der Bahnanlagen, mit der in Rede stehenden Planung kollidieren. **Forderungen der Eisenbahninfrastrukturunternehmen, die aus deren öffentlich-rechtlichen Betreiberverantwortung erwachsen, sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.**

Im Sinne der planerischen Vorsorge wurde ein entsprechender Hinweis **in die Planzeichnung aufgenommen.**

Busverkehr

Die Stadt Kremmen ist mit drei Buslinien (800, 801 und 814) der Oberhavel-Verkehrsgesellschaft (OVG) in das ÖPNV-Netz des Landkreises Oberhavel eingebunden.

Die Buslinie 800 bindet die Ortslage Flatow über die im Stadtgebiet gelegenen Haltestellen in den Ortslagen Staffelde, Groß-Ziethen, Linumhorst, Kuhsiedlung, Orion, Kremmen und Amalienfelde an den S-Bahnhof Oranienburg an. Die Fahrtzeit von Kremmen (Bahnhof) zum S-Bahnhof Oranienburg beträgt rund 40 Minuten. Die Buslinie 801 bindet die Ortslage Wall an den S-Bahnhof Oranienburg, unter anderem mit Haltestellen in Kremmen, Sommerfeld, Beetz, Ludwigsau und Hohenbruch an. Durch die Buslinie 814 besteht eine Anbindung vom Bahnhof Kremmen über Amalienfelde nach Hennigsdorf. Die Fahrtzeit beträgt rund eine halbe Stunde.

Gemäß eingegangener Stellungnahme des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 14. September 2022 bestehen aus verkehrsbehördlicher Sicht des Landes gegen die Neuaufstellung der Satzung keine Einwände. Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Bereiche Eisenbahn / Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, ziviler Luftverkehr und übriger ÖPNV werden durch die Planung nicht berührt. Informationen über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen der genannten Verkehrsbereiche, die das Satzungsgebiet betreffen könnten, liegen dem LBV nicht vor. Abschließend wird darauf hingewiesen, dass durch die verkehrsplanerische Stellungnahme die aufgrund

anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt bleibt.

4.3.1 Klarstellungsflächen

Die verkehrstechnische Erschließung der **Klarstellungsfläche A 1** ist über die unmittelbar anliegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen *Seeweg*, *Birkenweg* und *Storchenweg* bereits gesichert. Der *Seeweg* (Flurstück 56, Flur 3, Gemarkung Kremmen) besitzt im Bereich der Klarstellungsfläche A 1 eine rund 3,5 m breite, asphaltierte Fahrbahn mit randlichen Grünbanketten und Beleuchtungsanlagen. Der nördlich anbindende *Birkenweg* (Flurstück 71, Flur 3, Gemarkung Kremmen) stellt sich als rund 4 m breite Wohnstraße mit geschotterter Wegedecke dar. Bei dem, in die Klarstellungsfläche A 1 inkludierten, *Storchenweg* (Flurstück 114/1, Flur 3, Gemarkung Kremmen) handelt es sich um eine rund 4 m breite, als Sackgasse ohne Wendemöglichkeit ausgeführte Wohnstraße mit gepflasterter Wegedecke und randlichen Straßenbeleuchtungsanlagen. Mit der Haltestelle „Kremmen, Sportplatz“ in einer Entfernung von ca. 260 m südlich besteht bereits ein fußläufig erreichbarer Haltepunkt des öffentlichen Personennahverkehrs der Stadt Kremmen. Von der Haltestelle verkehrt die Buslinie 801 (S-Bahnhof Oranienburg – Beetz – Kremmen) der *Oberhavel Verkehrsgesellschaft mbH* in regelmäßigen zeitlichen Intervallen. Die Buslinie 801 fungiert weiterhin als Zubringer zu dem (Luftlinie rund 1,7 km) südlich gelegenen Bahnhof Kremmen.

Die **Klarstellungsfläche A 2** umfasst eine rückwärtige, bereits bebaute Fläche des Grundstücks Ruppiner Chaussee 61, welche über die unmittelbar östlich verlaufende Landesstraße 19 (innerorts *Ruppiner Chaussee*) bereits Anschluss an das klassifizierte Straßenverkehrsnetz besitzt. Die Anbindung des Grundstückes an die Landesstraße erfolgt über eine entsprechend dimensionierte Zufahrt (asphaltierter Wegeaufbau) im südlichen Grundstücksteil. Die Entfernung zur nächstgelegenen Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs der Stadt Kremmen „Kremmen, Sportplatz“ beträgt rund 450 Meter.

Bei der **Klarstellungsfläche A 3** handelt es sich um eine rückwärtige, bereits bebaute Fläche des Grundstücks Ruppiner Chaussee 11 A im nördlichen Anschluss an die Landesstraße 19. Die Anbindung des Grundstückes an die Landesstraße erfolgt derzeit über das rund 3,5 Meter breite Wegefurstück 135 der Flur 3 in der Gemarkung Kremmen. Über einen unversiegelten, durch seine regelmäßige Befahrung jedoch stark verdichteten Erschließungsweg wird auch die Erschließung des westlich angrenzenden, rückwärtigen Wohngrundstückes Ruppiner Chaussee 9 A gesichert. Die Entfernung zur nächstgelegenen Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs der Stadt Kremmen „Kremmen, Sportplatz“ beträgt rund 110 Meter.

Die verkehrstechnische Erschließung der **Klarstellungsfläche A 4** wird sowohl über die zum Teil einbezogene öffentliche Straßenverkehrsfläche *Zum See*, als auch über die südöstlich verlaufende Landesstraße 19 gewährleistet. Die kommunale Straßenverkehrsfläche Zum See (Flurstück 5 der Flur 29 und 49 der Flur 3 Gemarkung Kremmen) besitzt im Bereich der Klarstellungsfläche A 4 eine rund 4,0 m breite, asphaltierte Fahrbahn mit randlichen Grünbanketten und Beleuchtungsanlagen. Die rückwärtig der Landesstraße gelegene Wohnbebauung auf den Grundstücken *Ruppiner Chaussee 69 A* und *69 B* wird zusätzlich über einen rund 3,5 m breiten Schotterweg (in Verlängerung des *Fontaneweges*) als Teilfläche des Flurstückes 50 / 7 der Flur 3 in der Gemarkung Kremmen erschlossen. Die Entfernung zur nächstgelegenen Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs der Stadt Kremmen „Kremmen, Sportplatz“ beträgt rund 210 Meter.

Die **Klarstellungsfläche A 5** umfasst rückwärtige, bereits bebaute Grundstücksflächen eines Siedlungskerns südöstlich der Landesstraße 19, dessen Erschließung bereits über die unmittelbar anschließende, klassifizierte Straßenverkehrsfläche gesichert ist. Die Landesstraße 19 (Flurstück 146, Flur 3 und Flurstücke 23 – 27 der Flur 29 in der Gemarkung Kremmen) ist auf Höhe der Klarstellungsfläche A 5 zweispurig ausgebaut und besitzt (insbesondere in Richtung der Klarstellungsfläche) ein großzügig bemessenes Grünbankett mit regelmäßigem Baumbestand. Die Breite ihrer asphaltierten Fahrbahn beträgt rund 7 m. Südöstlich und straßenbegleitend zur Fahrbahn verläuft ein rund 2,5 m breiter Geh- und Radweg. Die Anbindung der bereits bebauten Grundstücke innerhalb der Klarstellungsfläche an die Landesstraße erfolgt über entsprechend dimensionierte und asphaltierte Zufahrten. Die Entfernung zur nächstgelegenen Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs der Stadt Kremmen „Kremmen, Sportplatz“ beträgt rund 220 Meter.

Bei der **Klarstellungsfläche A 6** handelt es sich um rückwärtige, bereits bebaute Flächen der Wohngrundstücke *Straße der Einheit 1, 3, 5, 7, 9 und 11*. Die Erschließung der Grundstücke ist bereits über die unmittelbar nordwestlich verlaufende Straße der Einheit (Flurstück 261, Flur 29, Gemarkung Kremmen) gesichert. Die Verkehrsfläche inkludiert im Bereich der Klarstellungsfläche eine rund 5,5 m breite, asphaltierte Fahrbahn und einen straßenbegleitenden (durch gärtnerisch angelegte Zierbeete gegliederten) Gehweg sowie Beleuchtungsanlagen. Grundstücksbezogene Zufahrten zur verkehrstechnischen Anbindung der Wohnbebauung an die Straße der Einheit sind bereits vorhanden. Die nächstgelegene Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs „Kremmen, Schule“ befindet sich vor dem Schulgebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite und somit im unmittelbaren Anschluss an die Klarstellungsfläche.

Die **Klarstellungsfläche A 7** umfasst den bereits bebauten Teilbereich des rückwärtig gelegenen Grundstücks *Mühlenstraße 20 A*. Bedingt durch den Grundstückszuschnitt besteht bereits ein unmittelbarer Anschluss an die westlich verlaufende Mühlenstraße und somit an das öffentliche Straßenverkehrsnetz. Die Mühlenstraße (Flurstück 11 / 2, Flur 28, Gemarkung Kremmen) umfasst im Bereich der Klarstellungsfläche eine rund 4,5 m breite, asphaltierte Fahrbahn mit randlichen Grünbanketten und Beleuchtungsanlagen. Die Entfernung zur nächstgelegenen Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs der Stadt Kremmen „Kremmen, Markt“ beträgt rund 400 Meter.

Die **Klarstellungsfläche A 8** umfasst eine bereits baulich entwickelte, in zwei Teilbereiche untergliederte, Flächenkulisse im östlichen Anschluss an die *Alte Wallstraße*. Sowohl die beiden Wohngebäude im nördlichen Teil der Klarstellungsfläche, als auch das (gewerblich genutzte) Scheunengebäude im südlichen Teil befinden sich im unmittelbaren Anschluss an die öffentliche Straßenverkehrsfläche. Die Alte Wallstraße (Flurstück 522 und 523, Flur 28, Gemarkung Kremmen) inkludiert im Bereich der Klarstellungsfläche neben einer rund 3 m breiten, asphaltierten Fahrbahn auch einen westlich der Fahrbahn angelegten, gepflasterten Gehweg, sowie Straßenbegleitgrün und Beleuchtungsanlagen. Die Entfernung zur nächstgelegenen Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs der Stadt Kremmen „Kremmen, Markt“ beträgt rund 405 Meter.

Die **Klarstellungsfläche A 9** umfasst einen bereits bebauten Siedlungsbereich im südlichen Anschluss an den historischen Stadtkern der Stadt Kremmen. Die Wohngrundstücke Schlossdamm 4, 5, 7 und 9 sowie das derzeit im Bau befindliche Gebäude Schlossdamm 3 besitzen durch die Landesstraße 19 (innerorts *Schlossdamm*) unmittelbar Anschluss an das klassifizierte Straßenverkehrsnetz. Die Anbindung der Grundstücke an die Landesstraße erfolgt über

entsprechend dimensionierte Grundstückszufahrten. Der Schlossdamm (Flurstück 542, Flur 28, Gemarkung Kremmen) ist im Bereich der Klarstellungsfläche zweispurig ausgebaut und umfasst (inklusive der Fahrbahnaufweitung auf Höhe des westlich gelegenen Einkaufsmarktes) eine bis zu 10 m breite, asphaltierte Fahrbahn. Westlich (Flurstück 555, Flur 28, Gemarkung Kremmen) sowie östlich der Fahrbahn (ab Höhe des Grundstückes Schlossdamm 3) verlaufen straßenbegleitende Geh- und Radwege. Die Entfernung zur nächstgelegenen Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs der Stadt Kremmen „Kremmen, Markt“ beträgt rund 200 Meter.

Die **Klarstellungsfläche A 10** befindet sich im nordöstlichen Anschluss an die Landesstraße 170 die das Stadtgebiet mit der südöstlich gelegenen Gemeinde Oberkrämer verbindet und ihren Verlauf auf Höhe der Klarstellungsfläche in westliche Richtung (südlich zum Scheunenviertel) fortsetzt. Im Bereich der Richtungsänderung der L 170 besteht zudem Anschluss an das kommunale Straßenverkehrsnetz (Berliner Straße). Die Verkehrsfläche besitzt als Zubringer zum historischen Stadtkern neben ihrer primären Erschließungsfunktion auch stadträumlich eine besondere Bedeutung im Siedlungsgefüge. Auf Höhe der Klarstellungsfläche umfasst die zweispurig ausgebaute Verkehrsfläche neben der rund 7 m breiten, asphaltierten Fahrbahn auch einen (nordöstlich) straßenbegleitend angelegten Geh- und Radweg sowie einen zwischenliegenden Grünstreifen mit vereinzelt Baum- und Gehölzbestand (Straßenbegleitgrün).

Die verkehrstechnische Erschließung der Grundstücke Berliner Straße 63 und 65 erfolgt aus Richtung der unmittelbar südwestlich verlaufenden Berliner Straße über bereits hergestellte, grundstücksbezogene Zufahrten. Das nordwestlich gelegene Grundstück Berliner Straße 61 wird (ausgehend von einer gemeinsamen Zufahrt mit dem Grundstück Berliner Straße 59) über einen unbefestigten und parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze verlaufenden, unversiegelten Fahrweg erschlossen. Die Erschließung des nördlich gelegenen Siedlungskerns, bestehend aus insgesamt neun Mehrfamilienhäusern (Berliner Straße 57 A – 57 H sowie 57 K) erfolgt über eine rund 5,5 m breite, gepflasterte Zufahrtsstraße (Flurstück 323, Flur 28, Gemarkung Kremmen). Die, ursprünglich im Zuge der Errichtung eines Lebensmittel – Discounters hergestellte, Zufahrtstraße wurde nach ihrer Fertigstellung der Stadt Kremmen übertragen und ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet. Die Fortführung der Zufahrt zur Anbindung der Wohngebäude an die Berliner Straße über das Flurstück 545 ist durch Geh- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit grundbuchlich gesichert. Auf dem, mit Wohngebäuden bestandenen, Flurstück 544 selbst wird die zur Erschließung der Mehrfamilienhäuser und der nördlich gelegenen Verkaufsstelle für Imkereibedarf hergestellte Verkehrsfläche in einer Breite von rund 4,5 m fortgeführt. Sie mündet in einem, ebenfalls aus Betonsteinpflaster errichteten, Wendekreis mit begrünter Mittelinsel auf Höhe der Wohngebäude Berliner Straße 57 G und 57 H. Die Erschließung der jeweiligen Wohngebäude wird über (orthogonal von der zentralen Hauptzufahrt abzweigende) rund 1,5 m breite Erschließungswege gewährleistet. Im nordwestlichen Teil des Wohngebietes besteht zudem eine, mit einer Schottertragschicht ausgeführte **oberirdische Stellplatzanlage** (Mieterparkplätze).

Die Entfernung zur nächstgelegenen Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs „Kremmen, Scheunenviertel“ beträgt rund 190 m.

Die verkehrstechnische Erschließung der **Klarstellungsfläche A 11** ist über den unmittelbar nördlich verlaufenden Ziegeleiweg (Flurstück 193, Flur 11, Gemarkung Kremmen) bereits gesichert. Bei der Verkehrsfläche handelt es sich um einen rund 3 m breiten unversiegelten,

durch seine regelmäßige Befahrung jedoch stark verdichteten Privatweg. Die Entfernung zum Bahnhof der Stadt Kremmen als nächstgelegene Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs beträgt rund 700 m.

Die **Klarstellungsfläche A 12** umfasst einen (derzeit als Spielplatz genutzten) Teilbereich des Schulgeländes der Grund- und Oberschule der Stadt Kremmen und befindet sich im unmittelbaren südlichen Anschluss an die *Landesstraße 19* (innerorts *Ruppiner Chaussee*). Die *Ruppiner Chaussee* (Flurstück 146, Flur 3, Gemarkung Kremmen) ist auf Höhe der Klarstellungsfläche zweispurig ausgebaut und umfasst neben der rund 6,5 m breiten, asphaltierten Fahrbahn einen (südlich) straßenbegleitend angelegten Geh- und Radweg sowie beiderseits der Fahrbahn bestehende Grünstreifen mit vereinzelt Baum- und Gehölzbestand. Die nächstgelegene Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs „Kremmen, Sportplatz“ befindet sich im Straßenraum der Landesstraße 19 im unmittelbaren Anschluss an die Klarstellungsfläche.

4.3.2 Entwicklungsflächen

Die verkehrstechnische Erschließung der Grundstücke innerhalb der **Entwicklungsfläche B 1** ist über die westlich anschließende öffentliche Straßenverkehrsfläche *Dehmelweg* bereits gesichert. Der *Dehmelweg* (Flurstück 85, Flur 3, Gemarkung Kremmen) stellt sich im Bereich der Entwicklungsfläche B 1 im Wesentlichen als rund 3 m breite Erschließungsstraße mit asphaltierter Fahrbahn dar. Zusätzlich umfasst das Verkehrsflurstück einen (westlich der Fahrbahn gelegenen) Grünstreifen, bestanden von Straßenbeleuchtungsanlagen. In einer Entfernung von rund 300 m südlich der Entwicklungsfläche besteht eine Anbindung an die Ruppiner Chaussee und somit an das klassifizierte Straßenverkehrsnetz. Die Entfernung zur nächstgelegenen Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs „Kremmen, Schule“ beträgt rund 900 m.

Bei der **Entwicklungsfläche B 2** handelt es sich um rückwärtige Bereiche der Grundstücke Ruppiner Straße 73 und Ruppiner Chaussee 1, 3, 5, 7, 9, 9 A (Teilfläche West) sowie Ruppiner Chaussee 15, 17, 19, 19 A, 21 und 23 (Teilfläche Ost). Die Areale bilden als rückwärtige Grundstücksflächen eine Nutzungseinheit mit den jeweils straßenseitig situierten „vorderen“ Grundstücksteilen im nördlichen Anschluss an die *Landesstraße 19* (innerorts *Ruppiner Chaussee*, bzw. *Ruppiner Straße*). Die Erschließung der jeweiligen Baugrundstücke ist bereits über grundstücksbezogene Zufahrten mit Anbindung an die *Landesstraße 19* gewährleistet. Mit dem *Storchenweg* (Flurstück 123, Flur 3, Gemarkung Kremmen) innerhalb der östlichen Teilfläche und einem unversiegelten Erschließungsweg (Flurstück 135, Flur 3, Gemarkung Kremmen) im Anschluss an die westliche Teilfläche bestehen zudem bereits Ansätze zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche. Beide Verkehrsflächen weisen eine unversiegelte, durch ihre regelmäßige Befahrung jedoch entsprechend verdichtete Wegedecke auf und sind über asphaltierte Zufahrten an die Landesstraße 19 angebunden. Die Landesstraße ist auf Höhe der Entwicklungsfläche zweispurig ausgebaut und umfasst neben der rund 6,5 m breiten, asphaltierten Fahrbahn einen (südlich) straßenbegleitend angelegten Geh- und Radweg sowie beiderseits der Fahrbahn Grünstreifen mit vereinzelt Baum- und Gehölzbestand (Straßenbegleitgrün). Die nächstgelegene Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs „Kremmen, Sportplatz“ befindet sich im Straßenraum der Landesstraße auf Höhe des Grundstückes Ruppiner Chaussee 19 und somit im unmittelbaren Anschluss an die Entwicklungsfläche.

Die verkehrstechnische Erschließung der **Entwicklungsfläche B 3** wird derzeit sowohl über die nördlich anschließende *Gerhard-Henniger-Straße*, als auch über den südlich verlaufenden *Binnigsweg* gewährleistet. Die derzeit als Garagenkomplex genutzte Flächenkulisse ist stark anthropogen überprägt und weist aufgrund der Vielzahl an Fahrzeugbewegungen einen entsprechend verdichteten Aufbau auf. Die Erschließung der rückwärtigen Gartenflächen westlich der Entwicklungsfläche wird über ein 3 m breites Wegeflurstück (Flurstück 14/13, Flur 19, Gemarkung Kremmen) zwischen *Gerhard-Henniger-Straße* und *Binnigsweg* gewährleistet. Die *Gerhard-Henniger-Straße* (Flurstück 325, Flur 19, Gemarkung Kremmen) dient zudem zur Erschließung der nördlich gelegenen Geschosswohnungsbauten und der westlich gelegenen Mehrfamilienhäuser inklusive rückwärtiger Gartenflächen. Das nahezu vollständig versiegelte Verkehrsflurstück inkludiert eine rund 9 m breite, versiegelte Erschließungsfläche (Asphalt- und Betontragschicht), die zusätzlich zur Fahrbahn auch ausreichend Flächen zum (temporären) Abstellen von Anwohner-PKW's bietet. Über die kommunale Straßenverkehrsfläche besteht (in einer Entfernung von rund 85 m) Anschluss an die Landesstraße 19 und somit an das klassifizierte Straßenverkehrsnetz. Der *Binnigsweg* (Flurstück 25, Flur 19, Gemarkung Kremmen) stellt sich zwischen der rund 200 m westlich gelegenen *Straße der Einheit* und dem Wohngebiet „Am Wiesenring“ als rund 3 m breite, asphaltierte Wohnstraße mit straßenbegleitendem Gehweg dar. In seinem weiteren (östlichen) Verlauf (im Bereich der Entwicklungsfläche B 3) umfasst er einen rund 3 m breiten unversiegelten, jedoch stark verdichteten Fahrweg. Die Entfernung zur nächstgelegenen Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs der Stadt Kremmen „Kremmen, Schule“ beträgt rund 300 Meter.

Bei der **Entwicklungsfläche B 4** handelt es sich um rückwärtige Bereiche der Grundstücke Ruppiner Chaussee 34 und 36, Grabenstraße 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50 sowie Straße der Einheit 6. Die Areale bilden als rückwärtige Grundstücksflächen eine Nutzungseinheit mit den jeweils straßenseitig situierten „vorderen“ Grundstücksteilen im Anschluss an die jeweilige Erschließungsstraße. Die Erschließung der jeweiligen Baugrundstücke ist bereits über grundstücksbezogene Zufahrten mit Anbindung an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen gewährleistet. Die *Landesstraße 19* (innerorts *Ruppiner Chaussee*) ist auf Höhe der Entwicklungsfläche zweispurig ausgebaut und umfasst neben der rund 6,5 m breiten, asphaltierten Fahrbahn straßenbegleitende (gepflasterte) Geh- und Radwege. Die südlich der Entwicklungsfläche verlaufende *Grabenstraße* (Flurstück 81, Flur 28, Gemarkung Kremmen) besitzt eine aus historischem Kopfsteinpflaster hergestellte, rund 6 m breite Fahrbahn mit ebenfalls gepflasterten, farblich jedoch abgesetzten fahrbahnbegleitenden Gehwegen. Im Zentrum wird die großzügig dimensionierte Verkehrsfläche durch gärtnerisch angelegte Beete gegliedert und räumlich gefasst. Die östlich der Entwicklungsfläche verlaufende *Straße der Einheit* ist ebenfalls zweispurig ausgebaut und umfasst neben der rund 6,5 m breiten, asphaltierten Fahrbahn beiderseits der Fahrbahn verlaufende (gepflasterte) Gehwege. Die nächstgelegene Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs „Kremmen, Schule“ befindet in einer Entfernung von rund 400 m nördlich der Entwicklungsfläche.

4.3.3 Ergänzungsflächen

Die verkehrstechnische Erschließung der **Ergänzungsfläche C 1** ist über die südlich anschließende öffentliche Straßenverkehrsfläche *Seeweg* bereits gesichert. Der *Seeweg* (Flurstück 56, Flur 3, Gemarkung Kremmen) stellt sich im Bereich der Ergänzungsfläche im Wesentlichen als rund 4,5 m breite Erschließungsstraße mit geschotterter Wegedecke dar. Im

südlichen Anschluss an die Fahrbahn bestehen Straßenbeleuchtungsanlagen. In einer Entfernung von rund 30 m nördlich der Ergänzungsfläche endet der zur Erschließung von den nördlich gelegenen Wochenend- und Erholungsgrundstücken angelegte *Wiesenweg*. Dieser befindet sich nicht auf einem separaten Verkehrsflurstück und ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht „öffentlich gewidmet“. Bestehende Dienstbarkeiten sind nicht bekannt. In einer Entfernung von rund 450 m östlich der Ergänzungsfläche besteht eine Anbindung an die *Ruppiner Chaussee* und somit an das klassifizierte Straßenverkehrsnetz. Die Entfernung zur nächstgelegenen Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs „Kremmen, Sportplatz“ beträgt rund 500 m.

Die **Ergänzungsflächen C 2** befindet sich im westlichen Anschluss an den Einmündungsbereich der *Straße der Einheit* in die nördlich verlaufende *Landesstraße 19* (innerorts *Ruppiner Chaussee*), sodass ihre verkehrstechnische Erschließung bereits gesichert ist. Die *Ruppiner Chaussee* (Flurstück 146, Flur 3, Gemarkung Kremmen) ist auf Höhe der Ergänzungsfläche zweispurig ausgebaut und umfasst neben der rund 6,5 m breiten, asphaltierten Fahrbahn einen (südlich) straßenbegleitend angelegten Geh- und Radweg sowie beiderseits der Fahrbahn bestehende Grünstreifen mit vereinzeltem Baum- und Gehölzbestand. Die *Straße der Einheit* (Flurstück 73, Flur 29, Gemarkung Kremmen) inkludiert im Bereich der Ergänzungsfläche eine rund 5,5 m breite und sich im Einmündungsbereich aufweitende, asphaltierte Fahrbahn und einen straßenbegleitenden ortsbildprägenden Altbaumbestand. Die nächstgelegene Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs „Kremmen, Sportplatz“ befindet sich im Straßenraum der Landesstraße 19 im unmittelbaren Anschluss an die Ergänzungsfläche.

Die **Ergänzungsflächen C 3** befindet sich ebenfalls im südlichen Anschluss an die, auf Höhe der Ergänzungsfläche) zweispurig ausgebaute, *Landesstraße 19* (innerorts *Ruppiner Chaussee*). Die klassifizierte Straßenverkehrsfläche (Flurstück 146, Flur 3, Gemarkung Kremmen) inkludiert neben der rund 6,5 m breiten, asphaltierten Fahrbahn auch einen (südlich) straßenbegleitend angelegten Geh- und Radweg. Im Bereich zwischen der Ergänzungsfläche und der östlich gelegenen Stadtparkhalle verläuft zudem ein unversiegelter, durch seine regelmäßige Nutzung jedoch verdichteter Geh- und Fahrweg als Zuwegung zu der südlich gelegenen Freiflächen – Sportanlage und zum Stadtpark. Aufgrund baulicher Einfriedungen randlich der Sportanlage (Stabgitterzaun mit Toranlage) ist die Wegeverbindung für die Öffentlichkeit derzeit nicht, bzw. nur eingeschränkt nutzbar. Die nächstgelegene Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs „Kremmen, Sportplatz“ befindet sich im Straßenraum der Landesstraße 19 im unmittelbaren Anschluss an die Ergänzungsfläche.

Bei der **Ergänzungsfläche C 4** handelt es sich um eine rückwärtige Flächenkulisse, gefasst durch die bestehende Wohnbebauung entlang der *Neuen Kietzstraße* (im Süden), der *Ruppiner Chaussee* (im Osten) und des *Fontanewegs* im Norden. Die Erschließung der Privatgrundstücke im nördlichen Teilbereich der Ergänzungsfläche erfolgt (aus nördlicher Richtung) über eine Stichstraße in Fortführung des *Fontanewegs*. Die rund 5 m breite Erschließungsstraße besitzt eine asphaltierte Wegedecke und endet derzeit entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans „Fontaneweg 4 / 6“ nördlich des Grundstückes Fontaneweg 6. Die verkehrstechnische Anbindung der südlich angrenzenden Flächenkulisse innerhalb der Ergänzungsfläche C 4 erfolgt derzeit über einen, an die *Neue Kietzstraße* (in Verlängerung der *Schwendengasse*) anbindenden und rund 3,5 m breiten Stichweg, der auch der rückwärtigen Erschließung der Grundstücke Neue Kietzstraße 4 – 18 dient. Der Stichweg ist bis auf Höhe des Grundstückes Neue Kietzstraße 4 (Flurstück 233) Bestandteil des öffentlichen Straßenflurstücks 35 / 2 der Flur 28, das die gesamte Straßenverkehrsfläche der *Neuen Kietzstraße*

zwischen *Mühlenstraße* im Westen und *Ruppiner Straße* im Osten einschließlich der Stichstraße in Verlängerung der Schwedengasse umfasst. Im westlichen Teil der Ergänzungsfläche besteht Anschluss an einen weiteren Stichweg (Flurstück 48 / 4, Flur 3, Gemarkung Kremmen). Dieser dient zur Erschließung von privaten Grün- und Gartenflächen im nördlichen Anschluss an die Ergänzungsfläche. Die nächstgelegene Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs „Kremmen, Am Markt“ befindet sich in einer Entfernung von rund 400 m südlich der Ergänzungsfläche.

Die **Ergänzungsflächen C 5** befindet sich im westlichen Anschluss an den Kreuzungsbereich zwischen dem *Burgweg* (Flurstück 1 und 11 / 2, Flur 28, Gemarkung Kremmen) und der östlich verlaufenden *Landesstraße 19* (innerorts *Schlossdamm*). Ihre verkehrstechnische Erschließung ist über die unmittelbar östlich anschließende kommunale Straßenverkehrsfläche *Burgweg* bereits gesichert. Der *Burgweg* inkludiert im Bereich der Ergänzungsfläche eine rund 4 m breite und sich im Kreuzungsbereich aufweitende, asphaltierte Fahrbahn mit straßenbegleitenden Grünstreifen und Straßenbeleuchtungsanlagen. Im zentralen und nördlichen Teil der Ergänzungsfläche befinden sich zwei (orthogonal vom *Burgweg* abzweigende) Stichwege zur Erschließung rückwärtiger Teilflächen der Flurstücke 20 und 24 der Flur 28 in der Gemarkung Kremmen. Der rund 4 m breite Stichweg im nördlichen Teil der Ergänzungsfläche ist bis auf Höhe des Grundstücks *Burgweg 6* (Flurstück 21) Bestandteil der öffentlichen Straßenflurstücke 1 und 11 / 2, Flur 28, Gemarkung Kremmen. Aufgrund baulicher Einfriedungen ist seine öffentliche Zugänglichkeit derzeit nicht gegeben. Der rund 2,5 m breite Stichweg im zentralen Teil der Ergänzungsfläche ist Bestandteil des Flurstücks 24 der Flur 28 in der Gemarkung Kremmen. Über den östlich der Ergänzungsfläche gelegenen Schlossdamm besteht ein unmittelbarer Anschluss an das klassifizierte Straßenverkehrsnetz. Die Entfernung zur nächstgelegenen Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs „Kremmen, Markt“ beträgt rund 170 m.

Die verkehrstechnische Erschließung der **Ergänzungsflächen C 6** erfolgt über die nördlich anschließende kommunale Straßenverkehrsfläche *Burgweg* (Flurstück 113, Flur 28, Gemarkung Kremmen). Der *Burgweg* stellt sich auf Höhe der Ergänzungsfläche als eine rund 4 m breite, mit einer Asphalt-Tragschicht und straßenbegleitenden Beleuchtungsanlagen ausgeführte Erschließungsstraße dar. Zu beiden Seiten der Verkehrsfläche bestehen fahrbahnbegleitende Grünbankette. Innerhalb des mindestens 5 m breiten Grünstreifens im südlichen Anschluss an die Fahrbahn besteht ein ortsbildprägender Altbaumbestand. Die Zuwegung zu den südlich des *Burgweges* gelegenen und in Richtung der Verkehrsfläche vollständig eingefriedeten Privatgärten erfolgt über unversiegelte, parzellenbezogene Grundstückszufahrten. Nördlich der Verkehrsfläche besteht Anschluss an die rückwärtigen Grundstücksflächen der historischen, geschlossenen Blockrandbebauung südlich der Berliner Straße und des Marktplatzes. Über den rund 50 m westlich der Ergänzungsfläche gelegenen Schlossdamm besteht Anschluss an das klassifizierte Straßenverkehrsnetz. Die Entfernung zur nächstgelegenen Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs „Kremmen, Markt“ beträgt rund 200 m.

Die **Ergänzungsfläche C 7** befindet sich im östlichen Anschluss an die kommunale Straßenverkehrsfläche *Alte Wallstraße* (Flurstücke 290 (tw.), 522 und 523, Flur 28, Gemarkung Kremmen). Diese inkludiert im Bereich der Ergänzungsfläche neben einer rund 3 m breiten, asphaltierten Fahrbahn auch einen westlich der Fahrbahn angelegten, gepflasterten Gehweg, sowie Straßenbegleitgrün und Beleuchtungsanlagen. Innerhalb der Ergänzungsfläche besteht eine, im Zuge der Errichtung der Kindertagesstätte „Rhinstrolche“ hergestellte Kfz - Stellplatzanlage. Diese ist über einen Einfahrtsbereich in Richtung der *Alten Wallstraße* in das öffentliche

Straßenverkehrsnetz eingebunden. Die Entfernung zur nächstgelegenen Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs der Stadt Kremmen „Kremmen, Markt“ beträgt rund 400 Meter.

Die **Ergänzungsfläche C 8** befindet sich zwischen einer, ursprünglich als Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete errichteten, Mehrfamilienhausbebauung (Berliner Straße 57 A – H und 57 K) und einem Einzelhandelsbetrieb mit umliegenden Erschließungs- und Stellplatzflächen. Der **westliche Teilbereich** der Ergänzungsfläche inkludiert die rückwärtigen Bereiche des Grundstücks Berliner Straße 59, dessen Erschließung über die unmittelbar südwestlich verlaufende kommunale Straßenverkehrsfläche bereits gewährleistet ist. Die Anbindung des Grundstücks erfolgt derzeit über eine gemeinsame Zufahrt mit dem südöstlich gelegenen Grundstück Berliner Straße 61. Die Berliner Straße ist auf Höhe der Ergänzungsfläche zweispurig ausgebaut und inkludiert neben der rund 7 m breiten, asphaltierten Fahrbahn auch einen (nördlich) straßenbegleitend errichteten Geh- und Radweg. Die Erschließung des **östlichen Teilbereiches** der Ergänzungsfläche sowie der südlich anschließenden Mehrfamilienhausbebauung (Berliner Straße 57 A – 57 H sowie 57 K) erfolgt über eine rund 5,5 m breite, gepflasterte Zufahrtsstraße (Flurstück 323, Flur 28, Gemarkung Kremmen). Die, ursprünglich im Zuge der Errichtung eines Lebensmittel – Discounters hergestellte, Zufahrt wurde nach ihrer Fertigstellung der Stadt Kremmen übertragen und ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet. Ihre Fortführung zur Anbindung der Ergänzungsfläche an die Berliner Straße über das Flurstück 545 ist durch Geh- Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit grundbuchlich gesichert. Innerhalb der Ergänzungsfläche wird die Pflasterstraße in einer Breite von rund 4,5 m zunächst in östliche Richtung fortgeführt und setzt ihren Verlauf nach rund 30 m in Richtung der südlich gelegenen Wohnbebauung fort. Sie mündet in einem, ebenfalls aus Betonsteinpflaster errichteten, Wendekreis mit begrünter Mittelinsel auf Höhe der Wohngebäude Berliner Straße 57 G und 57 H im südlichen Anschluss an die Ergänzungsfläche. Im nordwestlichen Teil der Ergänzungsfläche besteht zudem eine, mit einer Schottertragschicht ausgeführte **oberirdische Stellplatzanlage** (Mieterparkplätze). Die Entfernung zur nächstgelegenen Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs „Kremmen, Scheunenviertel“ beträgt rund 190 m.

Die **Ergänzungsfläche C 9** befindet sich im östlichen Anschluss an die Landesstraße 170, die das Stadtgebiet mit der südöstlich gelegenen Gemeinde Oberkrämer verbindet und ihren Verlauf auf Höhe der Ergänzungsfläche in westliche Richtung (südlich zum Scheunenviertel) fortsetzt. Im Bereich der Richtungsänderung der L 170 besteht zudem Anschluss an das kommunale Straßenverkehrsnetz (Berliner Straße). Auf Höhe der Klarstellungsfläche inkludiert die zweispurig ausgebaute Landesstraße neben der rund 7 m breiten, asphaltierten Fahrbahn auch einen (nordöstlich) straßenbegleitend angelegten Geh- und Radweg sowie einen zwischenliegenden Grünstreifen mit vereinzeltem Baum- und Gehölzbestand (Straßenbegleitgrün). Über einen gepflasterten Zu-, bzw. Einfahrtsbereich südlich des Grundstücks Berliner Straße 65 besteht bereits ein infrastruktureller Anknüpfungspunkt an das städtische Straßenverkehrsnetz. Aufgrund der derzeitigen Nutzungsstruktur bestehen innerhalb der Ergänzungsfläche keine Verkehrs- bzw. Erschließungsflächen. Die Erschließung des zum Teil in die Ergänzungsfläche inkludierten und kleingärtnerisch genutzten Flurstücks 333, Flur 28, Gemarkung Kremmen erfolgt aus südlicher Richtung über den Oranienburger Weg. Dieser verläuft rund 20 m südlich der Ergänzungsfläche und umfasst eine rund 4 m breite, mit einer Asphalt-Tragschicht ausgeführte Fahrbahn mit randlichem Straßenbegleitgrün. Die Entfernung zur nächstgelegenen Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs „Kremmen, Scheunenviertel“ beträgt rund 220 m.

Die verkehrstechnische Erschließung der **Ergänzungsfläche C 10** ist über die nördlich anschließende öffentliche Straßenverkehrsfläche *An der Mühle* bereits gesichert. Die kommunale Straßenverkehrsfläche (Flurstück 515, Flur 11, Gemarkung Kremmen) stellt sich im Bereich der Ergänzungsfläche im Wesentlichen als rund 4,5 m breite Erschließungsstraße mit asphaltierter Wegedecke und nördlich entlang der Fahrbahn angeordneten Beleuchtungsanlagen dar. Im Bereich des Grünbanketts zwischen der Fahrbahn und der Ergänzungsfläche verläuft ein straßenbegleitender Entwässerungsgraben mit verrohrten Teilabschnitten im Bereich bestehender Grundstückszufahrten. In einer Entfernung von rund 115 m östlich der Ergänzungsfläche besteht eine Anbindung an die *Berliner Chaussee* und somit an das klassifizierte Straßenverkehrsnetz. Die Entfernung zum nördlich gelegenen Bahnhof der Stadt Kremmen als nächstgelegene Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs beträgt rund 350 m.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Leitungsnetze für die Trinkwasserversorgung, die Erdgas- und Stromversorgung, Telekommunikation sowie die Abwasserentsorgung im Stadtgebiet wurden in den letzten Jahren überwiegend neu errichtet, saniert oder erneuert. Teilweise besteht ein Sanierungs- oder Ausbaubedarf. Die im Bereich des Satzungsumgriffs 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.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung im Stadtgebiet Kremmens erfolgt durch die **Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH (OWA)**.

Gemäß eingegangener Stellungnahme des Versorgungsunternehmens im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 18. August 2022 bestehen seitens des Unternehmens **keine Einwände gegen die Planung**. Zusätzliche planungsrelevante Hinweise und Anregungen zur Trinkwasserversorgung im Stadtgebiet Kremmen gingen nicht ein.

Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung im Stadtgebiet erfolgt durch den **Zweckverband Kremmen**.

Gemäß Stellungnahme vom 17. August 2022 im Rahmen der Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB bestehen aus Sicht des Zweckverbandes **keine grundsätzlichen Bedenken** hinsichtlich der geplanten Satzung. Es wird darauf hingewiesen, dass die Schmutzwasserbeseitigung hauptsächlich über die zentrale Schmutzwasserbeseitigungsanlage gesichert wird. Weitere Belange des Zweckverbandes Kremmen werden nicht berührt.

Niederschlagswasser

Gemäß eingegangener Stellungnahme der **Unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel** vom 26. September 2022 im Rahmen der durchgeführten Beteiligung der

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind im Plangebiet die wasserrechtlichen Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) zu beachten und einzuhalten.

Das örtlich anfallende Niederschlagswasser ist gemäß den Bestimmungen des brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand. Ein Überlaufen des Niederschlagswassers auf Nachbargrundstücke ist dauerhaft zu verhindern.

Die Behörde weist weiterhin darauf hin, dass sämtliche Arbeiten so auszuführen sind, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden.

Das **Landesamt für Umwelt (LfU), Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2** weist in eingegangener Stellungnahme vom 14.09.2022 darauf hin, dass sich auf dem Flurstück 124 / 1, Flur 28, Gemarkung Kremmen (westlich der Straßenverkehrsfläche „Kurzer Damm“) und somit im Satzungsumgriff eine **Grundwassermessstelle der Landesmessnetze** befindet. Daher sind Baumaßnahmen im Bereich der Messstelle mit dem Ziel ihres Erhalts mit dem Landesamt für Umwelt (LfU), Referat W 12 (Referat „Hydrologischer Landesdienst, Hochwassermeldezentrale“) abzustimmen. Weiterhin ist die Zugänglichkeit der Messstellen ständig zu gewährleisten. Wenn Messstellen beseitigt werden müssen, hat der Bauträger nach Abstimmung mit dem LfU, Referat W12, Ersatzmessstellen einzurichten.

Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über das Netz der **E.dis AG**. In eingegangener Stellungnahme des Versorgungsunternehmens im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 24. August 2022 wurde der Planung **grundsätzlich zugestimmt**. Da keine Belange der **E.dis AG** betroffen sind, bestanden keine Einwendungen.

Erdgas

Die lokale Versorgung mit Erdgas erfolgt über die **EMB Energie Mark Brandenburg GmbH**. Gemäß den von der **NBB Netzgesellschaft (NBB)** im Rahmen des Beteiligungsverfahrens am 18. August 2022 übergebenen Planunterlagen verlaufen im öffentlichen Straßenraum innerhalb des Satzungsumgriffs **unterirdische Erdgasleitungen mit einem Betriebsdruck von 0,1 bis 1 bar**. Eine grundstücks- bzw. haushaltsbezogene Erschließung baulicher Anlagen ist innerhalb des Satzungsumgriffs unter Berücksichtigung des vorhandenen Leitungsnetzes bereits gewährleistet oder nach derzeitiger Einschätzung in vertretbarem Aufwand herzustellen.

Die NBB weist zusätzlich darauf hin, dass eine Versorgung des Planungsgebietes grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen ist.

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand

zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung / Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen / Kabel nicht beschädigt werden. Bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel muss der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden.

Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremmen befinden sich gemäß den übergebenen Planunterlagen zudem **Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar (unterirdische Erdgas-Hochdruckleitungen)**. Die Erdgas-Hochdruckleitung verläuft überwiegend östlich parallel zur Bahnstrecke Berlin – Schönholz – Kremmen, bzw. Kremmen - Meyenburg und somit größtenteils außerhalb des Satzungsumgriffs. Auf Höhe des *Oranienburger Wegs* bindet ein weiterer Leitungsabschnitt an und führt (parallel zur ehemaligen und bereits entwidmeten Bahnlinie zwischen Nauen und Kremmen) in westliche Richtung.

Gemäß den Technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sind bei Bauarbeiten in der Nähe dieser Hochdruck-Erdgasleitung die Bauausführenden vor Ort einzuweisen. Die Breite des Schutzstreifens der Hochdruckleitungen beträgt 6 m. Im Schutzstreifen einer Leitung dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet, die Geländehöhe nicht verändert oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Das Grundstück muss zur Überprüfung, Unterhaltung, Instandsetzung oder Änderung der Leitung jederzeit betreten werden können.

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 eingegangener Stellungnahme vom 15. September 2022 befinden sich im räumlichen Geltungsbereich der Satzung Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom, deren Bestand und Betrieb weiterhin gewährleistet bleiben müssen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Versorgung des Satzungsumgriffs mit Telekommunikationsleistungen grundsätzlich möglich ist. Für die Versorgung weiterer Grundstücke und Gebäude kann von den Grundstückseigentümern der Hausanschluss über den Bauherrensenservice beauftragt werden.

Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung 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 Stadtgebiet ist die **Abfallwirtschafts-Union Oberhavel GmbH**.

Die **untere Abfallwirtschaftsbehörde** des Landkreises Oberhavel wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Gemäß eingegangener Stellungnahme vom 26. September 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 zu gewährleisten, ist eine entsprechende Verkehrserschließung sicherzustellen. Als Anforderung an die straßenmäßige Erschließung sind Verkehrsflächen so anzulegen, dass alle Grundstücke an die Abfallentsorgung angeschlossen werden können. Dazu sind beim Befestigen, Aus- und Neubau von Erschließungsstraßen Fahrbahnbreiten und Fahrkurven für die Benutzung durch 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge auszulegen. Die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RASt 06) sind zu beachten. Weiterhin ist die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsflächen gemäß § 34 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung für die Achslast von 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen sicherzustellen. Bei Sackgassen sind Wendeanlagen (Wendehammer, Wendeschleife, Wendekreis) nach RAST 06 für ein 3-achsiges Entsorgungsfahrzeug zu planen bzw. zu berücksichtigen, da ein Rückwärtsfahrverbot für Entsorgungsfahrzeuge gemäß *Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung* besteht.

Zusätzlich sind die an Verkehrsflächen angrenzenden Randbereiche so auszuführen, dass die Voraussetzungen zur satzungsgemäßen Aufstellung der Abfallbehälter vor dem angeschlossenen Grundstück erfüllt werden. Sofern im Zuge von Baumaßnahmen Einschränkungen des Straßenverkehrs und insbesondere der ordnungsgemäßen Abfallentsorgung auftreten, ist die AWU Oberhavel GmbH im Vorfeld zu informieren und entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten abzustimmen.

Brandschutz

Die gemäß VVBbgBO und BbgBKG zuständige *Brandschutzdienststelle des Landkreises Oberhavel* wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Auskunft zu Anforderungen bezüglich des Brandschutzes gebeten. Eine Stellungnahme ist nicht eingegangen, sodass die Stadt Kremmen von einer Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen der Brandschutzdienststelle ausgeht.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend des Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes vom 24.05.2004 unter Beachtung des Regelwerkes "Wasserversorgung" Rohrnetz / Löschwasser, Arbeitsblatt 405 zu gewährleisten.

4.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremmen ist gemäß der naturräumlichen Gliederung Brandenburgs nach Scholz (1962) Bestandteil der **Großeinheit des Luchlandes**. Die Landschaft ist durch weiträumige feuchte, vermoorte Niederungen geprägt, die vereinzelt durch Talsandflächen und aufsitzende Dünen unterbrochen werden. Im südlichen Teil des Stadtgebiets wird das Luchland durch die **Ländchen Bellin und Glin** geprägt. Die Ländchen Bellin und Glin bilden eine vergleichsweise niedrige Diluvialinsel, welche um Fehrbellin, Kremmen und Velten zwischen dem Oberen Rhin- und dem Havelländischen Luch eingebettet ist. In Teilen des Stadtgebiets wird das Ländchen Glin durch ein großflächiges Binnendünenfeld bedeckt, das im Kremmener Forst Höhen von bis zu 68 m über NHN erreicht. Rings um das Dünenfeld befinden sich flach gewellte Grundmoränenflächen mit eingesenkten Becken und Rinnen. Als natürliche Waldgesellschaft entwickelten sich auf den Grundmoränenflächen ursprünglich

Kiefern-Traubeneichenwälder. In der heutigen Zeit überwiegt ihre Nutzung als Ackerflächen. Auf den Binnendünen des Glin wurden die natürlicherweise vorkommenden Kiefern-Mischwälder durch monokulturelle Kiefernforsten ersetzt.

Gemäß Stellungnahme der Oberförsterei Neuendorf als örtlich zuständige untere Forstbehörde vom 5. September 2022 im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung handelt es sich bei den Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungsflächen im Satzungsumgriff nicht um Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz Brandenburg. Es bestehen auch keine Verbindungen zu angrenzenden Waldflächen. Aus forstrechtlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen die Satzung.

Der Satzungsumgriff befindet sich großteils außerhalb von **Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht**. Der gesamte westliche Siedlungsrand der Stadt Kremmen liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum europäischen Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Rhin-Havelluch“ (DE 3242-421). Die Schutzgebietsgrenze des SPA-Gebietes wurde aus dem *Fachinformationssystem Naturschutz des Landesamtes für Umwelt Brandenburg (LfU)* in die Planzeichnung (Blatt 1 – Stadtgebiet nördlicher Teil und Blatt 2 - Stadtgebiet südlicher Teil) übernommen und entsprechend den örtlichen Gegebenheiten an die Flurstücksgrenzen des amtlichen Liegenschaftskatasters, zur Verfügung gestellt von der Stadtverwaltung Kremmen, angepasst. Mit Ausnahme eines bereits bebauten Grundstückes (Zum See 2 A) innerhalb der Klarstellungsfläche A 4 erstreckt sich die im Zusammenhang bebaute Ortslage im unmittelbaren östlichen Anschluss und somit außerhalb des europäischen Vogelschutzgebietes.

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“.

Fischotterschongebiet Kremmener Luch

Zum Schutz von vom Aussterben bedrohter Tierarten konnten nach dem Naturschutzrecht der DDR sogenannte Schongebiete ausgewiesen werden. Schutzzweck war eine gezielte, auf eine Art ausgerichtete Sicherung von Lebensräumen. Die Schutzkategorie ist im Bundesnaturschutzrecht nicht vorgesehen. Gleichwohl gelten ordnungsgemäß ausgewiesene Schongebiete fort (§ 78 BbgNatSchG). Mit dem Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz wurde erneut eine Überleitungsvorschrift erlassen (§ 42 BbgNatSchAG).

Das Fischotterschongebiet Kremmener Luch wurde mit Beschluss des Rates des Kreises Oranienburg vom 7. September 1988 festgesetzt (Beschluss-Nr. 0380). Der Geltungsbereich umfasst den Kremmener See einschließlich der Beetzer Ecken sowie einen Uferstreifen von jeweils 100 m links und rechts des Ruppiner Kanals und der Binnengraben einschließlich des Hörsteggrabens mit einer Gesamtlänge von 73.000 m innerhalb des insgesamt rund 1.440 ha großen Gebietes.

Schutzziel ist die Sicherung eines überregional bedeutsamen Verbindungslebensraumes zwischen der Fischotter-Population des Havelgebietes und des Kremmener Luchs bzw. den Verbreitungsräumen an Rhin und Elbe. Gemäß Behandlungsrichtlinie für das Fischotterschongebiet vom 20.06.1989 dient das Schongebiet der Erhaltung und Verbesserung des vorhandenen Biotops für den Fischotter durch Minimierung von Umweltschäden am Biotop sowie Verhinderung von Bestandsverlusten durch Menschen und wildlebende Tiere.

Zur Erreichung der Schutzziele werden u.a. folgende Maßnahmen genannt:

- Biotopverändernde Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Naturschutzbehörde

- Unterbindung der Einbringung von Mineraldünger und Gülle in das Schongewässer. Das Aufbringen auf Flächen 100 m links und rechts des Gewässers ist zu unterlassen.
- Verbot des Einsatzes von Herbiziden bei der Böschungsbehandlung
- Entkrautungsmaßnahmen sind biotechnisch oder mechanisch durchzuführen

Die Grenzen des Fischotterschongebietes Kremmener Luch wurden als Planungsgrundlage in die Planzeichnung (Blatt 1 – Stadtgebiet nördlicher Teil und Blatt 2 - Stadtgebiet südlicher Teil) aufgenommen. Nach aktueller Informationslage befindet sich der nordwestliche Randbereich der **Entwicklungsfläche B 1** innerhalb des Fischotterschongebietes „Kremmener Luch“.

Die untere Naturschutzbehörde 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 und um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Gemäß Stellungnahme vom 26. September 2022 stehen der Satzung über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremmen **keine grundsätzlichen naturschutzrechtlichen Belange entgegen**.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung befindet sich **nahezu vollständig außerhalb von gesetzlich geschützten Biotopen gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 18 BBgNatSchG**. Ausschließlich der östliche Teilbereich der Ergänzungsfläche C 1 wurde im Rahmen der landesweiten Biotopkartierung als **gesetzlich 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. Im Ergebnis einer fachlichen Überprüfung im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 81 „Seeweg“ wurde der Schutzstatus als Sandtrockenrasen in unterschiedlicher Ausprägung für einen Teilbereich der Flächen bestätigt (Dipl.-Biol. Gerd Mathiak: Klärung des Schutzstaus der ehemaligen *Heidenelken-Grasnelkenflur* am Seeweg in Kremmen, August 2021).

Nach § 30 BNatSchG sind **Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten Trockenrasen - Flächen führen können, verboten**. Gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG kann von den Verboten auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Sofern eine (bauliche) Inanspruchnahme der Flächenkulisse beabsichtigt wird, ist bei der örtlich zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel ein entsprechender Antrag auf Ausnahme gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG zu stellen. Mit Bescheid der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel vom 28.10.2022 (Aktenzeichen: 22-1276_Km) wurde für die gesetzlich geschützten Trockenrasen-Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81 „Seeweg“ eine **Ausnahmegenehmigung zum Ersatz eines nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotops mit Nebenbestimmungen erteilt**.

Die Lage der gesetzlich geschützten Biotope wurde auf Grundlage der Biotopkartierung Brandenburg (BBK) des Landesamtes für Umwelt mit dem Stand der Daten von 2021 als Planungsgrundlage in die Planzeichnung (Blatt 1 – Stadtgebiet nördlicher Teil und Blatt 2 - Stadtgebiet südlicher Teil) aufgenommen. Nachgelagert erfolgte eine Überprüfung der im Datensatz enthaltenen Biotope auf Aktualität und Plausibilität. Für den als gesetzlich geschütztes Kleingewässer kartierten Regenwasserrückhalteteich auf dem Gelände des Spargelhofs 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.

Die Biotoptypen innerhalb der Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungsflächen wurden auf Grundlage der *flächendeckenden Biotop- und Landnutzungskartierung des Landes Brandenburg (BTLN)* ermittelt, anhand durchgeführter Ortsbegehungen auf Plausibilität geprüft und ggf. ergänzt. Sie sind der nachfolgenden tabellarischen Aufstellung zu entnehmen:

Tabelle 6: Biotoptypen innerhalb der Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungsflächen

Biotoptypen		
Nr.	Biotopcode	Biotoptyp
A 1	12261	Wohn- und Mischgebiete, Einzel- und Reihenhausbauung mit Ziergärten
A 2	12261	Wohn- und Mischgebiete, Einzel- und Reihenhausbauung mit Ziergärten
A 3	12261	Wohn- und Mischgebiete, Einzel- und Reihenhausbauung mit Ziergärten
	10111	Gärten
A 4	12261	Wohn- und Mischgebiete, Einzel- und Reihenhausbauung mit Ziergärten
A 5	12261	Wohn- und Mischgebiete, Einzel- und Reihenhausbauung mit Ziergärten
A 6	12261	Wohn- und Mischgebiete, Einzel- und Reihenhausbauung mit Ziergärten
A 7	12261	Wohn- und Mischgebiete, Einzel- und Reihenhausbauung mit Ziergärten
A 8	12261	Wohn- und Mischgebiete, Einzel- und Reihenhausbauung mit Ziergärten
	12312	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb); mit geringem Grünflächenanteil
A 9	12261	Wohn- und Mischgebiete, Einzel- und Reihenhausbauung mit Ziergärten
	10111	Gärten
A 10	12261	Wohn- und Mischgebiete, Einzel- und Reihenhausbauung mit Ziergärten
	126432	Parkplätze versiegelt; ohne Baumbestand
A 11	12261	Wohn- und Mischgebiete, Einzel- und Reihenhausbauung mit Ziergärten
	10111	Gärten
B 1	12261	Wohn- und Mischgebiete, Einzel- und Reihenhausbauung mit Ziergärten
	10111	Gärten
	0513202	Grünlandbrachen frischer Standorte; mit spontanen Gehölzbewuchs (10 – 30 % Gehölzdeckung)

Biotoptypen		
Nr.	Biotopecode	Biotoptyp
B 2	12261	Wohn- und Mischgebiete, Einzel- und Reihenhausbauung mit Ziergärten
	10111	Gärten
	0513201	Grünlandbrachen frischer Standorte; mit spontanen Gehölzbewuchs (unter 10 % Gehölzdeckung)
	0511201	Frischwiesen; weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (unter 10 % Gehölzdeckung)
	07115	Feldgehölzähnliche im Siedlungsbereich
B 3	12261	Wohn- und Mischgebiete, Einzel- und Reihenhausbauung mit Ziergärten
	12690	großflächige Garagenkomplexe
B 4	12261	Wohn- und Mischgebiete, Einzel- und Reihenhausbauung mit Ziergärten
	10111	Gärten
C 1	0511201	Frischwiesen; weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (unter 10 % Gehölzdeckung)
	05121221	Heidenelken-Grasnelkenflur, weitgehend ohne spontanen Gehölzaufwuchs (Gehölzdeckung < 10%)
C 2	12332	Gemeinbedarfsflächen (Schule); mit geringem Grünflächenanteil
	051601	Zierrasen / Scherrasen; weitgehend ohne Bäume
	07142	Baumreihe
C 3	051602	Zierrasen / Scherrasen; mit locker stehenden Bäumen
C 4	10111	Gärten
	10113	Gartenbrachen
C 5	01130	Gräben
	10113	Gartenbrachen
	10150	Kleingartenanlagen
	12261	Wohn- und Mischgebiete, Einzel- und Reihenhausbauung mit Ziergärten
C 6	07142	Baumreihe

Biotoptypen		
Nr.	Biotopcode	Biotoptyp
	10150	Kleingartenanlagen
C 7	0511201	Frischwiesen; weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (unter 10 % Gehölzdeckung)
	12312	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb); mit geringem Grünflächenanteil
	126432	Parkplätze versiegelt; ohne Baumbestand
C 8	0513201	Grünlandbrachen frischer Standorte; mit spontanen Gehölzbewuchs (unter 10 % Gehölzdeckung)
	10111	Gärten
	126432	Parkplätze versiegelt; ohne Baumbestand
	12260	Wohn- und Mischgebiete, Einzel- und Reihenhausbauung
C 9	05150	Intensivgrasland inklusive Intensivweiden
	0513201	Grünlandbrachen frischer Standorte; mit spontanen Gehölzbewuchs (unter 10 % Gehölzdeckung)
	07142	Baumreihe
	10150	Kleingartenanlagen
C 10	0511201	Frischwiesen; weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (unter 10 % Gehölzdeckung)
	09139	Intensiv genutzte Äcker
	10150	Kleingartenanlagen

Das Stadtgebiet Kremmen befindet sich im Jungmoränengebiet Brandenburgs und ist somit stark durch die Vereisung während der Weichsel-Kaltzeit sowie das Spätglazial und Holozän geprägt. Grundlage für die Entstehung der heutigen **Böden** bildeten Grundmoränenplatten, die Niederungen des Berliner und des Eberswalder Urstromtals, durch den Gletscher des Frankfurter Stadiums aufgeschüttete Sander sowie im Spätglazial aufgewehte Dünen (Scholz 1962).

Die nördlichen Teilbereiche der Kernstadt wurden großflächig von nacheiszeitlichen Moorbildungen überzogen. Hier treten verbreitet Erdniedermoore aus Torf über Flusssand sowie vereinzelt Anmoor- und Humusgleye aus Flusssand auf. Im südlichen Anschluss setzen sich die Böden überwiegend aus Gleyen aus Fluss- oder Urstromtalsand zusammen. Die Grundmoränenflächen südlich der Bahnlinie, bzw. des Kremmener Scheunenviertels sind durch Braunerde-Fahlerden und Fahlerden aus Lehmsand über Lehm eingenommen. Aus den in die

Grundmoräne eingebetteten Windablagerungen haben sich vor allem podsolige Regosole und podsolige Braunerde-Regosole gebildet.

Das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe wies in seiner Stellungnahme vom 29. August 2022 im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung darauf hin, dass sich im gesamten Norden bis Südwesten sowie vereinzelt im Osten angrenzend an das bebaute Gebiet der Stadt Kremmen mächtige (7 – 12 dm) bis sehr mächtige Erd- und Mulmnieder Moore (> 12dm) befinden. Entsprechend der zur Verfügung gestellten Moorbodenkundlichen Karte (MoorFIS 2013) befinden sich die nördlich und östlich der Kernstadt Kremmen gelegenen Erd- und Mulmnieder Moore vollständig außerhalb des Satzungsumgriffs und sind somit von der vorliegenden Planung nicht betroffen. Die Anpassungsfläche A 9 sowie die Ergänzungsflächen C 5 und C 6 (südlich. bzw. südwestlich des Burgwegs) werden von den südwestlich des historischen Stadtkerns gelegenen Erd- und Mulmnieder Moorböden lediglich randlich tangiert. Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden.

Die Bodenzahlen liegen gemäß Fachinformationssystem Bodengeologie des Brandenburgischen Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe vorherrschend bei 30-50. Sie besitzen somit ein mittleres landwirtschaftliches Ertragspotential.

Das Plangebiet befindet sich **außerhalb von Trinkwasserschutzzonen**. Die Grundwasserflurabstände liegen bei unter 10 m. Aufgrund des vergleichsweise geringen Grundwasserflurabstandes ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

Vereinzelt befinden sich im Satzungsumgriff natürliche Kleingewässer, überwiegend glazialen Ursprungs (Sölle, Pfuhe), so etwa im Bereich des Scheunenviertel (Mertenpfuhl). Zudem sind anthropogen entstandene Stillgewässer, wie die aus Torfstichen hervorgegangenen Kleingewässer im Kremmener Luch sowie Klär- und Angelteiche vorhanden. Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil selbst wird vor allem in den Niederungsbereichen von zahlreichen Gräben durchzogen, von denen viele zur Entwässerung angelegt wurden. Die örtlich zuständigen Wasser- und Bodenverbände wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

Gemäß eingegangener Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes „Schnelle Havel“ vom 19. August 2022 im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestehen keine Einwände gegen die Satzung. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich im Satzungsumgriff Flurstücke befinden, in denen auch Gewässer II. Ordnung in Zuständigkeit des WBV „Schnelle Havel“ verlaufen.

An einem Gewässer 2. Ordnung muss dessen Unterhaltung stets gewährleistet sein. Hierzu ist stets ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen ab Böschungsoberkante zur Baufreiheit notwendig (Brandenburgisches Wassergesetz). Die Errichtung von Anlagen jeglicher Art im Gewässerrandstreifen und im Grabenprofil bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel, verbunden mit der Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes.

Seitens des Wasser- und Bodenverbands „Rhin- Havelluch wurde gemäß eingegangener Stellungnahme vom 23. August 2022 keine Betroffenheit von Gewässern II. Ordnung festgestellt.

4.6 Altlasten, Kampfmittelbelastung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremmen ist ein **Vorhandensein von Altlasten, bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt**.

Gemäß eingegangener Stellungnahme des Fachdienstes Umweltschutz und Abfallbeseitigung (untere Bodenschutzbehörde) des Landkreises Oberhavel vom 26. September 2022 im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung befinden sich im Satzungsumgriff insgesamt fünf Flächen, die im **Altlastenkataster** des Landkreises Oberhavel als Verdachtsfläche stoffliche schädliche Bodenveränderung, als Altlasten- oder als Altlastenverdachtsfläche geführt werden:

Tabelle 7: Altlasten, bzw. Altlastenverdachtsflächen

Registriernummer	Ortsübliche Bezeichnung	Status
33665 2122	Tankstelle am Markt	Sanierter Altstandort
33665 2123	Tankstelle, Kremmen Süd (Dea)	Verdachtsfläche stoffliche schädliche Bodenveränderung
33665 2124	ehem. Tankstelle Agrochemisches Zentrum, südl. des Bf Kremmen	Altlastverdächtige Fläche - Altstandort
33665 2125	LPG-Tankstelle	Sanierter Altstandort
33665 2126	Agrochemisches Zentrum, südl. d. Bf Kremmen	Altlastverdächtige Fläche - Altstandort

Das ehemalige Agrochemische Zentrum Kremmen südlich des Bahnhofs inklusive seiner ehemaligen Tankstelle werden im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als **Altlastenverdächtige Flächen – Altstandorte** geführt. Die LPG-Tankstelle im Bereich des Kremmener Spargelhofes sowie der Standort einer ehemals am Marktplatz ansässigen Tankstelle werden im Altlastenkataster als **sanierter Altstandort** geführt. Die derzeit in Nutzung stehende Tankstelle im Kremmener Scheunenviertel wird als **Verdachtsfläche für stoffliche, schädliche Bodenveränderung** geführt. Die, nach derzeitiger Informationslage im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel verzeichneten Standorte befinden sich **außerhalb der (mit vorliegender Planung in den „im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen) Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungsflächen**.

Konkrete Untersuchungen oder Recherchen zur Erheblichkeit der Belastungen mit umweltgefährdenden Stoffen werden im Rahmen der Neuaufstellung der Satzung über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremmen nicht durchgeführt. Der Stadt liegen keine Erkenntnisse vor, die eine Weiternutzung der Flächen grundsätzlich ausschließen. Es wird davon ausgegangen, dass mögliche Gefahren durch bauliche oder technische Maßnahmen beseitigt oder unschädlich gemacht werden können.

Allgemein gilt:

Nach § 7 BBodSchG ist durch geeignete Vorsorgemaßnahmen zu gewährleisten, dass durch ausgeführte Erdarbeiten keine schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffeinträge, Bodenverdichtungen und Bodenerosion) hervorgerufen werden. Der Schutz des Mutterbodens ist nach § 202 BauGB zu wahren. Treten bei Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, so ist die untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten

sind bis zur Entscheidung über die weitere Vorgehensweise einzustellen. Bei der Deklaration anfallender mineralischer Abfälle (Boden/Bauschutt) ist der „Leitfaden zur Probenahme und Untersuchung von mineralischen Abfällen im Hoch- und Tiefbau (Runder Tisch Abfallbeprobung Brandenburg-Berlin)“ zu beachten. Sämtliche im Rahmen eines Bauvorhabens anfallenden Abfälle sind gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) und der auf dieser Grundlage erlassenen „Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Oberhavel (Abfallentsorgungssatzung)“ vorrangig zu verwerten bzw. fachgerecht zu entsorgen. Nicht verwertbare, gefährliche Abfälle sind der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen. Für den Einbau von angeliefertem Bodenmaterial und Recyclingbaustoffen sind die Anforderungen der §§ 10 - 12 BBodschV und der TR LAGA M20 zu beachten. Dabei gelten für den Einbau von Oberbodenmaterial zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht die Vorsorgewerte für Böden laut Anhang 2, Tabelle 7, BBodSchV.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremmen befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand **innerhalb einer großflächig ausgewiesenen Kampfmittelverdachtsfläche**. Gemäß eingegangener Stellungnahme des *Zentraldienstes der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst* vom 14. Oktober 2022 bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planung. Der Stellungnahme folgend ist **für konkrete Bauvorhaben bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen**. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

4.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

4.7.1 Flächendenkmale

Die Altstadt Kremmen ist ein durch Satzung **geschützter Denkmalbereich** (Satzung zum Schutz des Denkmalbereiches Altstadt Kremmen, veröffentlicht durch Aushang vom 16.09. – 01.10.2003). Die Abgrenzung des Denkmalbereichs wird **nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen**.

Gemäß § 1 der Satzung werden das Gebiet des Altstadtkerns von Kremmen einschließlich des Verlaufs der mittelalterlichen Stadtbefestigung mit dem zum Teil unbebauten ehemaligen Wallbereich sowie die historische Vorstadtbebauung in unmittelbarer Nähe der ehemaligen Stadttore und die im 19. Jahrhundert erfolgte Stadterweiterung entlang der Berliner Straße als **Denkmalbereich Altstadt Kremmen** festgesetzt und unter Schutz gestellt.

Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung sind gemäß § 2 der seit dem Mittelalter fast unveränderte Stadtgrundriss und die umfänglich erhaltene Substanz der baulichen Anlagen, soweit sie das Erscheinungsbild der Stadt tragen geschützt. Der Schutz zugehöriger Einzeldenkmale wird von der Satzung nicht berührt.

Gemäß eingegangener Stellungnahme des *Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege, Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege* vom 5. September 2022 im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung kann die Bebauung von Flächen in städtebaulichen Randlagen **Einfluss auf das Erscheinungsbild der Stadt und ihrer geschützten Bauten und**

Bereiche haben. Es ist davon auszugehen, dass die aus der Satzung über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremmen folgenden Konsequenzen **denkmalpflegerische Belange berühren**. Aus denkmalfachlicher Sicht bestehen jedoch **keine grundsätzlichen Bedenken** gegen die Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungsflächen.

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

4.7.2 Einzeldenkmale

Gemäß Denkmalliste des Landes Brandenburg für den Landkreis Oberhavel mit Stand 31.12.2021 befinden sich im räumlichen Geltungsbereich der Satzung über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremmen insgesamt **37 Einzeldenkmale** (Bau- und Gartendenkmale) einschließlich des Gebäudeensembles des Scheuenviertels.

Tabelle 8: Einzeldenkmale (Bau- und Gartendenkmale) innerhalb des Satzungsumgriffs

Adresse	Bezeichnung	ID-Nummer
Alte Kietzstraße 5	Wohnhaus mit Wirtschaftsgebäude	09166029
Am Markt	Marktplatz mit Rathaus und Bürgerhäusern (Grundriss des Marktplatzes und allgemeine Aufrissproportionen der Platzumbauung)	09165052
Am Markt 1, Mühlenstraße 1	Rathaus	09165053
Am Markt 2	Wohnhaus	09165518
Am Markt 4	Wohnhaus	09165519
Am Markt 5	Wohnhaus	09165520
Am Markt 6	Wohnhaus	09165521
Am Markt 7	Wohnhaus	09165522
Am Markt 8	Wohnhaus	09165523
Am Markt 9	Wohnhaus	09165524
Am Markt 10	Wohnhaus	09165525
Am Markt 11	Wohnhaus	09165526
Am Markt 12	Wohnhaus	09165527
Am Markt 13	Wohnhaus	09165279
Am Markt 14	Hotel „Landhaus“	09165429

Adresse	Bezeichnung	ID-Nummer
Am Markt 17	Wohnhaus	09165528
Am Markt 18	Wohnhaus	09165341
Am Markt 19	Wohnhaus	09165529
Am Markt 20	Wohnhaus	09165530
Am Markt 21	Wohnhaus	09165531
Am Markt 22	Wohnhaus	09165532
Am Markt 24	Wohnhaus mit Wirtschaftsgebäude	09165533
Baustraße 10	Wohnhaus mit zwei Hofgebäuden	09165670
Berliner Chaussee	Wegweiser	09165986
Berliner Straße 4	Wohnhaus mit Seitenflügel, Quergebäude, Speicher, Hofpflasterung und Einfriedung an der Rückseite	09165613
Berliner Straße 28	Wohnhaus	09165430
Dammstraße 16	Wohnhaus	09165274
Dammstraße 18	Wohnhaus	09165275
Dammstraße 20	Wohnhaus	09165276
Dammstraße 22	Wohnhaus	09165277
Grabenstraße 10	Wohnhaus mit Nebengebäude	09165278
Kirchplatz	Stadtkirche St. Nikolai	09165054
Kirchplatz 1	Pfarrhaus mit Gemeindehaus und Einfriedung	09166004
Kirchstraße 14	Wohnhaus und Nebengebäude	09166115
Ruppiner Straße 29	Mietwohnhaus	09166096
Ruppiner Straße 35	Wohn- und Geschäftshaus mit Wirtschaftsgebäuden	09165280
Scheuneweg, Kurzer Damm	Scheunenviertel, bestehend aus den Scheunen, dem Scheuneweg und dem „Mertenpfuhl“	09165271

Die insgesamt **37 Einzeldenkmale** (Bau- und Gartendenkmale) im Satzungsumgriff befinden sich **außerhalb der (mit vorliegender Planung in den „im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen) Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungsflächen.**

Die im räumlichen Geltungsbereich der Satzung über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremmen vorhandenen Einzeldenkmale werden **mittels Lagesymbol nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen**.

Gemäß eingegangener Stellungnahme des *Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege, Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege* vom 5. September 2022 sind Denkmale im Sinne des *Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG)* vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 09], S. 215) in ihrer baulichen Substanz und ihrem Erscheinungsbild grundsätzlich zu erhalten, zu schützen und zu pflegen (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG). Neben dem Denkmal selbst ist gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG auch seine Umgebung, soweit diese für dessen Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich ist, geschützt (Umgebungsschutz). Veränderungen der baulichen Substanz oder des Erscheinungsbildes des Denkmals, seiner Nutzung sowie seiner Umgebung unterliegen der denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG.

Die Behörde weist weiterhin darauf hin, dass die Bebauung von Flächen in städtebaulichen Randlagen **Einfluss auf das Erscheinungsbild der Stadt und ihrer geschützten Bauten und Bereiche** haben kann. Es ist davon auszugehen, dass die aus der Satzung über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremmen folgenden Konsequenzen **denkmalpflegerische Belange berühren**. Aus denkmalfachlicher Sicht bestehen jedoch **keine grundsätzlichen Bedenken** gegen die Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungsflächen.

Die Denkmalliste des Landes Brandenburg **wird laufend fortgeschrieben**. Aktuell wird die Eintragung des Bahnhofs Kremmen mit seinen baulichen Anlagen (u. a. Wasserturm) in die Denkmalliste geprüft. Der Schutz durch das BbgDSchG ist nicht von der Eintragung der Denkmale in die Denkmalliste abhängig (§ 3 Abs. 1 BbgDSchG).

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

4.7.3 Bodendenkmale

Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremmen befindet sich das **Bodendenkmal 70252** (Altstadt deutsches Mittelalter, Burg deutsches Mittelalter, Altstadt Neustadt, Gräberfeld slawisches Mittelalter, Befestigung Mittelalter, Friedhof Neuzeit, Siedlung slawisches Mittelalter). Das Bodendenkmal wird nachrichtlich in die Planzeichnung (Blatt 1 – Stadtgebiet nördlicher Teil und Blatt 2 - Stadtgebiet südlicher Teil) übernommen. Das Bodendenkmal ist nach BbgDSchG §§ 1 und 2 (Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG - GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) geschützt.

Alle Veränderungen von Bodennutzungen im Bereich von Bodendenkmalen bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den / die Vorhabenträger bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zu stellen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). Die Maßnahmen sind dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG). Bauseitige Erdeingriffe müssen archäologisch begleitet und

entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis Näheres festlegt, ist eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum bestätigen muss. Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§ 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG).

Sollten bei Erdarbeiten weitere, bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des Gesetzes 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.):

1. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, 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). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

Gemäß eingegangener Stellungnahme des *Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Dezernat Bodendenkmalpflege* vom 22. August 2022 im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung sind die zu beachtenden bodendenkmalpflegerischen Belange korrekt dargestellt. Die Planung ist daher aus Sicht der Behörde genehmigungsfähig.

4.8 Immissionsschutz

Die Richtlinie 2002/49/EG (Umgebungslärmrichtlinie) zur Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm forderte von den Mitgliedstaaten der EU, bis zum 30. Juni 2007 und danach alle fünf Jahre strategische Lärmkarten für im Vorfeld definierte Untersuchungsräume auszuarbeiten. Durch die das Stadtgebiet passierenden Landesstraßen L 19 und L 170 als stark belastete Verkehrsachsen innerhalb der Ortslage Kremmen, ist eine Betroffenheit des Satzungsumgriffs von den Bestimmungen der im Jahr 2002 in Kraft getretenen Umgebungslärmrichtlinie zu prüfen. Entsprechend § 47d BImSchG wurde für die Stadt Kremmen ein **Lärmaktionsplan**, welcher den Mindestanforderungen des Anhangs V der Richtlinie 2002/49/EG entspricht, aufgestellt. Lärminderungspläne sind bei bedeutsamen Entwicklungen für die Lärmsituation, ansonsten jedoch alle fünf Jahre nach dem Zeitpunkt ihrer Aufstellung zu überprüfen und erforderlichenfalls zu überarbeiten.

Für das Gebiet der Stadt Kremmen liegt ein fortgeschriebener Lärmaktionsplan der 3. Stufe gemäß § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz vor, mit dem Lärmprobleme und Lärmauswirkungen in Zuständigkeit der Kommunen geregelt werden sollen. In der dritten Stufe des Lärmaktionsplans wurden regionale, nationale oder grenzüberschreitende Hauptverkehrsstraßen

(Bundesautobahnen, Bundesstraßen, Landesstraßen) mit einer DTV > 8.200 Kfz betrachtet Die *Landesstraßen L 19* und *L 170* wurden in der derzeit gültigen Fortschreibung des Lärmaktionsplans aufgrund eines **unter dem Schwellenwert liegenden Verkehrsaufkommens nicht berücksichtigt**. Zudem wurden keine „Ruhigen Gebiete“ identifiziert, für die von Seiten der Stadt Maßnahmen zum Schutz gegen eine Zunahme des Lärms vorzusehen sind. Der Lärmaktionsplan wird bei bedeutsamen Entwicklungen für die Lärmsituation, ansonsten spätestens nach fünf Jahren überprüft und erforderlichenfalls überarbeitet.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremmen befindet sich gemäß der online einsehbaren Lärmkartierung des Landes Brandenburg, zur Verfügung gestellt vom zuständigen Landesamt für Umwelt (LfU) zudem **nicht im Einwirkungsbereich immissionsschutzrechtlich relevanter Straßenverkehrslärmbelastungen**.

Es wird daher von einer grundsätzlichen Vereinbarkeit der Planung mit den verkehrsbedingten Lärmbelastungen (ausgehend von den Landesstraßen L 19 und L 170) ausgegangen.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremmen befindet sich im westlichen Anschluss an Gleisanlagen. In Betrieb befinden sich derzeit die im Stadtgebiet endende **Bahnstrecke Berlin – Schönholz - Kremmen** („Kremmener Bahn“) mit der **Streckenummer 6183** und die am Bahnhof Kremmen anschließende **Bahnstrecke Kremmen – Meyenburg** mit der **Streckenummer 6504**.

Mit der **Lärmaktionsplanung des Eisenbahn-Bundesamtes** steht ein umweltpolitisches Planungsinstrument zur Verfügung, mit dem die Belastung durch Umgebungslärm an Schienenwegen langfristig gesenkt werden soll. Das Eisenbahn-Bundesamt ermittelt die Lärmsituation an den Haupteisenbahnstrecken des Bundes und wirkt an den Lärmaktionsplanungen der Ballungsräume mit. Die gesetzlichen Grundlagen für die Lärmaktionsplanung sind im Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG §§ 47 a-f) in Verbindung mit der europäischen Umgebungslärmrichtlinie (Richtlinie 2002/49/EG) geregelt. Der Lärmaktionsplan des Eisenbahn-Bundesamtes bietet Städten, Gemeinden und anderen Entscheidungsträgern eine Grundlage für weitere Planungen. Hierfür erfasst die Behörde den Zugverkehr auf der Infrastruktur der *Deutschen Bahn AG*, unabhängig davon, in wessen Eigentum sich die darauf verkehrenden Fahrzeuge befinden. Zugsbewegungen auf Schienenwegen privater Infrastrukturbetreiber werden vom Eisenbahn-Bundesamt jedoch nicht kartiert. Die online zur Verfügung gestellten Lärmkarten liegen für Ballungsräume mit mehr als 100.000 Einwohnern bzw. Haupteisenbahnstrecken mit einem Verkehrsaufkommen von über 30.000 Zügen pro Jahr vor. Die Lärmkarten werden mindestens alle fünf Jahre überprüft und überarbeitet. Den aktuellen Lärmaktionsplan an Haupteisenbahnstrecken des Bundes hat das Eisenbahn-Bundesamt am 18. Juni 2018 veröffentlicht. Die Kartierung umfasst über 16.500 Streckenkilometer der Haupteisenbahnstrecken und deckt eine Fläche von rund 50.000 km² ab.

Die östlich der im Zusammenhang bebauten Ortslage Kremmen verlaufende Bahnstrecken wurden in der Lärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes nicht erfasst, da sich das Verkehrsaufkommen deutlich unter dem Schwellenwert von 30.000 Zügen / Jahr bewegt. Die Bahnstrecke wird derzeit stündlich von dem „Prignitz-Express“ der Regionalbahnlinie **RE 6** und (bis zum Bahnhof Kremmen) dem RB 55 befahren. Zusätzlich ist eine Frequentierung durch Züge des Güterverkehrs möglich. Durch den regulären Schienenverkehr sowie die für

einen reibungslosen Betrieb notwendigen akustischen Signale entstehen eisenbahntypische Emissionen in Richtung der Ortslage. Unter Beachtung der bereits bestehenden Wohnbebauung im unmittelbaren Anschluss an die (in den Satzungsumgriff einbezogenen) Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungsflächen wird allerdings von keiner erheblichen (Lärm-) Belastung ausgegangen.

Auf dem Grundstück „Kurzer Damm 2“ befindet sich **eine immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlage (Flüssiggasverteillager)**, die an diesem Standort Bestandsschutz hat. Konzeptionell soll die Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit höherem Konfliktpotential für schutzwürdige Wohnnutzungen auf städtebaulich vertretbare Areale unter Einhaltung gängiger Abstandsregularien gelenkt werden. In diesem Zuge ist auch die Verlagerung der unmittelbar südlich der Altstadt angesiedelten, immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Anlage (Flüssiggasverteilerlager) auf einen immissionsschutzrechtlich geeigneten Ersatzstandort beabsichtigt. Im Sinne der planerischen Vorsorge wurde ein Sicherheitsabstand von 50 m um die immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlage (Schutzradius) **in die Planzeichnung aufgenommen (Kennzeichnung)**.

Das Landesamt für Umwelt weist darauf hin, dass der Leitfaden der *Kommission für Anlagensicherheit* „Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ (**KAS-18**) als Arbeitshilfe für die Beurteilung angemessener Abstände zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten fungiert und dem Planungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BImSchG dient. Demnach befindet sich der Achtungsabstand von 200 m innerhalb des Satzungsgebietes, so dass ausgehend von der konkreten Lage und Beschaffenheit des Betriebsbereiches der angemessene Abstand nach KAS- 18 Anhang 3 Nr. 2 zu ermitteln ist. Erkenntnisse hierzu liegen dem LfU aus dem Genehmigungsverfahren zum Zeitpunkt der Genehmigungserteilung am 24.03.2010 vor, hier wurde der erforderliche Sicherheitsabstand gemäß TRB 801 Nr. 25 Nr. 7.1.24 ermittelt und geprüft. Abschließend stellt das Landesamt für Umwelt fest, dass die Kennzeichnung in der Planzeichnung (Radius von 50 m um die genehmigungsbedürftige Anlage) **dem ermittelten Sicherheitsabstand nicht entgegensteht**.

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 14. September 2022 bestehen **aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung**. Den Ausführungen der Begründung zum Immissionsschutz wurde gefolgt.

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**. Mögliche schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG können durch die Emissionen ausgehender Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht und ähnliche Erscheinungen hervorgerufen werden. Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der Städtebaulichen Planung gibt die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“.

Gemäß Hinweis des Landesamtes für Umwelt befinden sich die Flächen A 9; A 10, B 1, B 3, C 2; C 3; C 4; C 8 und C 9 im unmittelbaren **Einwirkungsbereich von Bahnlinien oder Straßen**. Für künftige Nutzungen innerhalb der Klarstellungs-, Entwicklungs- und

Ergänzungsflächen im Satzungsumgriff können sich **Anforderungen an den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zum Schutz der Innenwohnbereiche und zum Schutz der Außenwohnbereiche** ergeben, die **im nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu ermitteln** sind.

Zur Vermeidung immissionsschutzrechtlicher Konflikte zwischen Bestandsnutzungen und künftigen Nutzungen innerhalb der Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungsflächen bzw. in deren unmittelbaren Umfeld ist im Rahmen des nachgelagerten Bauantrags- / Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass mit Umsetzung des konkreten Vorhabens keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte hervorgerufen werden. Hierzu ist bei vorliegenden Detailkenntnissen 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 Immissionsschutzbehörde ist im Rahmen der nachgelagerten Bauantrags- / Baugenehmigungsverfahren erneut zu beteiligen.

Im Sinne der planerischen Vorsorge wird ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

5 Satzungsinhalt

Grundlage für die vorliegende Planung bildet die *Satzung der Stadt Kremmen über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage*, genehmigt vom damals zuständigen Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen mit Bescheid vom 11.01.1996. Im Rahmen der Neuaufstellung beabsichtigt die Stadt Kremmen als Plangeberin die seinerzeit genehmigte Innenbereichssatzung an zwischenzeitlich erfolgte (bauliche) Entwicklungen im Bereich der Kernstadt anzupassen. Zudem erfolgt eine Prüfung und ggf. Korrektur zur Anpassung und Berücksichtigung der Planung an die übergeordneten Planungsziele und die geänderten Entwicklungsabsichten der Stadt Kremmen.

Die Änderungen / Ergänzungen lassen sich daher in **drei Kategorien** einteilen:

Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils

Die Festlegung der bereits genehmigten Flächenkulisse als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil Kremmen“ wird **als Grundlage für die vorliegende Neuaufstellung der Satzung übernommen**. Zur Planklarheit werden zudem die **angrenzenden Erschließungsflächen** (öffentliche und private Straßenverkehrsflächen) **in den Satzungsumgriff einbezogen**. Zusätzlich erfolgt die **Anpassung** der gemäß § 34 Abs. 4 Nr.1 BauGB festgelegten Klarstellungsgrenze **anhand (zwischenzeitlich) erfolgter Siedlungsentwicklungen** in der Kernstadt (A 1 – A 12). Dabei handelt es sich sowohl um den (vereinzelt) Einbezug entsprechend bebauter, rückwärtiger Grundstücksflächen, als auch um räumlich relevante Siedlungsentwicklungen.

Einbezug von bereits bebauten Arealen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil - Entwicklungsflächen

Im Rahmen der Neuaufstellung erfolgt der Einbezug von **derzeit bereits bebauten und im Flächennutzungsplan „Kremmen 2040“ als „Bauflächen“ dargestellten Arealen** in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kremmen. Diese Flächen werden im Weiteren als Entwicklungsflächen (B 1 bis B 4) bezeichnet. Alle, als „Entwicklungsflächen“ deklarierten Areale schließen unmittelbar an den „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ (planungsrechtlicher Innenbereich) an und sollen vor allem auf Grundlage der bereits erfolgten baulichen Inanspruchnahme einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Bei den bereits vorhandenen Siedlungsansätzen handelt es sich sowohl um rückwärtige Grundstücksflächen, als auch um städtebaulich relevante Fortführungen des Siedlungsgefüges.

Einbezug von einzelnen Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil - Ergänzungsflächen

Im Rahmen der Neuaufstellung erfolgt der Einbezug **einzelner Außenbereichsflächen** in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, sofern diese **durch die bauliche Nutzung angrenzender Bereiche bereits eine entsprechende Prägung aufweisen**. Diese Flächen werden im Weiteren als Ergänzungsflächen (C 1 bis C 10) bezeichnet. Bei diesen „Ergänzungsflächen“ handelt es sich um größtenteils unbebaute Areale im unmittelbaren Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Sie werden von umliegenden Bereichen bereits baulich geprägt und sollen daher für eine angemessene Eigenentwicklung im Ortsteil Kremmen genutzt werden.

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB besteht die Möglichkeit die **Innenbereichssatzungen** nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauGB (Klarstellungssatzung, Entwicklungssatzung und Ergänzungssatzung) **miteinander zu verbinden**. Die Stadt Kremmen als Plangeberin beabsichtigt

bei der Neuaufstellung ihrer Innenbereichssatzung von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen um neben der Klarstellung des planungsrechtlichen Innenbereiches auch städtebaulich geeignete Areale (Entwicklungs- und Ergänzungsflächen) für zukünftige Entwicklungsabsichten festzulegen. Dabei unterliegt eine Satzungskombination immer den jeweils strengsten Verfahrensregelungen, sodass sich das Verfahren nach den Anforderungen der Satzung mit den höchsten Anforderungen richtet.

5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Satzung über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremmen umfasst Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungsflächen. Er wird auf dem beigefügten Lageplan zu § 1 der Satzung (Blatt 1 – Stadtgebiet nördlicher Teil und Blatt 2 – Stadtgebiet südlicher Teil) im Maßstab 1 : 2.000 dargestellt und festgelegt. Der Lageplan ist als Planzeichnung Bestandteil der Satzung.

Die **Klarstellung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremmen** gemäß § 34 Abs .4 Satz 1 Nr. 1 BauGB umfasst den Satzungsumgriff der (mit Bescheid vom 11.01.1996 genehmigten) „*Satzung der Stadt Kremmen über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage*“ unter Einbezug der angrenzenden Erschließungsflächen (öffentliche und private Straßenverkehrsflächen). Diese **Klarstellungsflächen** werden in der Planzeichnung mit durchgehend gelber Linie und transparenter Flächenfüllung dargestellt.

Aufgrund bereits erfolgter Siedlungsentwicklungen werden zusätzlich insgesamt 12 Areale im direkten Anschluss an den „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ einbezogen. Diese **Anpassungsflächen A 1 bis A 12** werden in der Planzeichnung in die, mit durchgehend gelber Linie dargestellten, Klarstellungsflächen integriert und durch eine deutlich sichtbare Rücknahme der Transparenzen von umliegenden Klarstellungsflächen abgehoben.

Die jeweilige Lage und Größe der Klarstellungs-, bzw. Anpassungsflächen im Stadtgebiet mit Angabe der jeweils einbezogenen Flurstücke (Katasterstand vom 08.09.2021) ist dem Kapitel 4.1.1 der Begründung zu entnehmen.

Die in der Planzeichnung als "Entwicklungsflächen" mit Schraffur gekennzeichneten Flächen bilden den festgelegten **Entwicklungsbereich** gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Es handelt sich mit Katasterstand vom 08.09.2021 um die nachfolgenden Flurstücke in der **Gemarkung Kremmen**:

Flur 003: Flurstücke 81/2; 81/3; 81/4; 81/5; 82/1; 82/2; 82/3; 82/4; 85 (tw.); 123 (tw.); 129 (tw.); 130 (tw.); 131/1; 131/2 (tw.); 132 (tw.); 133/1; 133/2; 133/3 (tw.); 134/1; 138 (tw.); 139 (tw.); 140 (tw.); 141/1 (tw.); 142 (tw.); 248 (tw.); 251 (tw.)

Flur 019: Flurstücke 14/1 (tw.); 14/2 (tw.); 14/3 (tw.); 14/4 (tw.); 14/5 (tw.); 14/6 (tw.); 14/7 (tw.); 14/8 (tw.); 14/9 (tw.); 14/10 (tw.); 14/11 (tw.); 14/12 (tw.); 14/13; 353 (tw.)

Flur 029: Flurstücke 46 (tw.); 47 (tw.); 48 (tw.); 52 (tw.); 53; 54 (tw.); 55 (tw.); 56 (tw.); 57 (tw.); 58 (tw.); 59 (tw.); 60 (tw.); 61 (tw.); 62 (tw.); 63 (tw.); 64 (tw.); 65 (tw.); 66 (tw.)

Die **Entwicklungsflächen B 1 bis B 4** werden in der Planzeichnung mit einer durchgehend orangenen Linie von umliegenden Bereichen abgegrenzt und mittels einer flächig angelegten Linien-Schraffur kenntlich gemacht. Die jeweilige Lage und Größe der Entwicklungsflächen im Stadtgebiet mit Angabe der jeweils einbezogenen Flurstücke (Katasterstand vom 08.09.2021) ist dem Kapitel 4.1.2 der Begründung zu entnehmen.

Die in der Planzeichnung als "Ergänzungsflächen" mit Schraffur gekennzeichneten Flächen bilden den einbezogenen Ergänzungsbereich gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Es handelt sich mit Katasterstand vom 08.09.2021 um die nachfolgenden Flurstücke in der **Gemarkung Kremmen**:

Flur 003: Flurstücke 48/4; 69/1 (tw.); 69/2; 69/3 (tw.); 195

Flur 011: Flurstücke 187 (tw.); 188 (tw.); 353 (tw.); 356 (tw.)

Flur 028: Flurstücke 11/2 (tw.); 21 (tw.); 23 (tw.); 24 (tw.); 110; 114; 116 (tw.); 281 (tw.); 282 (tw.); 290 (tw.); 324 (tw.); 329; 330/2; 331 (tw.); 333 (tw.); 505 (tw.); 507 (tw.); 544 (tw.); 559 (tw.)

Flur 029: Flurstücke 20 (tw.); 28; 72 (tw.); 239 (tw.); 241 (tw.); 5049 (tw.); 5061; 5062; 5063; 5064

Die **Ergänzungsflächen C 1 bis C 10** werden in der Planzeichnung mit einer durchgehend orangenen Linie von umliegenden Bereichen abgegrenzt und mittels einer flächig angelegten Kreuz-Schraffur kenntlich gemacht. Die jeweilige Lage und Größe der Ergänzungsflächen im Stadtgebiet mit Angabe der jeweils einbezogenen Flurstücke (Katasterstand vom 08.09.2021) ist dem Kapitel 4.1.3 der Begründung zu entnehmen.

5.2 Wirkungen der Satzung über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremmen

Auf Grundlage von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB werden durch die vorliegende Satzung die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremmen festgelegt. Mit dieser **Klarstellung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils** erfolgt somit die Abgrenzung des planungsrechtlichen Innenbereiches, in dem sich die Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB beurteilt, von dem planungsrechtlichen Außenbereich, in dem die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 zu beurteilen ist.

Innerhalb der festgelegten Grenzlinie sind für Vorhaben gemäß § 29 BauGB die Regelungen des § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB anzuwenden. Ein Vorhaben ist nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1-2 und Abs. 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB sind innerhalb dieser Klarstellungsflächen nicht möglich, da mit der Satzung ausschließlich eine „Klarstellung“ des derzeitigen baulichen Zustands erfolgt. Da der Satzung kein planerischer Gestaltungsspielraum zuerkannt wird, findet auch das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

keine Anwendung. Ein Ausgleich nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich.

Im räumlichen Geltungsbereich der nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB festgelegten Entwicklungs- und Ergänzungsflächen ist zur Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) der § 34 Abs. 1, Abs. 2, Abs. 3 und Abs. 3a BauGB anzuwenden. Soweit ergänzende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden, sind diese der Zulässigkeitsprüfung zugrunde zu legen und der § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB nur im Übrigen heranzuziehen. Da die Außenbereichsflächen nach Inkrafttreten der Satzung als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu behandeln sind, besteht ein Anspruch auf Baugenehmigung nach § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB in Verbindung mit den Regelungen der Satzung. Eine Anwendung des § 35 BauGB ist mit Inkrafttreten der Satzung nicht mehr möglich.

Innerhalb der nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB festgelegten Entwicklungs- und Ergänzungsflächen können - falls zur Durchsetzung der angestrebten städtebaulichen Ordnung erforderlich - einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und Abs. 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden.

Die Stadt Kremmen als Plangeber beabsichtigt mit der vorliegenden Satzung über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils den zentral im Siedlungsgefüge gelegenen **Stadtspark** als städtebaulich und siedlungsstrukturell bedeutende Grün- und Freifläche zu sichern. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird daher gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB von der Möglichkeit einer Festsetzung des Stadtspark als **öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB** Gebrauch gemacht. Mit der Festsetzung werden die kommunalen Entwicklungsabsichten hinsichtlich der angestrebten Bestandssicherung des Stadtspark präzisiert.

Im vorliegenden Fall richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) innerhalb der gemäß § 34 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauGB festgelegten **Entwicklungs- und Ergänzungsflächen** nach den Festsetzungen der §§ 3 - 4 dieser Satzung und im Übrigen nach § 34 Abs. 1, Abs. 2, Abs. 3 und Abs. 3a BauGB (vgl. § 2 der Satzung):

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird für die festgelegten Entwicklungs- und Ergänzungsflächen eine zulässige **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3** (vgl. § 3 Nr. 1 der Satzung) festgesetzt. Mit Festsetzung einer vergleichsweise moderaten Bebauungsdichte beabsichtigt die Stadt Kremmen die ortsbildtypischen Freiflächenstrukturen zu erhalten und fortzuführen. Das anvisierte Maß der Nachverdichtung des Siedlungsbestands entspricht dem städtebaulichen Charakter der Ortslage. 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 Prozent überschritten werden.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird zur Gewährleistung einer ortsbildverträglichen Höhenentwicklung innerhalb der Entwicklungs- und Ergänzungsflächen eine maximale Zulässigkeit von **zwei Vollgeschossen** für bauliche (Haupt-) Anlagen als Höchstmaß festgesetzt (vgl. § 3 Nr. 2 der Satzung). Damit beabsichtigt die Stadt Kremmen eine ortsbildverträgliche Höhenentwicklung unter Berücksichtigung des derzeitigen Bestandes an baulichen Anlagen (insbesondere innerhalb des historischen Stadtkerns) zu gewährleisten. 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 alle oberirdischen Geschosse, sobald ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen. Im Übrigen sind sie Kellergeschosse. 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.

5.2.1 Eingriffe in Natur und Landschaft, Kompensationsmaßnahmen

Für die Entwicklungs- und Ergänzungsflächen erfolgen zur Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch Bodenversiegelungen gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB textliche Festsetzungen zum luft- und wasserdurchlässigen Aufbau von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie der Zufahrten von Garagen einschließlich Carports (vgl. § 4 (1) 1 der Satzung) sowie zur Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers (vgl. § 4 (1) 2 der Satzung).

Mit der flächenhaften Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers können erhebliche Eingriffe in das **Schutzgut Wasser** durch die Vollversiegelung von Flächen und den damit verbundenen Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes vermieden werden.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB sind auf Satzungen nach Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzungen) ergänzend § 1a Abs. 2 und 3 sowie § 9 Abs. 1a BauGB anzuwenden. Das Errichten baulicher Anlagen sowie insbesondere die Neuversiegelung von Boden im bisherigen Außenbereich stellen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dar. Daher ist innerhalb der Ergänzungsflächen die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 15 BNatSchG zu beachten.

Bei der Planung von Vorhaben sind Eingriffe soweit wie möglich zu vermeiden. Unvermeidbare Eingriffe sind auf der Grundlage der „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HVE) des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg vom April 2009 durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

Für die Neuversiegelung von Boden ist grundsätzlich eine Entsiegelung von Flächen im Flächenverhältnis 1 : 1 durchzuführen. Hierfür sind vorwiegend die örtlich vorhandenen Entsiegelungspotentiale durch den Rückbau von Gebäuden und Anlagen sowie großflächig versiegelten Erschließungsflächen zu nutzen. Alternativ hierzu sind Gehölzpflanzungen im Flächenverhältnis 1 : 2 durchzuführen.

Zum Ausgleich für die mit einer Überbauung und Versiegelung von Flächen (innerhalb der Ergänzungsflächen) verbundenen Beeinträchtigung des **Schutzgutes Boden** durch den Verlust von Bodenfunktionen wird festgesetzt, dass ein entsprechender Ausgleich grundsätzlich durch die **Neuanpflanzung von Gehölzen** zu erfolgen hat.

Um den entstehenden Eingriff grundstücksbezogen auszugleichen und eine Mindesteingrünung der künftigen Wohngrundstücke zu gewährleisten, ist je Baugrundstück eine flächige Strauchgehölzpflanzung anzulegen. Ihre Mindestgröße hat 15% des jeweiligen Baugrundstückes zu betragen. Hierzu ist je angefangene 10 m² überbauter Grundfläche eine 20 m² umfassende, mindestens dreireihige und 5 m breite Heckenpflanzung anzulegen. Zur Anerkennung

von Heckenpflanzungen als geeignete Ausgleichsmaßnahme nach HVE muss eine zusammenhängende Pflanzfläche eine Mindestgröße von 100 m² aufweisen. Es ist eine Pflanzqualität von 60/100 und eine Pflanzdichte von mindestens 1 Strauch pro 2 m² einzuhalten (vgl. § 4 (2) Nr. 1 der Satzung).

Die verbleibende Differenz zwischen den Mindestanforderungen für Pflanzmaßnahmen nach § 4 (2) Nr. 1 der Satzung und dem im Einzelfall entstehenden Kompensationsbedarf kann durch zusätzliche Einzelbaumpflanzungen ausgeglichen werden. Hierzu ist je angefangene 25 m² überbauter Grundfläche die Pflanzung von einem gebietsheimischen und standortgerechten Laubbaum der Qualität Ballenware, 2x verpflanzt mit einem Stammumfang von 15-18 cm zulässig (vgl. § 4 (2) Nr. 2 der Satzung).

Zur Gewährleistung einer sachgerechten, zeitnahen Ausgleichsfunktion werden Mindestqualitätsanforderungen an die zu pflanzenden Gehölze festgeschrieben. Gleiches gilt für die Festsetzung der Anzahl (Pflanzdichte) der zu pflanzenden Gehölze. Im Hinblick auf einen sachgerechten Ausgleich (ökologische Wertigkeit als Nist- und Nährgehölze) sowie zur Ortsbildpflege wird die Verwendung standortheimischer bzw. standorttypischer Arten anhand von Pflanzlisten vorgesehen. Es ist einheimisches Pflanzgut aus gesicherter Herkunft mit Ursprung im Naturraum zu verwenden.

Aufgrund der Zielstellung einer positiven Gestaltung und Eingrünung der Ergänzungsflächen als künftige Ortsrandbereiche gegenüber dem umliegenden freien Landschaftsraum besteht aus Sicht der Stadt Kremmen als Plangeberin ein städtebauliches Erfordernis für die Festsetzung von Pflanzlisten. Mit der Pflanzliste 1 „standortgerechte Laubbäume“ und der Pflanzliste 2 „standortgerechte Gehölze“ trifft die Stadt Kremmen als Plangeberin eine Vorauswahl geeigneter Bäume / Gehölze für künftige Bauherren / Vorhabenträger zur positiven Orts- und Landschaftsbildgestaltung. Da innerhalb der Ergänzungsflächen auch vergleichsweise großzügige Grundstücksgößen entstehen können, sind in der Pflanzliste 1 unter anderem auch großkronige Laubbäume enthalten. Die konkrete Auswahl der Baumarten obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer. In eingegangener Stellungnahme vom 5. September 2022 stimmte die Oberförsterei Neuendorf als örtlich zuständige Forstbehörde der Auswahl von Arten in den Pflanzlisten 1 und 2 zu.

Sofern sich die Pflanzmaßnahmen nicht auf dem jeweiligen Baugrundstück innerhalb der festgelegten Ergänzungsfläche realisieren lassen, können sie alternativ auch auf angrenzenden Flächen im räumlichen Zusammenhang, angelegt werden. Die Verfügbarkeit ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Entsprechende Flächen, die für Kompensationsmaßnahmen genutzt werden sollen, sind grundbuchlich zu sichern (vgl. § 4 (2) Nr. 3 der Satzung).

Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Baubeginn vorzunehmen und der zuständigen Genehmigungsbehörde in geeigneter Form nachzuweisen (vgl. § 4 (2) Nr. 4 der Satzung). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Gehölzverlust ist dieser zu ersetzen.

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind dazu geeignet auch die mit der Überbauung unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Schutzgüter **Biotope und Arten, Klima / Luft** sowie **Orts- und Landschaftsbild** durch den dauerhaften Verlust von Vegetationsflächen auszugleichen. Die Pflanzungen dienen zudem der Eingrünung der bebauten Grundstücke zum angrenzenden Landschaftsraum.

Auf die Festsetzung von Erhaltungsbindungen für die im Satzungsumgriff vorhandenen Bäume kann verzichtet werden, da nach Inkrafttreten der vorliegenden Satzung über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremmen die Bestimmungen der städtischen Baumschutzsatzung gelten.

Gemäß **Baumschutzsatzung der Stadt Kremmen** in der Fassung der 1. Änderung vom 31.01.2013 sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans, Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 Zentimetern (das entspricht einem Stammdurchmesser von 19 Zentimetern) als geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt.

Dies gilt auch für Bäume mit einem geringeren Stammumfang, wenn sie aus landeskulturellen Gründen, einschließlich der Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen gepflanzt wurden.

Der Stammumfang wird jeweils mit 1,30 Metern Höhe über dem Erdboden gemessen.

Außerhalb der Vegetationszeit findet die Baumschutzsatzung keine Anwendung auf Obstbäume, Pappeln, Baumweiden sowie abgestorbene Bäume.

Gemäß § 4 Abs. 1 Baumschutzsatzung ist es verboten geschützte Bäume zu beseitigen, zu beschädigen, in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern oder durch andere Maßnahmen nachhaltig zu beeinträchtigen. Verboten sind auch alle Einwirkungen auf den Wurzelbereich von geschützten Bäumen, welche zur nachhaltigen Schädigung oder zum Absterben des Baumes führen können. Der Wurzelbereich eines Baumes umfasst dabei die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen zuzüglich 1,50 Meter, bei Säulenformen zuzüglich fünf Meter nach allen Seiten.

Gemäß § 5 Abs. 1 Baumschutzsatzung bedarf die Beseitigung, Beschädigung oder sonstige nachhaltige Beeinträchtigung eines geschützten Baumes der vorherigen Genehmigung der Stadt Kremmen. Anträge auf Genehmigung sind schriftlich unter Angabe von Gründen an die Stadt zu richten.

Mit der Genehmigung zur Beseitigung soll dem Antragsteller auferlegt werden, als Ersatz Bäume in bestimmter Anzahl, Art und Größe zu pflanzen und zu erhalten; dies gilt nicht für abgestorbene Bäume. Die Bemessung der Auflage zur Ersatzpflanzung richtet sich nach dem Wert des beseitigten Baumbestandes. Der Wert eines geschützten Baumes ergibt sich aus dem Stammumfang, der Baumart, dem Habitus und der Vitalität. Für jeden aus rechtlichen und tatsächlichen Gründen nicht pflanzbaren Ersatzbaum wird ein Geldbetrag festgesetzt, dessen Höhe dem ortsüblichen Preis (Ballenware) des Baumes entspricht, mit dem ansonsten die Ersatzpflanzung hätte erfolgen müssen. Mit diesem können bis zu 100 Prozent des Bruttoerwerbspreises für Pflanz- und Pflegekosten festgesetzt werden. Der Geldbetrag ist zweckgebunden für die Pflanzung oder Pflege von Bäumen zu verwenden.

Unabhängig vom Stammumfang sind Bäume und sonstige Gehölze während der Vegetationszeit vom 1. März bis 30. September gemäß § 39 Absatz 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz zum Schutz wild lebender Tiere grundsätzlich vor Rückschnitt und Beseitigung geschützt.

Gemäß eingegangener Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel vom 26. September 2022 im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange stehen der Satzung über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremmen **keine grundsätzlichen naturschutzrechtlichen Belange entgegen**. Aus Sicht der Behörde sind die **vorgesehenen Ausgleichs-/ Kompensationsmaßnahmen geeignet, den Maßgaben nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu genügen**. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass sofern

unrechtmäßige Versiegelungen bereits vorhandenen sein sollten, die Eingriffsbilanz entsprechend zu überprüfen und anzupassen ist.

5.2.2 Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz

Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremmen ist ein Vorkommen von **Brutvögeln** sowie von **Fledermäusen, Zauneidechsen** und **Amphibien** möglich. Alle europäischen Vogelarten zählen nach § 7 BNatSchG in Verbindung mit Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (VRL) zu den besonders geschützten Tierarten. Von den im räumlichen Geltungsbereich der Satzung und auf benachbarten Flächen möglicherweise vorkommenden Tierarten zählen Fledermäuse und einige Amphibienarten als Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie ebenfalls zu den streng geschützten Tierarten.

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.

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 § 45 BNatSchG können die nach Landesrecht zuständigen Behörden im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten des § 44 BNatSchG zulassen. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist erforderlich, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder einer europäischen Vogelart verschlechtern kann und / oder die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang trotz vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen nicht mehr gewährleistet ist.

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

Bei den **europäischen Vogelarten** ist in der Regel das Brutrevier als Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu betrachten. Wirkfaktoren, die zur Beschädigung oder zum Verlust einer Lebensstätte von den potentiell im Geltungsbereich vorkommenden Brutvögeln (Gehölz- und Bodenbrüter) sowie zum Verlust ganzer, regelmäßig genutzter Reviere führen können, sind die Beseitigung von Gras- und Staudenfluren, die Rodung flächiger Gehölzbestände (Sträucher), die

Fällung von Bäumen sowie der Abriss oder die Sanierung von Gebäuden mit dem damit verbundenen Verlust von Habitatstrukturen. Geeignete Habitate sind im gesamten Satzungsumfang vorhanden.

Fledermausquartiere sind durch die Fällung von Altbäumen mit vorhandenen Baumhöhlen sowie durch Sanierungs- und Abrissarbeiten an Gebäuden gefährdet. Zwischen April und August können durch Baumaßnahmen Sommerquartiere und Wochenstuben beeinträchtigt und die Aufzucht von Jungtieren behindert werden. Baumaßnahmen zwischen Oktober und April können zu Störungen an Winterquartieren führen. Die Fällung von Altbäumen mit besetzten Baumhöhlen führt zur Tötung von Fledermäusen sowie zum dauerhaften Verlust des Winterquartiers.

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 **Baufeldfreimachung einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung sowie Maßnahmen zur Gebäudeinstandhaltung und Gebäudesanierung ausschließlich im Zeitraum zwischen 1. Oktober bis zum letzten Tag des Monats Februar** eines jeden Jahres durchzuführen.

Gemäß Anforderung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel aus der Stellungnahme vom 26.09.2022 im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist der Artenschutz **erneut auf Baugenehmigungsebene durch die untere Naturschutzbehörde zu prüfen**. Hierzu **sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens bzw. im Vorfeld baugenehmigungsfreier Abrissarbeiten und Baumaßnahmen sowie im Vorfeld von Vegetations- / Gehölzbeseitigungen** im Geltungsbereich der Satzung grundsätzlich Kontrollen auf ein Vorhandensein besonders geschützter Arten sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch einen Artenschutzsachverständigen durchzuführen. Die Kontrollen sind zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel als geeignete Unterlagen zu den vorhandenen Lebensraumstrukturen und Lebensstätten sowie deren Betroffenheit durch die jeweiligen Baumaßnahmen vorab zur Prüfung und Bewertung der Belange des besonderen Artenschutzes vorzulegen. 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.

6 Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Am 19.08.2021 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen der Beschluss zur Aufstellung der Satzung der Stadt Kremmen über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremmen gefasst. Der Beschluss wurde durch Aushang vom 28.07.2022 bis zum 19.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Auslegungsbeschluss zur förmlichen Beteiligung

Am 30.06.2022 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen die Entwurfsfassung der Satzung der Stadt Kremmen über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremmen in der Fassung vom Mai 2022 per Beschluss gebilligt. Gleichzeitig wurde die Durchführung der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der Satzung der Stadt Kremmen über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremmen in der Fassung vom Mai 2022 wurde vom 15. August 2022 bis einschließlich 16. September 2022 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Aushang vom 28. Juli 2022 bis zum 19. September 2022 ortsüblich bekannt gemacht. Weiterhin konnten die Auslegungsunterlagen auf der Internetseite der Stadt Kremmen und über das zentrale Internetportal des Landes Brandenburg für die gesamte Dauer der Auslegung eingesehen werden.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Abstimmung mit den berührten Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 15. August 2022 von der Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf der Satzung der Stadt Kremmen über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremmen in der Fassung vom Mai 2022 aufgefordert. Mit gleichem Schreiben wurden die berührten Nachbargemeinden von der Planung unterrichtet.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am behandelt. In der gleichen Sitzung wurde die Satzung der Stadt Kremmen über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremmen in der Fassung vom Dezember 2022 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Inkrafttreten

Die Satzung der Stadt Kremmen über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremmen ist durch ortsübliche Bekanntmachung am in Kraft getreten.

7 Satzung der Stadt Kremmen

über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremmen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB

Auf Grundlage des § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) in der Fassung und Bekanntmachung 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.6) und des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und Satz 2 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) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen auf ihrer öffentlichen Sitzung am folgende Satzung über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremmen beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der räumliche Geltungsbereich der Satzung der Stadt Kremmen über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremmen wird auf dem beigefügten Lageplan im Maßstab 1 : 2.000 dargestellt und festgelegt. Der Lageplan ist als Planzeichnung Bestandteil dieser Satzung.

(2) Die in der Planzeichnung als "Entwicklungsflächen" mit Schraffur gekennzeichneten Flächen bilden den festgelegten Entwicklungsbereich gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Es handelt sich mit Katasterstand vom 08.09.2021 um die nachfolgenden Flurstücke in der Gemarkung Kremmen:

Flur 003: Flurstücke 81/2; 81/3; 81/4; 81/5; 82/1; 82/2; 82/3; 82/4; 85 (tw.); 123 (tw.); 129 (tw.); 130 (tw.); 131/1; 131/2 (tw.); 132 (tw.); 133/1; 133/2; 133/3 (tw.); 134/1; 138 (tw.); 139 (tw.); 140 (tw.); 141/1 (tw.); 142 (tw.); 248 (tw.); 251 (tw.)

Flur 019: Flurstücke 14/1 (tw.); 14/2 (tw.); 14/3 (tw.); 14/4 (tw.); 14/5 (tw.); 14/6 (tw.); 14/7 (tw.); 14/8 (tw.); 14/9 (tw.); 14/10 (tw.); 14/11 (tw.); 14/12 (tw.); 14/13; 353 (tw.)

Flur 029: Flurstücke 46 (tw.); 47 (tw.); 48 (tw.); 52 (tw.); 53; 54 (tw.); 55 (tw.); 56 (tw.); 57 (tw.); 58 (tw.); 59 (tw.); 60 (tw.); 61 (tw.); 62 (tw.); 63 (tw.); 64 (tw.); 65 (tw.); 66 (tw.)

(3) Die in der Planzeichnung als "Ergänzungsflächen" mit Schraffur gekennzeichneten Flächen bilden den einbezogenen Ergänzungsbereich gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Es handelt sich mit Katasterstand vom 08.09.2021 um die nachfolgenden Flurstücke in der Gemarkung Kremmen:

Flur 003: Flurstücke 48/4; 69/1 (tw.); 69/2; 69/3 (tw.); 195

Flur 011: Flurstücke 187 (tw.); 188 (tw.); 353 (tw.); 356 (tw.)

Flur 028: Flurstücke 11/2 (tw.); 21 (tw.); 23 (tw.); 24 (tw.); 110; 114; 116 (tw.); 281 (tw.); 282 (tw.); 290 (tw.); 324 (tw.); 329; 330/2; 331 (tw.); 333 (tw.); 505 (tw.); 507 (tw.); 544 (tw.); 559 (tw.)

Flur 029: Flurstücke 20 (tw.); 28; 72 (tw.); 239 (tw.); 241 (tw.); 5049 (tw.); 5061; 5062; 5063; 5064

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB festgelegten Entwicklungs- und Ergänzungsflächen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach den Festsetzungen der §§ 3 - 4 dieser Satzung und im Übrigen nach § 34 Abs. 1, Abs. 2, Abs. 3 und Abs. 3a BauGB.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

(1) Grundflächenzahl

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird für die festgelegten Entwicklungs- und Ergänzungsflächen eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche der Hauptanlagen darf nach § 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 um bis zu 50 v.H. überschritten werden.

(2) Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse innerhalb der festgelegten Entwicklungs- und Ergänzungsflächen auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

§ 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(1) Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden innerhalb der festgelegten Entwicklungs- und Ergänzungsflächen folgende Maßnahmen zur Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch Bodenversiegelungen festgesetzt:

1. Innerhalb der festgelegten Entwicklungs- und Ergänzungsflächen 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.
2. Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

- (2) Der Ausgleich für Bodenversiegelungen innerhalb der festgelegten Ergänzungsflächen ist durch die Neuanpflanzung von Gehölzen zu erbringen.
1. Je Baugrundstück sind flächige Gehölzpflanzungen im Umfang von mindestens 15 % der jeweiligen Grundstücksfläche anzulegen. Hierzu ist auf dem jeweiligen Baugrundstück oder auf Flächen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 dieser Satzung je angefangene 10 m² überbauter Grundfläche eine 20 m² umfassende, mindestens dreireihige und 5 m breite Heckenpflanzung aus freiwachsenden gebietsheimischen und standortgerechten Sträuchern unter Verwendung von Arten der Pflanzliste 2 anzulegen. Die Mindestfläche für eine zusammenhängende Gehölzpflanzung beträgt 100 m². Es ist eine Pflanzqualität von 60 / 100 cm und eine Pflanzdichte von mindestens 1 Strauch pro 2 m² einzuhalten.
 2. Zusätzlich zu den Mindestanforderungen für Pflanzmaßnahmen, die sich aus § 4 Abs. 2 Nr. 1 dieser Satzung ergeben ist auf dem jeweiligen Baugrundstück oder auf Flächen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 dieser Satzung je angefangene 25 m² überbauter Grundfläche auch die Pflanzung von einem gebietsheimischen und standortgerechten Laubbaum gemäß Pflanzliste 1 der Qualität Ballenware, 2x verpflanzt mit einem Stammumfang von 15-18 cm zulässig.
 3. Sind die Pflanzmaßnahmen, die aus § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 dieser Satzung für die jeweiligen Baugrundstücke innerhalb der festgelegten Ergänzungsflächen resultieren, nicht innerhalb des Satzungsgebietes realisierbar, kann der Eingriffsverursacher alternativ die Pflanzungen auf einer angrenzenden Fläche, auch außerhalb des Satzungsumgriffs, aber im räumlichen Zusammenhang, anlegen. In diesem Fall ist die Verfügbarkeit der Flächen vom Planungsträger im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen; Gemarkung, Flur und Flurstücke sowie die Trägerschaft der Maßnahme sind anzugeben. Die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des jeweiligen Baugrundstückes innerhalb der festgelegten Ergänzungssatzung geplant werden, sind durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu sichern.
 4. Die Pflanzungen sind durch den Eingriffsverursacher spätestens 1 Jahr nach Baubeginn des Hochbaus vorzunehmen. Der zuständigen Genehmigungsbehörde ist ein Nachweis über die erfolgten Pflanzungen in geeigneter Form (Fotodokumentation, Kauf-, Rechnungsbelege Pflanzwaren o.ä.) zu erbringen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Gehölzverlust ist dieser zu ersetzen.

Pflanzliste 1: standortgerechte Laubbäume**Pflanzliste 2: standortgerechte Gehölze**

<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Malus domestica</i>	Kultur-Apfel	<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Prunus avium</i>	Süßkirsche	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Prunus communis</i>	Kultur-Birne	<i>Crataegus - Hybriden</i>	Weißdorn
<i>Prunus domestica</i>	Kultur-Pflaume	<i>Euonymus europaea</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	<i>Rosa canina</i> agg.	Artengruppe Hunds-Rose
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	<i>Rosa corymbifera</i> agg.	Artengruppe Hecken-Rose
		<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
Großkronige Obstbäume in alten Sorten		<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schnee Ball

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hinweise

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Kremmen über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremmen sind **artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von Brutvögeln der europäischen Vogelarten und von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie** (u.a. Fledermäuse, Zauneidechsen, 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 **Baufeldfreimachung einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung sowie Maßnahmen zur Gebäudeinstandhaltung 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- / Gehölzbeseitigung** im Geltungsbereich der Satzung grundsätzlich Kontrollen auf ein Vorhandensein besonders geschützter Arten sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch einen Artenschutzsachverständigen 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 vorgezogener 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 Kremmen über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremmen befindet sich das **Bodendenkmal 70252** (Altstadt deutsches Mittelalter, Burg deutsches Mittelalter, Altstadt Neustadt, Gräberfeld slawisches Mittelalter, Befestigung Mittelalter, Friedhof Neuzeit, 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 Bodendenkmalen einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Sie ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Oberhavel zu beantragen (§ 19 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 Erdeingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die 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 Archäologische Landesmuseum zustimmen muss. Kosten für archäologische Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche beplant werden.

Bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Denkmalbereich „Altstadt Kremmen“

Der Geltungsbereich der Satzung der Stadt Kremmen über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremmen umfasst Flächen des durch Satzung geschützten Denkmalbereichs „Altstadt Kremmen“. Gemäß Anforderung der Denkmalfachbehörde 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, Beschilderung, 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 Kremmen über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremmen 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, Beschilderung, 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 Kremmen über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremmen 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.

Eisenbahnbetriebsanlagen

Im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Kremmen über die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kremmen befinden sich **gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen**, die unter **Bestandsschutz** stehen. **Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen** unterliegen dem **Genehmigungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA)**.

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 Eisenbahnbetriebes** eintreten. Erforderlichenfalls sind entsprechende Vorkehrungen zum Schutz der Betriebsanlagen zu treffen. Dies betrifft insbesondere die Phase der Bauausführungen (Bauzeit).

Der Bestandsschutz für die Betriebsanlagen der Bahn beinhaltet insbesondere, dass künftige Anwohner / Nutzer an der bestehenden Betriebsanlage den **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 Grundstückstreifen einer bahnbetriebsbezogenen 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.**

Immissionsschutz

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

Zur **Vermeidung immissionsschutzrechtlicher Konflikte zwischen Bestandsnutzungen und künftigen Nutzungen** innerhalb der Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungsflächen ist im Rahmen nachgelagerter Bauantrags- / Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass durch die Umsetzung des konkreten Vorhabens **keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte** hervorgerufen werden. Hierzu ist bei vorliegenden Detailkenntnissen 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 Immissionsschutzbehörde ist im Rahmen der nachgelagerten Bauantrags- / Baugenehmigungsverfahren für Vorhaben innerhalb der Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungsflächen erneut zu beteiligen.

Baumschutzsatzung

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

Schmutzwasserbeseitigungssatzung

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

Stellplatzsatzung

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

8 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)

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)

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl. I/22, [Nr. 18], S.6)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, Nr. 28)

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden Naturschutzzuständigkeitsverordnung- NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II/13, Nr. 43), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. Juli 2021 (GVBl. II/21, Nr. 71)

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17, [Nr. 28])