

Stadt Kremmen
Landkreis Oberhavel



Bebauungsplan Nr. 80 „Bahnhofstraße“, OT Sommerfeld

Begründung

Satzungsexemplar

Februar 2023

Stadt Kremmen

Landkreis Oberhavel

Bebauungsplan Nr. 80 „Bahnhofstraße“, OT Sommerfeld

Begründung

Satzungsexemplar

Vorhabenträger:

HTB Grundstücksentwicklung GmbH
Geschäftsführender Gesellschafter Oliver Halbach
Breite Straße 98

38640 Goslar

Verfahrensträger:

Stadt Kremmen
Am Markt 1

16766 Kremmen

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

Bearbeitung:



Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH

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

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

Web: www.szsp.de

Bearbeitung:

Dipl.- Ing. Dirk Hagedorn

Erik Grunewald, M.-Sc. Stadt- und Regionalplanung

Stand: 20.02.2023

Inhaltsverzeichnis

1	EINFÜHRUNG	1
1.1	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES	1
1.2	ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG	3
1.3	ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS GEMÄß § 13A BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 13B BAUGB	3
2	AUSGANGSSITUATION	5
2.1	STADTRÄUMLICHE EINBINDUNG	5
2.2	BEBAUUNG UND NUTZUNG, GELÄNDEHÖHEN	6
2.3	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	7
2.4	VER- UND ENTSORGUNG	7
2.5	NATUR, LANDSCHAFT, UMWELT	11
2.6	ALTLASTEN, KAMPFMITTELBELASTUNG	13
2.7	DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE	13
2.8	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	14
3	PLANUNGSBINDUNGEN	15
3.1	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	15
3.2	LANDES- UND REGIONALPLANUNG	15
3.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	17
3.4	LANDSCHAFTSPLANUNG	18
3.5	BEBAUUNGSPLÄNE	18
3.6	FACHPLANUNGEN	18
4	PLANUNGSKONZEPT	21
4.1	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	21
5	PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)	22
5.1	NUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE	22
5.1.1	<i>Art der Nutzung</i>	22
5.1.2	<i>Maß der Nutzung</i>	23
5.1.3	<i>Mindestbreite der Wohnbaugrundstücke</i>	24
5.1.4	<i>Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden</i>	24
5.1.5	<i>Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen</i>	25
5.2	VERKEHRSFLÄCHEN	25
5.3	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	26
5.4	AUSGLEICHS- UND VERMEIDUNGSMAßNAHMEN	26
5.4.1	<i>Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i>	26
5.4.2	<i>Anpflanzgebote, Erhaltungsbindungen</i>	27
5.5	GESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	28
5.6	IMMISSIONSSCHUTZ	29
5.7	HINWEISE	31
5.8	PLANUNTERLAGE	33
5.9	FLÄCHENBILANZ	33
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	35
6.1	AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	35
6.2	VERKEHR	35
6.3	VER- UND ENTSORGUNG	35
6.4	AUSWIRKUNGEN AUF DEN BEDARF AN SOZIALEN INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN	35

6.5	UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT	36
6.5.1	<i>Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzrechtliche Prüfung)</i>	<i>39</i>
6.6	BODENORDNENDE MAßNAHMEN	42
6.7	KOSTEN UND FINANZIERUNG	42
7	VERFAHREN	43
8	RECHTSGRUNDLAGEN	45
9	ANHANG	46

Textliche Festsetzungen

1 Einführung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen hat am 18. November 2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 80 „Bahnhofstraße“ im Ortsteil Sommerfeld der Stadt Kremmen beschlossen. Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit Wohnhäusern in Form von Doppelhäusern mit maximal zwei Geschossen im Rahmen der Nachverdichtung und unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Mit dem § 13b BauGB n. F. 2021 zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren steht der Stadt Kremmen zeitlich befristet ein Planungsinstrument zur Verfügung, dass die städtebauliche Entwicklung der in Rede stehenden Flächen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ermöglicht.

Danach gilt bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022. § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB 2021 sind gegeben (vgl. Kap. 1.3).

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kremmen in der Fassung der Neuaufstellung (FNP „Kremmen 2040“ sind die Flächen als Wohnbauflächen dargestellt (So 1). Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist die vorliegende Planung auf die Entwicklungsoption gemäß Ziel 5.5 Abs. 2 LEP HR anzurechnen.

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Ortslage von Sommerfeld auf der nördlichen Seite der Bahnhofstraße, in unmittelbarer Nachbarschaft zum südwestlich gelegenen Bahnhofsgelände. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80 „Bahnhofstraße“ umfasst Teilflächen des Flurstücks **195** der **Flur 1** sowie der Flurstücke **339/1** und **338/1** der **Flur 2** in der **Gemarkung Sommerfeld** mit einer Größe von insgesamt **1,25 ha**.

Zur Abgrenzung der geplanten Baugrundstücke gegenüber den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie zur dauerhaften Sicherung der Straßenbäume wird die angrenzende Straßenverkehrsfläche der Bahnhofstraße mit Teilflächen des Flurstücks **14** der **Flur 1** sowie der Flurstücke **308**, **331**, **330** und **329** der **Flur 2** bis zur Straßenmitte mit einer Größe von insgesamt **0,18 ha** in den Geltungsbereich einbezogen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80 „Bahnhofstraße“ wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die Straßenmitte der Bahnhofstraße
- im Westen durch die östliche Grenze des Grundstücks Bahnhofstraße 26 (Flurstück 13/2, Flur 1),
- im Norden durch eine Verbindungslinie zwischen der nordöstlichen Ecke des Flurstücks 13/2 mit der nordwestlichen Ecke des Flurstücks 337/1,
- im Osten durch die westliche Grenze des Grundstücks Bahnhofstraße 18 (Flurstück 337/1; Flur 2).



Abb. 1: Lageplan mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 80 „Bahnhofstraße“ (WebAtlas BE/BB und ALK: © GeoBasis-DE/LGB 2021, dl-de/by-2-0)

Die Größe des Plangebietes beträgt rund **1,24 ha** ohne die in den Geltungsbereich einbezogenen Teilflächen der Bahnhofstraße bzw. rund **1,42 ha** einschließlich der in den Geltungsbereich einbezogenen Teilflächen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Die Flächenausdehnung beträgt rund **200 m** entlang der Bahnhofstraße, rund **70 m** entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze und rund **50 m** entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 80 „Bahnhofstraße“ dient der planungsrechtlichen Sicherung und Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung von Wohnbauflächen im Zuge der Nachverdichtung und erfolgt auf Antrag der Grundstückseigentümer. Die Bauflächenentwicklung entspricht den im Flächennutzungsplan in der Fassung der Neuaufstellung dargestellten Planungszielen der Stadt Kremmen für den Ortsteil Sommerfeld.

Die beabsichtigte Nutzung der (derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich der Ortslage Sommerfeld gelegenen Flächenkulisse) als Wohnbaufläche erfordert es, die städtebauliche Entwicklung im Rahmen des Plangebotes des § 1 BauGB vorzubereiten und zu leiten. Mit dem Bebauungsplan wird das erforderliche Bauplanungsrecht geschaffen und ein nutzungsstruktureller und gestalterischer Rahmen für die im Plangebiet angestrebte städtebauliche Ordnung geschaffen.

Im Plangebiet ist von keiner Nutzungskonkurrenz sowie von keiner Beeinträchtigung übergeordneter Planungsziele auszugehen. Gemäß Stellungnahme des Landkreises Oberhavel, Bereich Landwirtschaft im Rahmen der Planungsanzeige ist keine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen angezeigt. Mit Umsetzung der Planung werden somit keine bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB). Bei der, durch die Bahnhofstraße infrastrukturell bereits erschlossenen, Flächenkulisse handelt es sich um eine Baulücke innerhalb des homogenen Siedlungsgefüges der Ortslage in unmittelbarer Nähe zum Haltepunkt Beetz / Sommerfeld (Bahnhof) der Regionalbahnstrecke Berlin – Neuruppin - Wittenberge.

Aus Gründen einer nachhaltigen Orts- und Siedlungsentwicklung und zur Homogenisierung des Ortsbildes stellt die anvisierte Erweiterung des einreihigen und infrastrukturell bereits erschlossenen Siedlungsgefüges entlang der Bahnhofstraße ein bedeutendes Entwicklungsziel der Stadt Kremmen für ihren Ortsteil Sommerfeld dar.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Bahnhofstraße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB unter Anwendung des § 13b BauGB n. F. 2021 zur zeitlich befristeten Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.

Die südlich, östlich und nördlich angrenzenden Flächen sind Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Der in § 13b Satz 1 BauGB n. F. 2021 für die Durchführung im beschleunigten Verfahren benannte Grenzwert für die zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern wird bei der vorliegenden Planung mit einer zulässigen Grundfläche von maximal rund **2.832 m²** deutlich unterschritten.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 80 „Bahnhofstraße“ soll die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden. Gemäß der vorherrschenden Rechtsauffassung kommt für die Anwendung des § 13b BauGB die Festsetzung von Baugebieten im Sinne der BauNVO in Betracht, die

die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für das Wohnen (die allgemeine Wohnnutzung) beinhalten.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 80 „Bahnhofstraße“ wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18. November 2021 eingeleitet und soll spätestens 2023 abgeschlossen werden.

Es werden keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden müsste und es gibt auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB sind somit gegeben.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde gemäß § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

2 Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Ortslage von Sommerfeld auf der nördlichen Seite der Bahnhofstraße in unmittelbarer Nähe zum denkmalgeschützten Bahnhofsgebäude des Haltpunktes Beetz / Sommerfeld der Regionalbahnstrecke Berlin – Neuruppin - Wittenberge. Bei den Flächen handelt es sich um eine rund 200 m breite Lücke innerhalb des rudimentär ausgeprägten Siedlungsbandes entlang der Bahnhofstraße, die in der Vergangenheit als Sportplatzflächen und aktuell als Pferdeweide genutzt werden.

Die westlich und östlich angrenzenden Grundstücke sowie die südöstlich auf der Südseite der Bahnhofstraße gelegenen Grundstücke sind geprägt von ein- bis zweigeschossiger Einzelhausbebauung auf großen, überwiegend gärtnerisch angelegten Grundstücken.

Die nördlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich als Grünland bzw. Intensivacker genutzt. Die südlich gelegenen Flächen des weitgehend brachliegenden Bahnhofsgeländes werden zum Teil als Parkplatz genutzt.

Südlich der Bahntrasse erstreckt sich die von großräumiger Grünlandnutzung und Entwässerungsgräben geprägte Luchlandschaft („Sommerfelder Luch“). Nördlich der nach Beetz führenden Landesstraße („Beetzer Straße“) beginnt das großflächige Waldgebiet der Beetzer bzw. Sommerfelder Heide mit dem zwischen den Ortslagen Sommerfeld und Beetz gelegenen Beetzer See.

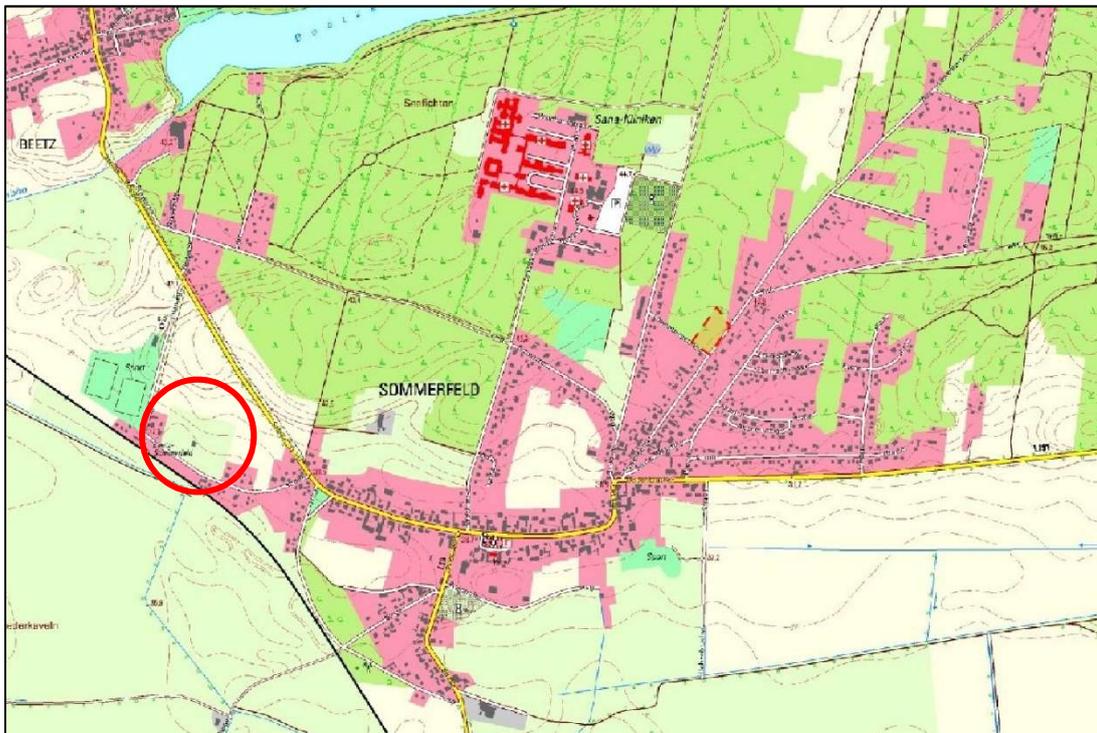


Abb. 2: Übersichtskarte zur Lage des Bebauungsplangebietes im Siedlungsgebiet des Ortsteils Sommerfeld der Stadt Kremmen (DTK: © GeoBasis-DE/LGB 2021, dl-de/by-2-0)

2.2 Bebauung und Nutzung, Geländehöhen

Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind unbebaut und unverriegelt. Ein ehemals als „Vereinshaus“ des Sportvereins genutzter Flachbau wurde im Februar 2022 zurückgebaut. Die Flächen werden als Pferdeweide genutzt. Gemäß Stellungnahme des Landkreises Oberhavel, Bereich Landwirtschaft, im Rahmen der Planungsanzeige ist keine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen angezeigt.

Im Straßenraum der Bahnhofstraße befindet sich im östlichen Abschnitt eine Pumpstation des Zweckverbandes Kremmen. Die Flächen sind mit Verbundsteinpflaster befestigt.



Abb. 3: Luftbild des Plangebietes (Befliegung 22.04.2019) in Überlagerung mit dem Liegenschaftskataster (ALKIS) (DOP20c: © GeoBasis-DE/LGB 2021, dl-de/by-2-0)

Die Bahnhofstraße ist in einer Breite von rund 5,50 m mit historischem Kopfsteinpflaster befestigt. Beiderseits der befestigten Fahrbahn befinden sich breite Grünbankette mit zum Teil lückig ausgebildetem Straßenbaumbestand. Der Baumbestand wird auf der nördlichen Straßenseite von Kopflinden und auf der südlichen Straßenseite von freiwachsenden Linden bestimmt. Die Straßenbäume werden im Baumkataster der Stadt Kremmen geführt. Auf der südlichen Seite der Bahnhofstraße verläuft ein mit Verbundsteinpflaster befestigter Gehweg.

Im östlichen Abschnitt verläuft straßenbegleitend auf der nördlichen Seite der Bahnhofstraße ein - ausschließlich der Entwässerung der Straße dienender - Entwässerungsgraben, der auf Höhe des Grundstücks Bahnhofstraße 27 mittels Durchlass den Straßenraum quert und nach Süden in die angrenzenden Niederungsflächen entwässert.

Das Gelände ist annähernd eben. Die Geländehöhen liegen bei rund 37,0 m über NHN im Höhensystem DHHN 2016. In Richtung Norden steigt das Gelände leicht an.

Die Höhen im Bereich der Bahnhofstraße (Kanaldeckel) liegen gemäß Lage- und Höhenplan bei rund 37,3 m über NHN. Die Durchlasshöhe des Entwässerungsgrabens liegt bei 36,0 m.

2.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die kommunale Straße „Bahnhofstraße“ (Flurstück 14, Flur 1, Flurstück 308, 329 – 331, Flur 2, Gemarkung Sommerfeld).

Über die Bahnhofstraße ist das Plangebiet direkt an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die L 19 verläuft rund 200 m nördlich. Die Entfernung zur Anschlussstelle Kremmen der A 24 Berlin - Hamburg/Rostock beträgt rund 12 km.

Die Entfernung zur Kernstadt Kremmen beträgt rund 6 km. Die Entfernung zur östlich gelegenen Kreisstadt Oranienburg beträgt rund 20 km. Zum Stadtzentrum der südlich gelegenen Landeshauptstadt Potsdam beträgt die Entfernung rund 55 km. Zur Stadtgrenze der südöstlich gelegenen Bundeshauptstadt Berlin beträgt die Entfernung rund 30 km.

Über den südlich der Bahnhofstraße, in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Haltepunkt Beetz/Sommerfeld besteht Anschluss an das Regionalbahnnetz des Verkehrsverbundes Berlin-Brandenburg (VBB) mit stündlichen Verbindungen in Richtung Kremmen und Berlin bzw. Neuruppin und Wittenberge („Prignitz-Express“).

Über die Haltestelle „Beetz-Sommerfeld“ besteht Anschluss an das Busnetz der Oberhavel Verkehrsgesellschaft (Buslinie 801 S-Bahnhof Oranienburg – Kremmen, Buslinie 782).

In eingegangener Stellungnahme der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Oberhavel im Rahmen der Planungsanzeige wurde festgestellt, dass **straßenverkehrsbehördlich keine Bedenken gegen die Planung** bestehen. Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB bestehen **im Hinblick auf die zum Zuständigkeitsbereich der Behörde gehörenden Verkehrsbereiche Binnenschifffahrt, übriger ÖPNV und Luftfahrt keine Bedenken**. Anlagen der Eisenbahn sowie schiffbare Landesgewässer werden nicht berührt.

Detaillierte Ausführungen zu der südlich des Plangebietes verlaufenden **Bahnstrecke 6504 Kremmen – Wittstock (Dosse)** als gewidmete Eisenbahninfrastruktur sind dem Kapitel 3.6 der Begründung zu entnehmen.

2.4 Ver- und Entsorgung

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

Trink- und Schmutzwasser

Die **Trinkwasserversorgung** im Stadtgebiet Kremmens erfolgt durch die *Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH (OWA)*. Gemäß eingegangener Stellungnahme des Versorgungsunternehmens im Rahmen der Beteiligung der Behörden und

sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 3. Mai 2022 befinden sich im öffentlichen Straßenraum der *Bahnhofstraße* bereits Trinkwasserleitungen und Anlagen des Unternehmens. Die umliegenden, bestehenden Wohnhäuser sind jeweils durch separate Hausanschlüsse an das Versorgungsnetz angebunden. Künftig geplante Wohnbebauungen können auf Antrag an die öffentliche Trinkwasserleitung angeschlossen werden. Das Versorgungsunternehmen brachte keine Einwände gegen die Planung vor.

Die **Abwasserentsorgung** im Stadtgebiet erfolgt durch den Zweckverband Kremmen. Gemäß Stellungnahme vom 26. April 2022 im Rahmen der Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB bestehen aus Sicht des Zweckverbandes keine grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich der geplanten Bebauung. Es wird darauf hingewiesen, dass die rechtliche Sicherung der Schmutzwasserbeseitigung für die im Plangebiet gelegenen Grundstücke durch den Abschluss eines **Schmutzwasser-Erschließungsvertrages** zwischen dem Vorhabenträger und dem Zweckverband Kremmen zu erfolgen hat. Die Schmutzwasserableitung hat mittels Freigefälleleitung mit Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Bahnhofstraße zu erfolgen. Die genaue Realisierung der Entwässerungsanlagen ist mit dem Zweckverband abzustimmen. Der Schmutzwassererschließungsvertrag soll gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes Kremmen vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans rechtsverbindlich unterzeichnet werden. Gemäß Rücksprache mit dem Zweckverband Kremmen vom 25.08.2022 ist der Abschluss des Schmutzwassererschließungsvertrages vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans nicht zwingend erforderlich, falls Vorhabenträger und zukünftige Grundstückseigentümer nicht identisch sind oder die konkrete Nutzung der Grundstücke noch nicht feststeht.

Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist gemäß den Bestimmungen des brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) auf den Grundstücken zu versickern. Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und um Auskunft hinsichtlich beachtenswerter Informationen zur Niederschlagsversickerung gebeten. Gemäß eingegangener Stellungnahme vom 23.05.2022 ist grundsätzliche Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ein versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand. Ein Überlaufen des Niederschlagswassers auf Nachbargrundstücke ist dauerhaft zu verhindern. Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden.

Elektroenergie und Erdgas

Die Versorgung mit **Elektroenergie** erfolgt über das Netz der E.dis AG. Gemäß eingegangener Stellungnahme des Versorgungsunternehmens im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 26. April 2022 befinden sich im öffentlichen Straßenraum der *Bahnhofstraße* Leitungen und Anlagen des Unternehmens. Da keine Belange der E.dis AG betroffen sind, wurde der Planung grundsätzlich zugestimmt.

Der Anschluss der umliegenden, bereits bestehenden Wohnhäuser wird gemäß den beigegeführten Lageplänen über Mittel- und Niederspannungsleitungen im öffentlichen Straßenraum

der *Bahnhofstraße* gewährleistet. Die bereits bebauten Wohngrundstücke sind jeweils durch separate Hausanschlüsse an das Versorgungsnetz angeschlossen. Die *E.dis AG* weist ferner darauf hin, dass für die Erschließung der neuentstehenden Bebauung möglicherweise ein Ausbau / eine Verstärkung ihres Versorgungsnetzes erforderlich wird. Art und Umfang eines Netzausbaus kann dabei erst nach Vorliegen verbindlicher Leitungsanmeldungen ermittelt werden. Eventuell notwendige Anpassungen / Umverlegungen von Anlagen des Unternehmens sind rechtzeitig mit der *E.dis AG* abzustimmen.

Die lokale Versorgung mit **Erdgas** erfolgt über die *EMB Energie Mark Brandenburg GmbH*. Gemäß den von der *NBB Netzgesellschaft* im Rahmen des Beteiligungsverfahrens am 3. Mai 2022 übergebenen Planunterlagen verläuft im öffentlichen Straßenraum der *Bahnhofstraße* bereits eine **Gasleitung mit einem Betriebsdruck 0,1 bis 1 bar**. Die Erdgasleitung verläuft unterirdisch, ausgehend von der *Sommerfelder Dorfstraße* (im Osten) über die *Bahnhofstraße* und die *Landesstraße 19* bis in die nordwestlich gelegene Ortslage Beetz. Die bestehenden Wohnhäuser sind jeweils durch separate Hausanschlüsse an das Versorgungsnetz angebunden. Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen.

Telekommunikationsanlagen

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

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist erfahrungsgemäß die Verlegung neuer TK-Linien erforderlich. Zum Zweck der Koordinierung ist mindestens 3 Monate vor Baubeginn mitzuteilen, welche eigenen oder bekannten Maßnahmen stattfinden werden. Zur leichteren Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude auf dem Grundstück ist für alle Medienträger ein Leerrohr zwischen Hausanschluss und straßenseitiger Grundstücksgrenze bei der Erschließung vorzusehen.

Abfallentsorgung

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

Die *untere Abfallwirtschaftsbehörde* des Landkreises Oberhavel wurde im Rahmen der Planungsanzeige und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Gemäß eingegangener Stellungnahme im Rahmen der Planungsanzeige vom 22. Dezember 2021 entsorgt der Landkreis Oberhavel die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle im Rahmen der Gesetze und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Um eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung für das

Plangebiet zu gewährleisten, wurde auf bestehende Anforderungen an die straßenmäßige Erschließung hingewiesen.

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

Der Ausbauzustand der Bahnhofstraße entspricht den Anforderungen des Entsorgungsträgers. Sofern bei der Realisierung des Vorhabens Einschränkungen des Straßenverkehrs und insbesondere der ordnungsgemäßen Abfallentsorgung im betroffenen Bereich auftreten, ist die AWU Oberhavel GmbH im Vorfeld zu informieren und entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten abzustimmen.

Die anfallenden Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel, vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen. Fallen Abfälle an, die gemäß § 48 KrWG i. V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen.

Anfallender Bodenaushub ist entsprechend LAGA – TR zu analysieren und entsprechend Schadstoffgehalt ggf. zu entsorgen.

Brandschutz

Die gemäß VVBbgBO und BbgBKG zuständige *Brandschutzdienststelle des Landkreises Oberhavel* wurde im Rahmen der Planungsanzeige und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Auskunft zu Anforderungen bezüglich des Brandschutzes im Plangebiet gebeten.

In eingegangener Stellungnahme vom 22. Dezember 2021 im Rahmen der Planungsanzeige wurde darauf hingewiesen, dass die Löschwasserversorgung in Höhe von 48 m³ / h über einen Mindestzeitraum von 2 Stunden und einer hindernisfreien Zugänglichkeit der Löschwasserentnahmestellen in maximal 300 m durch den Träger des Brandschutzes (Stadt Kremmen) nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) Arbeitsblatt „W 405“ sicherzustellen ist.

2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Plangebiet befindet sich am Siedlungsrand von Sommerfeld innerhalb des Naturraums des Oberen Rhinluchs. Das Geländere Relief ist eben und fällt nach Süden in Richtung Luchlandschaft leicht ab. Nach Norden in Richtung Rühnicker Heide steigt das Gelände leicht an.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht. Die Bahntrasse begrenzt das südlich gelegene europäische Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Rhin-Havelluch“ (DE 3242-421). Die Entfernung zum westlich gelegenen Fauna-Flora-Habitat- (FFH-) Gebiet „Kremmener Luch“ (DE 4244-3012 km) beträgt rund 700 m.

Das Plangebiet tangiert das Fischotterschongebiet „Kremmener Luch“. Diese Schutzkategorie ist im Bundesnaturschutzrecht nicht vorgesehen. Gleichwohl gelten ordnungsgemäß ausgewiesene Schongebiete fort. Das Schongebiet 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 Binnengräben einschließlich des Hörstegrabens 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. Der für die Schutzzonenausweisung gegebenenfalls relevante Graben befindet sich südlich der Bahntrasse und der parallel verlaufenden Bahnhofstraße. Das Plangebiet befindet sich nördlich der Bahntrasse. Unter Berücksichtigung der Trennwirkung von Bahntrasse und Bahnhofstraße kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass mit dem Baugebiet keine Verbindungslebensräume der Fischotter-Population in Anspruch genommen werden und somit keine Verstöße gegen die Schutzziele des nur schematisch abgegrenzten Schutzgebietes zu erwarten sind.

Die Linden im Straßenraum der Bahnhofstraße sind als geschützte Allee gemäß § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG einzustufen. Im betroffenen Straßenabschnitt befinden sich insgesamt 17 Kopflinden mit Stammumfängen zwischen 1,20 m und 2,27 m im westlichen und mittleren Abschnitt sowie Stammumfängen zwischen 1,05 m und 1,33 m im östlichen Abschnitt mit dicht stehendem Baumbestand. Die Bäume sind in das kommunale Baumkataster eingetragen.

Die Flächen im Geltungsbereich werden im Landschaftsplan für den Ortsteil Sommerfeld (Karte 1 Realnutzung / Biotoptypen) den Biotoptypen *10171 Sportplatz* und *05130 Aufgelassenes Grasland* zugeordnet. Aktuell sind die Grünlandflächen dem Biotoptyp *0511101 Frischweide, Fettweide ohne spontanen Gehölzaufwuchs* zuzuordnen. Die in der Bestandskarte zum Landschaftsplan randlich eingetragenen Baumreihen (vermutlich Pappelreihen als Windschutzpflanzungen) sind nicht mehr vorhanden.

Der Straßenraum der Bahnhofstraße ist dem Biotoptyp *1261121 Pflasterstraßen mit regelmäßigem Baumbestand* zuzuordnen. Der Straßengraben ist dem Biotoptyp *011343 Graben, trocken gefallen, weitgehend verbaut, teilweise beschattet* zuzuordnen. Die umgebenden Wohngrundstücke sind dem Biotoptyp *12261 Einzelhausbebauung mit Ziergärten* bzw. *12291 ländlich geprägte dörfliche Bebauung* zuzuordnen.

Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 18 BbgNatSchAG sind nicht vorhanden.

Die potentiell natürliche Vegetation ist Armer Buchenwald und Buchen-Traubeneichenwald.

Im Hinblick auf die Bedeutung der Flächen für besonders geschützte Tierarten ist unter Berücksichtigung der anzutreffenden Beweidung mit Pferden nicht von einem Vorkommen von Brutvögeln (Bodenbrüter) auszugehen.

Im Zuge von Untersuchungen zum möglichen Vorkommen von Zauneidechsen im Sommer 2022 wurde ein Vorkommen von Zauneidechsen festgestellt. Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet 9 adulte und subadulte Tiere und Schlüpflinge beobachtet.

Ein Vorkommen von Amphibien ist unter Berücksichtigung der Naturferne des Straßengrabens und der Trennwirkung der Bahntrasse nicht zu erwarten. Eine Bedeutung des Grabens für den Fischotter kann ausgeschlossen werden. Die Kopfweiden im Straßenraum bieten Potential für Frei- und Höhlenbrüter sowie als Fledermausquartier. Auch ein Vorkommen von holzbewohnenden Käfern ist möglich. Unter Berücksichtigung der Erhaltungsbindung für die Kopflinden kann auf der Grundlage der Potentialabschätzung auf die Durchführung von weiteren faunistischen Erhebungen im Bebauungsplanverfahren verzichtet werden.

Ein Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten wurde nicht festgestellt und ist unter Berücksichtigung des Gebietscharakters auch nicht zu erwarten.

Im Planungsgebiet sind gemäß Bodenübersichtskarte (BÜK 300) Humusgleye vorherrschend. Gemäß Moorbodenkarte und Landschaftsplan (Karte 3, Boden, Wasser) handelt es sich nicht um Moorboden. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Grundstücksflächen sind derzeit unversiegelt. Mögliche Vorbelastungen sind nicht bekannt. Eine besondere Archivfunktion der Böden in Form von Bodendenkmalen ist nicht bekannt.

Die Flächen befinden sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten und außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Die Grundwasserflurabstände liegen gemäß Grundwasserinformation des LfU Brandenburg bei 1 m bis 2 m. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Im Plangebiet und angrenzend befinden sich, mit Ausnahme des Straßenentwässerungsgrabens, keine Oberflächengewässer.

Die Flächen befinden sich in einem Abstand von rund 50 m zur bislang nur eingleisig ausgebauten und nicht elektrifizierten Regionalbahnstrecke Berlin - Neuruppin - Wittenberge („Prignitz-Express“) im Bereich des Haltepunktes Beetz-Sommerfeld. Planungsrelevante Belastungen durch Schall und Luftschadstoffe sind nach derzeitiger Einschätzung nicht gegeben. Die Flächen waren bislang nicht Gegenstand der Lärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes entlang der Haupteisenbahnstrecken und sonstigen Strecken innerhalb der Ballungsräume. Für Juni 2022 ist nach derzeitigem Stand eine Veröffentlichung der Ergebnisse der Umgebungslärmkartierung der Runde 4 für alle Strecken in der Zuständigkeit des Eisenbahn-Bundesamtes vorgesehen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich das Plangebiet nicht im Einwirkungsbereich eines immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Betriebes. Immissionskonflikte sind nicht bekannt.

Weitere Angaben zu Umwelt, Natur und Landschaft sind Kapitel 6.5 zu entnehmen. Zur Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG im Bebauungsplanverfahren vgl. Kap 6.5.1.

2.6 Altlasten, Kampfmittelbelastung

Ein Altlastenverdacht für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht bekannt. Gemäß Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde im Rahmen der Planungsanzeige wird der Flächenbereich nicht im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche geführt. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen daher zur Planung keine Bedenken. Für den Fall, dass bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auftreten, ist die weitere Vorgehensweise umgehend mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Gemäß eingegangener Stellungnahme des *Zentraldienstes der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst* vom 25. April 2022 bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planung. Der Stellungnahme folgend ist für konkrete Bauvorhaben bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung einzuholen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

2.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80 „Bahnhofstraße“ und dessen im Hinblick auf den Umgebungsschutz zu beachtender Umgebung sind gemäß Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum vom 25. April 2022 im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung **bisher keine Bodendenkmale** bekannt.

Da bei Erdarbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, wurde von der brandenburgischen Fachbehörde für Bodendenkmale zusätzlich darauf hingewiesen, dass nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) folgende Verpflichtungen bestehen:

1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Erdverfärbungen, Holzpfähle, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80 „Bahnhofstraße“ befinden sich keine Baudenkmale. In der näheren Umgebung, auf der Südseite der *Bahnhofstraße*, befindet sich das auf 1898 datierte Baudenkmal „Bahnhof Beetz-Sommerfeld“ (ID 09165474), bestehend aus Empfangsgebäude, Güterschuppen, Nebengebäude, Vorplatz und Zufahrtsstraße.

Die untere Denkmalschutzbehörde sowie das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum als Denkmalfachbehörde wurden im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung an der Planung beteiligt und um Auskunft gebeten. Es gingen keine Hinweise ein. Für Baumaßnahmen gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Brandenburg (BbgDSchG) vom 24.Mai 2004 (GVBl. I, S. 215).

2.8 Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen und zur Festsetzung als Baugebiet vorgesehenen Flurstücke 195, Flur 1 sowie 339/1 und 338/1, Flur 2 der Gemarkung Sommerfeld befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.

Die der Erschließung dienenden Straßenflurstücke der Bahnhofstraße (Flurstück 14, Flur 1; Flurstücke 308, 330 und 329, Flur 2) befinden sich im Eigentum der Stadt Kremmen. Für das Grabenflurstück 331, Flur 2 sind als Eigentümer „Die Anlieger“ eingetragen. Alle Flurstücke sind als Bestandteil der Straße (Fahrbahn und Nebenanlagen) per Gesetz öffentlich gewidmet.

3 Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich derzeit planungsrechtlich im Außenbereich des Ortsteils Sommerfeld der Stadt Kremmen. Im Außenbereich richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Bestimmungen des § 35 BauGB.

Die östlich angrenzenden Flächen entlang der Bahnhofstraße sind Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Eine rechtswirksame Klarstellungs- und Ergänzungssatzung liegt für den Ortsteil Sommerfeld nicht vor.

Im rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan für den Ortsteil Sommerfeld der Stadt Kremmen sind die Flächen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt (vgl. Kap. 3.3). Schematisch übernommen werden im Flächennutzungsplan die Grenzen des Fischotterschongebietes.

Im Flächennutzungsplan in der Fassung der Neuaufstellung für die Gesamtstadt Kremmen mit ihren Ortsteilen sind die Flächen als Wohnbauflächen (So 1) dargestellt.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Planungsanzeige, zugleich Anfrage an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung nach einer Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung erfolgte mit Schreiben vom 05. Dezember 2021.

Mit Schreiben vom 16. Dezember 2021 teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Stadt Kremmen die zu beachtenden Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung mit. Demnach ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Ziff. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) insbesondere aus dem **Landesentwicklungsprogramm 2007** (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235) und dem am 1. Juli 2019 in Kraft getretenen **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg** (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II Nr. 35).

Nach den Festlegungen des LEP HR ist die Stadt Kremmen mit ihren Ortsteilen kein Zentraler Ort und hat nach der Festlegungskarte 1 auch keinen Anteil am „Gestaltungsraum Siedlung“. Die Stadt gehört damit nicht zu den festgelegten Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung in der Hauptstadtregion. Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. Diese umfasst die (quantitativ nicht begrenzte) Innenentwicklung sowie die Eigenentwicklungsoption in Höhe von 1 ha / 1.000 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von 10 Jahren (Ziel 5.5 LEP HR), das sind für die Gesamtstadt einschließlich der Ortsteile rund 7,7 ha Wohnsiedlungsflächen.

Für die Kernstadt erfolgte durch die Regionalplanung auf der Grundlage des LEP HR (Ziel 5.7) eine Festlegung als „Grundfunktionaler Schwerpunkt“. Mit dieser Festlegung wird der Kernstadt eine Wachstumsreserve von zusätzlichen 2 ha / 1.000 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von 10 Jahren eingeräumt, das sind rund 6,6 ha Wohnsiedlungsflächen.

Die Entwicklung von Siedlungsflächen nach den Bestimmungen des § 13b BauGB entspricht nicht den Kriterien der Landesplanung zur Innenentwicklung ohne Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption gemäß Ziel 5.5 LEP HR.

Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 23.05.2022 (Gesch.-Z.:GL5.19-46113-006-0953/2021) ist kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen. Die vorliegende Planung ist allerdings nur unter Inanspruchnahme der Entwicklungsoption möglich, da sie nicht als Innenentwicklung im Sinne von Ziel 5.5 Abs. 2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) gewertet werden kann. Die Flächen sind in einem Umfang von 0,7 ha auf die Eigenentwicklungsoption (EEO) nach Ziel 5.5 Abs. 2 LEP HR anzurechnen.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil des in der Festlegungskarte 1 zum LEP HR festgelegten Freiraumverbundes (Ziel 6.2 LEP HR).

Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren auf den Erfordernissen der Raumordnung gemäß **Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung“** (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659) und der Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, **Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“** (ReP FW) vom 21. November 2018. Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" wurde mit Bescheid vom 17. Juli 2019 nur teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind die Festlegungen zur Steuerung der raumbedeutsamen Windenergienutzung. Die Festlegungen zum Freiraum und zu den Historisch bedeutsamen Kulturlandschaften wurden genehmigt. Die Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg hat noch zu erfolgen.

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

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel hat am 8. Oktober 2020 den **Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“** als Satzung beschlossen. Mit Schreiben vom 19. November 2020 wurde der sachliche Teilplan durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung genehmigt und ist durch die Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg am 23. Dezember 2020 in Kraft getreten / wirksam. Mit dem Sachlichen Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" wurde unter anderem die Kernstadt Kremmen als **Grundfunktionaler Schwerpunkt (GSP)** festgelegt und gesichert. Mit der Festlegung von Grundfunktionalen Schwerpunkten setzte die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel einen entsprechenden Handlungsauftrag des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (Ziel 3.3 LEP HR) um.

Die Regionale Planungsstelle wurde zur vorliegenden Planungsabsicht im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Gemäß eingegangener Stellungnahme vom 11. Mai 2022 ist der Bebauungsplan Nr. 80 „Bahnhofstraße“ im Ortsteil Sommerfeld der Stadt Kremmen **mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft vereinbar**.

Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Oberhavel

Die Kreisentwicklungskonzeption (KEK) des Landkreises Oberhavel stellt eine informelle Planung ohne planungsrechtliche Verbindlichkeit dar, bildet jedoch – da sie den Stand der kreislichen Willensbekundung zur Entwicklung des Raumes widerspiegelt – wichtiges Informationsmaterial für die Regional- und Landesplanung.

Gemäß Kapitel 2.1. des Kreisentwicklungskonzepts sollen „Gemeinden/ Ortsteile ohne zentralörtliche Bedeutung und speziell ausgewiesene Gemeindefunktion [...] hinsichtlich der Siedlungs- und Einwohnerentwicklung vorrangig eine Eigenentwicklung erfahren. Ziel soll es sein, die Einwohnerzahlen dieser Gemeinden / Ortsteile langfristig zu stabilisieren. Vor der Inanspruchnahme neuer Bauflächen außerhalb der gewachsenen Ortslagen sollen durch gezielte Maßnahmen der Wohnbauverdichtung in den Gemeinden unter Berücksichtigung vorhandener sozialer und technischer Infrastruktureinrichtungen eine Stabilisierung der Einwohnerzahlen angestrebt werden.“

Die historisch gewachsenen städtischen Siedlungsstrukturen sind gemäß Kapitel 2.2. als prägende regional typische Siedlungsformen zu erhalten und behutsam entsprechend den sich verändernden Nutzungsanforderungen weiterzuentwickeln.

Gemäß Kapitel 9.1.1. Anthropogene Freiraumstruktur/ Siedlungsräume sollte die „Inanspruchnahme von Landschaftsräumen bei Siedlungs- und Gewerbeentwicklung [...] auf ein aus den Erfordernissen des jeweiligen Landschaftsraumes abzuleitendes Maß reduziert werden. Die Umnutzung bereits bebauter Flächen und die Schließung innerörtlicher Lücken sollten darüber hinaus [...] Vorrang vor der Neuausweisung von Baugebieten genießen.“

Gemäß Stellungnahme des Landkreises Oberhavel zur Planungsanzeige entspricht die Entwicklung der Flächen dem in der Kreisentwicklungskonzeption formulierten Entwicklungsgedanken.

3.3 Flächennutzungsplanung

Im bislang rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan für den Ortsteil Sommerfeld der Stadt Kremmen waren die Flächen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Kremmen in der Fassung der Neuaufstellung für die Gesamtstadt Kremmen mit ihren Ortsteilen (Flächennutzungsplan „Kremmen 2040“) ist am 20. Dezember 2022 rechtswirksam geworden. Im nunmehr rechtswirksamen Flächennutzungsplan „Kremmen 2040“ sind die Flächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung als Wohnbauflächen dargestellt (So 1).

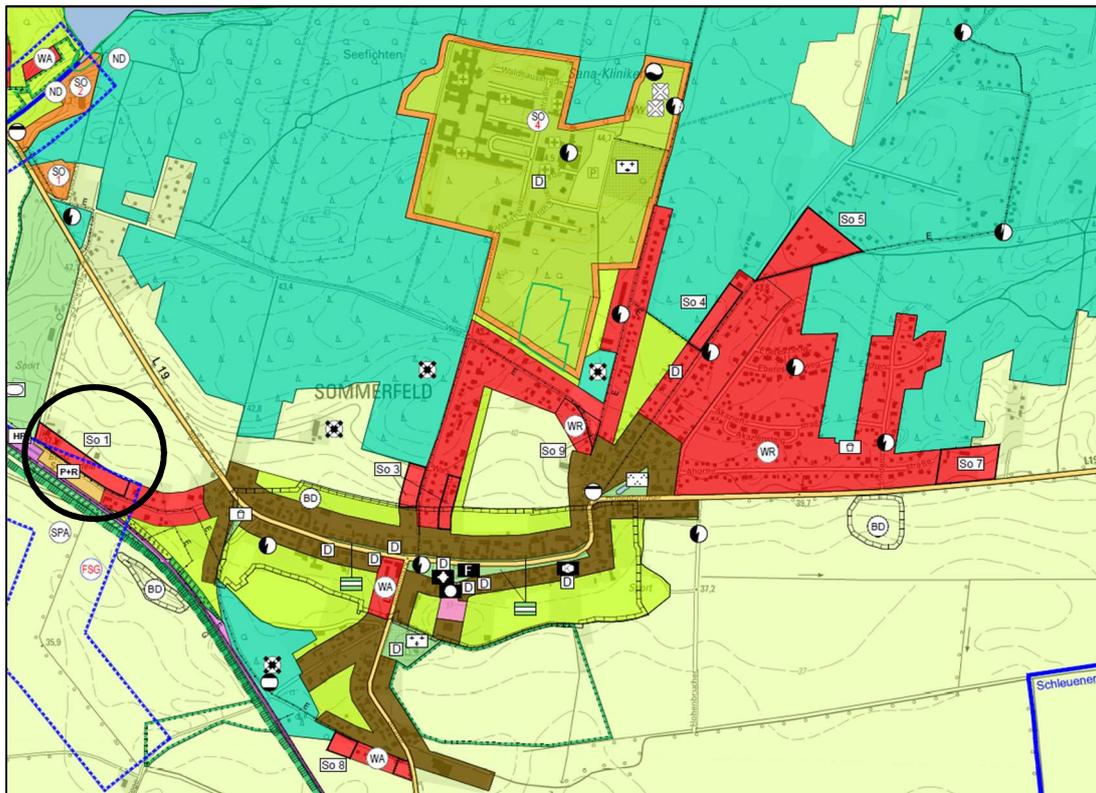


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kremmen für den Ortsteil Sommerfeld vom Juli 2022 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (So 1)

3.4 Landschaftsplanung

Der parallel zum bislang rechtswirksamen Flächennutzungsplan erarbeitete Landschaftsplan für den heutigen Ortsteil Sommerfeld der Stadt Kremmen stellt in seinem Entwicklungskonzept (Karte 5, Stand: Januar 1998) die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Flächen für die Landwirtschaft dar, mit dem Entwicklungsziel einer extensiven Grünlandnutzung (Entwicklung von Magerrasen).

3.5 Bebauungspläne

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet existieren keine Bebauungspläne. Die städtebauliche Entwicklung entlang der Bahnhofstraße erfolgte im Rahmen der Innenentwicklung sowie der Ergänzung der vorhandenen baulichen Strukturen.

3.6 Fachplanungen

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die vorliegende Planung berührt werden kann, wurden an der Planung beteiligt und darum gebe-

ten, aus ihrem Zuständigkeitsbereich Hinweise zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes zu geben sowie Mitteilungen über beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen zu machen. Die Deutsche Bahn AG verweist in ihrer Stellungnahme auf umfangreiche Ausbau- und Modernisierungsarbeiten an den bestehenden Eisenbahnbetriebsanlagen im Bereich des Haltepunkts Beetz-Sommerfeld.

Bahnstrecke 6504 Kremmen – Meyenburg

Südlich des räumlichen Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 80 „Bahnhofstraße“, OT Sommerfeld befindet sich die **Bahnstrecke 6504 Kremmen – Meyenburg** und das (nördlich der Bahnstrecke errichtete) **Bahnhofsgebäude des Haltepunktes Beetz / Sommerfeld** als **gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen**. Diese unterliegen dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) und genießen **Bestandsschutz**.

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 Haltepunkt Beetz-Sommerfeld befindet sich eine, im Stundentakt bediente, Ein- und Ausstiegsmöglichkeit zur Nutzung des schienengebundenen Regionalverkehrs in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Die Ortslage Sommerfeld 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 abgefedert.

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 und ihres Ortsteils Sommerfeld) 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 Stellungnahme der Deutschen Bahn AG vom 9. Mai 2022 plant die DB AG im Rahmen des **Projekts i2030 / Prignitz-Express** für den Bereich des Haltepunkts Beetz-Sommerfeld **umfangreiche Ausbau- und Modernisierungsarbeiten an den bestehenden Eisenbahnbetriebsanlagen.**

Nach aktuellem Stand soll das Streckengleis zwischen Kremmen und Neuruppin von Bahnkilometer 0,9 bis Bahnkilometer 6,0 (optional Bahnkilometer 7,5) um ein zweites Gleis erweitert werden. Zusätzlich ist die **Verlängerung des Bahnsteigs im Bereich des Haltepunktes Beetz-Sommerfeld** in Planung, da unmittelbar neben der bestehenden Funkstation ein **Modulgebäude für ein elektronisches Stellwerk** entstehen soll. Besonders im Bereich um den Sommerfelder Bahnhof (südlich der Bahnhofstraße) befinden sich schienenbegleitend großflächige un- bzw. untergenutzte Flächen im Eigentum der Deutschen Bahn AG. Bei den Grundstücken der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen im Stadtgebiet handelt es sich um planfestgestellte und gewidmete Bahnanlagen, die gemäß § 18 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) der Planungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen.

Bei der Umsetzung der Planungen ist 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 betrifft insbesondere die Phase der Bauausführungen in der Nähe der Eisenbahnbetriebsanlagen. So ist bei allen geplanten Maßnahmen zu beachten, dass die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Dem Bahnkörper darf von dem geplanten Baugebieten nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Die *Deutsche Bahn AG* weist im Rahmen ihrer Stellungnahme zudem auf § 64 EBO hin, wonach es verboten ist, Bahnanlagen bzw. Betriebseinrichtungen zu beschädigen oder zu verunreinigen, Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen oder andere betriebsstörende sowie betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

4 Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Planung sieht in Arrondierung des Siedlungsbandes entlang der Bahnhofstraße, eine straßenbegleitende Bebauung mit **Doppelhäusern** mit einer straßenseitigen Vorgartenzone und einer großzügig ausgelegten rückwärtigen Gartenzone in Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum vor. Insgesamt ist eine Bebauung mit sechs Doppelhäusern vorgesehen.

Zur Eingrünung und landschaftlichen Einbindung der entstehenden Wohngrundstücke in den nördlich anschließenden, freien Landschaftsraum ist entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze die Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke mit gebietsheimischen und standorttypischen Sträuchern und Bäumen vorgesehen.

Die Erschließung der Baugrundstücke ist über die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Bahnhofstraße gesichert.

Die ortsbildprägenden und gesetzlich geschützten Alleebäume (Kopflinden) im Straßenraum der Bahnhofstraße sind bei der Anlage der Grundstückszufahrten zu erhalten.



Abb. 6: Städtebauliches Konzept (Beispielhafte Darstellung)

5 Planinhalt (Abwägung und Begründung)

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 80 „Bahnhofstraße“ im Ortsteil Sommerfeld der Stadt Kremmen erfolgt gemäß § 13b BauGB n. F. 2021 in Verbindung mit § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Ein städtebaulicher Regelungsbedarf besteht insbesondere im Hinblick auf Festsetzungen zu Art und Maß der im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässigen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Zudem erfolgen Regelungen zum Umweltschutz sowie zur Erhaltung des Ortsbildes.

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 Art der Nutzung

Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Baugebiet dient somit vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind neben Wohngebäuden, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben sind in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 13 BauNVO Räume (d.h. keine Gebäude) zulässig. Zudem sind gemäß § 14 BauNVO untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet liegenden Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Zu diesen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gehören auch solche für die Kleintierhaltung.

Zur Wahrung des Gebietscharakters sollen die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 1 Abs. 5 BauNVO durch **textliche Festsetzung (TF)** ausgeschlossen werden. Zudem werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1 - 5 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Hierzu erfolgt die folgende textliche Festsetzung:

TF 1: Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig. Die gemäß § 4 Absatz 3 Nr. 1 - 5 der Baunutzungsverordnung zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Stellplätze und Garagen

für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge sind in allgemeinen Wohngebieten § 12 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig.

Hinsichtlich der Mindestanzahl der auf den Grundstücken nachzuweisenden Stellplätze gelten die Bestimmungen der am 26. Februar 2019 in Kraft getretenen Stellplatzsatzung der Stadt Kremmen. Danach sind bei Ein- und Mehrfamilienhäusern je Wohnung bis 100 m² Nutzfläche mindestens ein Stellplatz, je Wohnung über 100 m² Nutzfläche mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

5.1.2 Maß der Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der im Baugebiet WA zulässigen baulichen Nutzung werden gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO. Die zusätzliche Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO ist städtebaulich und auch für das Zustandekommen eines „qualifizierten“ Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird unter Berücksichtigung der geplanten Doppelhausbebauung mit den damit verbundenen geringeren Grundstücksbreiten sowie der rückwärtig festgesetzten Grünflächen (Gartenzone) mit der damit verbundenen Beschränkung der Tiefe des festgesetzten Baugebietes (WA) mit **0,4** festgesetzt. Damit wird in Verbindung mit den rückwärtig festgesetzten Grünflächen eine ortsbildverträgliche Bebauungsdichte mit einem weiterhin hohen Anteil von Grün- und Erholungsflächen gewährleistet. Das gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten (WA) als Orientierungsmaß vorgesehene Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird bei der vorliegenden Planung damit eingehalten.

Die zulässige Grundfläche der Hauptanlagen darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig um bis zu 50 % überschritten werden. Eine davon abweichende Regelung ist nicht vorgesehen. Mit den Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) eine zulässige „Gesamt-GRZ“ von 0,60.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) wird zur Gewährleistung einer ortsbildverträglichen Höhenentwicklung auf **zwei Vollgeschosse** als Höchstmaß festgesetzt.

Als Vollgeschosse gelten gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Hierzu gehören gemäß § 2 Absatz 6 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen. Im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Ein Souterrain wird nur dann nicht als Vollgeschoss angerechnet, wenn die Deckenoberkante im Mittel weniger als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Ausgebaute Dachgeschosse gelten gemäß Brandenburgischer Bauordnung in der Regel als Vollgeschosse.

Gemäß § 89 Absatz 2 BbgBO (Übergangsvorschriften) gelten die Bestimmungen zu Vollgeschossen aus der Brandenburgischen Bauordnung mit dem Stand vom 17. September 2008 solange § 20 Abs. 1 der BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf die Landesebene verweist.

Ergänzende Festsetzungen zur zulässigen Höhe (H) der Gebäude sollen nicht getroffen werden. Die Höhe der Häuser ist insbesondere abhängig von der Dachform. In Abhängigkeit von der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist bei Verwendung eines spitzen Satteldachs von maximalen Firsthöhen (FH) von 9,0 m sowie von maximalen Traufhöhen (TH) bzw. Wandhöhen von 6,0 m auszugehen.

5.1.3 Mindestbreite der Wohnbaugrundstücke

Zur Sicherung einer aufgelockerten Bebauung und der landschaftlichen Prägung des Siedlungsgebietes ist für die Baugrundstücke die Festsetzung einer Mindestbreite von 15 m entlang der Bahnhofstraße vorgesehen. Hierzu erfolgt eine textliche Festsetzung:

TF 3: Im allgemeinen Wohngebiet WA beträgt die Mindestbreite der Baugrundstücke 15 m entlang der Bahnhofstraße.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Unter Berücksichtigung der Breite des festgesetzten Baugebietes entlang der Bahnhofstraße wird damit die Anzahl der Doppelhäuser auf maximal sechs begrenzt.

5.1.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Mit dem Bebauungsplan Nr. 80 „Bahnhofstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Arrondierung einer Baulücke innerhalb des homogenen Siedlungsgefüges entlang der Bahnhofstraße geschaffen werden. Aufgrund der (infrastrukturellen) Lagegunst des Standortes in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Beetz / Sommerfeld weisen die entstehenden Wohngebäude insbesondere für (Berufs-) Pendler und junge Familien eine starke Attraktivität auf. Zur **Sicherung des Gebietscharakters** soll durch textliche Festsetzung die **Zahl der zulässigen Wohnungen auf maximal zwei** Wohnungen je Doppelhaushälfte beschränkt werden:

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

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Mit der Textlichen Festsetzung beabsichtigt der Plangeber den kleinteiligen Charakter der Ortslage zu erhalten und auch mit der neu entstehenden Wohnbebauung nördlich der Bahnhofstraße im Sinne einer zweigeschossigen Doppelhausbebauung fortzuführen. Ein Doppelhaus gemäß § 22 BauNVO definiert sich ausschließlich über die Stellung der baulichen Anlagen (zwei einseitig an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtete Baukörper). Die Anzahl der Wohnungen oder Hauseingänge (je Doppelhaushälfte) sind hingegen unerheblich, sodass baurechtlich auch Mehrfamilienhäuser ein Doppelhaus bilden können.

Einer Entstehung von städtebaulich nicht integrierten Mehrfamilienhäusern (mit mehr als 2 WE pro Doppelhaushälfte) soll bereits auf Ebene des Bebauungsplans frühzeitig entgegen gewirkt werden. Die Errichtung von Doppelhäusern mit mehr als zwei Wohneinheiten (pro Doppelhaushälfte) würde den kleinteiligen Orts- und Siedlungscharakter der Bahnhofstraße nachhaltig verändern.

5.1.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Baugebiet erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch die Ausweisung eines Baufensters anhand von **Baugrenzen** gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden. Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine hiervon abweichende Regelung soll nicht getroffen werden.

Die Tiefe des Baufensters beträgt 20 m. Die festgesetzten Baugrenzen halten zu den angrenzenden Grundstücken einen Abstand von 3,0 m ein. Die Abstandserfordernisse gemäß den Bestimmungen der Brandenburgischen Bauordnung bleiben unberührt.

Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist die Baugrenze zur Schaffung einer einheitlichen Vorgartenzone um 5,0 m zurückversetzt.

Zur Sicherung des Gebietscharakters erfolgt für das Baugebiet gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die Festsetzung einer abweichenden Bauweise:

TF 2: Für das allgemeine Wohngebiet WA wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Doppelhäuser zu errichten. Die Länge der Doppelhäuser darf höchstens 20 m betragen.

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

Die Gebäude sind danach als Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude entlang der Straße darf höchstens 20 m, d. h. 10 m je Doppelhaushälfte betragen.

5.2 Verkehrsflächen

Die zur Regelung des Anschlusses der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen in den Geltungsbereich einbezogene Teilfläche der Bahnhofstraße wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als **öffentliche Straßenverkehrsfläche** festgesetzt.

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

Der Straßenraum der Bahnhofstraße wird, neben der befestigten Fahrbahn, von einem Grünstreifen mit einzelnen Grundstückszufahrten geprägt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Hierzu erfolgt eine klarstellende textliche Festsetzung:

TF 10: Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5.3 Private Grünflächen

Der rückwärtige Teil der geplanten Wohngrundstücke wird im Bebauungsplan zur Eingrünung des Wohngebietes zur freien Landschaft sowie zur Gewährleistung einer einheitlichen rückwärtigen Gartenzone gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Privatgärten“ festgesetzt.

Die im Rahmen der Gartennutzung allgemein üblichen baulichen Anlagen wie Einfriedungen, Geräteschuppen und Terrassen sollen im Bereich der festgesetzten Grünflächen zulässig sein. Ein Regelungsbedarf für den Bebauungsplan ist nach derzeitigem Stand nicht gegeben.

5.4 Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Bahnhofstraße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung einzustellen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die zur Abwendung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG bzw. zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion der von Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der europäischen Vogelarten erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind der gemeindlichen Abwägung nicht zugänglich.

Im Ergebnis der Potentialabschätzung kann nach derzeitigem Stand ausgeschlossen werden, dass der Umsetzung der Planung Belange des besonderen Artenschutzes entgegenstehen können, die nicht durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen in ausreichendem Umfang berücksichtigt werden können (vgl. Kap 6.5.1).

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

Zur Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a Abs. 3 BauGB durch die Versiegelung (Asphaltierung, Betonierung) von Flächen innerhalb des Baugebietes erfolgt eine textliche Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Pkw-Stellplätzen und deren Zufahrten sowie von Zufahrten für Garagen einschließlich „Carports“:

TF 5: Im allgemeinen Wohngebiet WA ist eine Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie der Zufahrten von Garagen (einschließlich „Carports“) nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zur Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgt gemäß dem Gemeinsamen Rundschreiben des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 11. Oktober 2011 zur Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung gemäß § 54 Absatz 4 BbgWG in Verbindung mit § 9 Absatz 4 BauGB eine Festsetzung zur Versickerung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers:

TF 6: Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG.

Die Art der Versickerung (Flächenversickerung, Sickerschacht oder Rigolensystem) wird dabei nicht festgelegt und bleibt der Entscheidung des Eigentümers vorbehalten.

Gemäß Punkt 4.2 des Rundschreibens hat die zuständige Wasserbehörde alle ihr vorliegenden Informationen und Erkenntnisse, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

In eingegangener Stellungnahme vom 23. Mai 2022 weist die Behörde darauf hin, dass die wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) zu beachten und einzuhalten sind. Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand. Ein Überlaufen des Niederschlagswassers auf Nachbargrundstücke ist dauerhaft zu verhindern. Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden.

Die naturräumlichen Voraussetzungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Ergebnis einer Ersteinschätzung auf der Grundlage des Fachinformationssystems Boden des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg mit Einschränkungen gegeben. Art und Maß der im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen stehen einer Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers nicht entgegen.

5.4.2 Anpflanzgebote, Erhaltungsbindungen

Gemäß § 8 Abs. 1 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Mindestbreite der Baugrundstücke sowie der insgesamt zulässigen Grundflächen ist davon auszugehen, dass pro Baugrundstück mindestens

40% der als Baugebiet festgesetzten Grundstücksflächen dauerhaft begrünt werden. Hinzu kommen die rückwärtig als private Grünflächen festgesetzten Gartenflächen.

Zur Eingrünung des Wohngebietes gegenüber dem nördlich angrenzenden Landschaftsraum und damit aus Gründen der Ortsbildpflege erfolgt die Festsetzung eines **Anpflanzgebotes** für eine 5 m breite, frei wachsende Feldhecke entlang der rückwärtigen Grenze des Geltungsbeereichs:

TF 7: Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als freiwachsende Hecke mit gebietsheimischen und standorttypischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Je angefangene 10 m² sind mindestens ein Heister 150/175 hoch und vier zweimal verpflanzte Sträucher je nach Art der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 hoch zu pflanzen

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Durch die Festsetzung von Mindeststandard zur Pflanzdichte und Pflanzqualität wird gewährleistet, dass die Gehölzpflanzung im zeitlichen Zusammenhang mit der Neubebauung ihre Wirkung zur Ortsrandeingrünung entfalten kann.

Für die im Straßenraum befindlichen ortsbildprägenden Kopflinden erfolgt aus Gründen der Ortsbildpflege sowie zur Berücksichtigung des gesetzlichen Alleenschutzes, die Festsetzung einer **Erhaltungsbindung**:

TF 8: Die Bäume (Kopflinden) in der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind dauerhaft zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang an gleicher Stelle zu ersetzen. Ein entsprechendes Anpflanzgebot ist in der Festsetzung der Erhaltungsbindung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB bereits enthalten.

Im östlichen Straßenabschnitt sind für Grundstückszufahrten aufgrund der relativ eng stehenden Bäume besondere Schutzmaßnahmen für den Baumschutz erforderlich. Gegebenenfalls sind Grundstückszufahrten mit Umsetzung der Planung so zu bündeln, dass ein Baumerhalt gewährleistet ist.

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.

5.5 Gestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Wahrung des Gebietscharakters sowie zur positiven Gestaltung des Ortsbildes wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen bauliche **Einfriedungen nur als offene Zäune** sowie in einer **Höhe von maximal 1,20 m** über Fahrbahnhöhe zulässig sind:

TF 9: Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind bauliche Einfriedungen nur als offene Zäune mit einer Höhe von maximal 1,20 m über Fahrbahnhöhe zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BBgBO.

Offene Zäune im Sinne der Brandenburgischen Bauordnung und dieser gestalterischen und bauordnungsrechtlichen Festsetzung sind luft- und lichtdurchlässig, stellen also keinen vollständigen Sichtschutz dar. Beispiele sind etwa Zäune, die aus Holzlatten mit entsprechenden Abständen zwischen den einzelnen Latten bestehen sowie Metallgitterzäune (ohne Sichtschutzstreifen) oder Drahtzäune. Sichtschutzwände oder Metallgitterzäune mit eingezogenen Sichtschutzstreifen (Kunststofflamellen) oder Steinschüttungen sind keine offenen Zäune im Sinne der Festsetzung.

Heckenpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern sind keine baulichen Einfriedungen. Hier sind gegebenenfalls Grenzabstände nach den Bestimmungen des Brandenburgischen Nachbarschaftsrechts zu beachten.

Weitere örtlichen Vorschriften zur Gestaltung und zum Bauordnungsrecht sind im Bebauungsplan aus Gründen der planerischen Zurückhaltung nicht vorgesehen.

5.6 Immissionsschutz

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im Einwirkungsbereich der **Bahnstrecke 6504 Kremmen – Meyenburg** im Bereich des Haltepunktes Beetz-Sommerfeld. Die Strecke wird derzeit vom Regionalexpress der Linie RE 6 („Prignitz-Express“) in einer Frequenz von einer Zugverbindung je Fahrtrichtung pro Stunde. Die **Gleisanlagen** und das (nördlich der Bahnstrecke errichtete) **Bahnhofsgebäude des Haltepunktes Beetz / Sommerfeld als gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen** unterliegen dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) und genießen **Bestandsschutz** (vgl. Kap. 3.6).

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 südlich des räumlichen Geltungsbereiches verlaufende Bahnstrecke wurde 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** 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 des räumlichen Geltungsbereiches.

Gemäß eingegangener Stellungnahme des **Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV)** als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg vom 16. Mai 2022 im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestehen **keine Bedenken gegen die Planung**. Es wird darauf hingewiesen, dass die südlich des Plangebietes verlaufende Bahnstrecke mit Zugbetrieb (Regional- und Güterverkehr) eventuell Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung hat, da hier Verkehrslärm eintreten könnte. Die obere Verkehrsbehörde weist daher darauf hin, dass sich für die Errichtung von Wohngebäuden keine Lärmschutzforderungen aus der bereits vorhandenen Eisenbahnstrecke ergeben dürfen. Dies gilt insbesondere für Emissionen und Immissionen, wie Funkenflug, Erschütterungen, Lärmbelastungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen. Forderungen zu Schutzmaßnahmen werden vom Eisenbahninfrastrukturunternehmen nachträglich nicht akzeptiert.

Das **Eisenbahn-Bundesamt** als Aufsichts- und Genehmigungsbehörde für Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes weist in eingegangener Stellungnahme vom 2. Mai 2022 zudem darauf hin, dass bei der Umsetzung der Planungen sicherzustellen und für die Zukunft zu gewährleisten ist, dass **keinerlei Beeinträchtigungen und / oder Gefährdungen für die Betriebsanlagen der Bahn und des Eisenbahnbetriebes** eintreten. Erforderlichenfalls sind daher entsprechende Vorkehrungen zum Schutz der Betriebsanlagen zu treffen. Dies betrifft insbesondere die Phase der Bauarbeiten in der Nähe der Eisenbahnbetriebsanlagen.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass Betriebsanlagen der Bahn unter Bestandsschutz stehen. Dieser beinhaltet insbesondere, dass **künftige Anwohner / Nutzer solche Immissionen, die sich aus dem bestimmungsgemäßen Gebrauch der Anlagen ergeben, wie z. B. Schallimmissionen und Erschütterungen, zu dulden haben**. Die Prüfung ob, bzw. inwieweit die Belange des Eisenbahnbetriebes mit der vorliegenden Planung kollidieren obliegt der Deutschen Bahn AG als Eisenbahninfrastrukturbetreiberin. Entsprechend sind Forderungen des Unternehmens, die aus deren öffentlich - rechtlicher Betreiberverantwortung erwachsen, zu berücksichtigen.

Die **Deutsche Bahn AG** weist mit ihrer Stellungnahme vom 09. Mai 2022 im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange darauf hin, dass bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden (immissionsschutzrechtlich relevanten) Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG **keine grundsätzlichen Bedenken** gegen die Planung bestehen. So können die von dem Eisenbahnbetrieb und dem Erhalt der Bahnanlagen verursachten Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug etc.) zu **Immissionsbelastungen an der benachbarten Bebauung** führen. Daher wird bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen und Bahnanlagen auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive und passive Lärm-

schutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde **oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.**

Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich das Plangebiet nicht im Einwirkungsbereich eines immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Betriebes. Immissionskonflikte sind nicht bekannt.

Im Flächennutzungsplan 2040 der Stadt Kremmen sind die Flächen südlich der Bahnhofstraße als P&R-Flächen dargestellt. Teilflächen im Anschluss an das Bahnhofsgelände werden bereits derzeit als Pendlerparkplatz genutzt.

Das Landesamt für Umwelt (LfU), als örtlich zuständige Immissionsschutzbehörde wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt und um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Aus Kapazitätsgründen wurde aus dem Fachbereich Immissionsschutz keine Stellungnahme abgegeben.

Unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Wohnbebauung im Bereich der Bahnhofstraße (westlich und östlich des Plangebietes) ist aus Sicht der Stadt Kremmen als Plangeber derzeit **nicht absehbar**, dass durch die zulässige (Wohn-) Nutzung **ein Konflikt hervorgerufen wird, der nicht auf Ebene der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren gelöst werden kann.**

Im Zuge der nachgelagerten Baugenehmigungsplanung für die Errichtung von Wohngebäuden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Bauantragsunterlagen dem Landesamt für Umwelt (LfU) als örtlich zuständiger Immissionsschutzbehörde und der Deutschen Bahn AG **erneut zur Stellungnahme vorzulegen.** Hieraus können sich zusätzliche Bedingungen und Auflagen ergeben. Diese betreffen erfahrungsgemäß insbesondere die **Ausrichtung und Grundrissgestaltung der Wohngebäude** (Anordnung der Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten), das **Bauschalldämm-Maß** der Bauteile und die **technischen Anlagen.** In den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist daher bei vorliegenden Detailkenntnissen zu den entstehenden Wohngebäuden der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (ggf. mit Maßnahmen der Minderung) darzulegen.

5.7 Hinweise

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von **Brutvögeln** der europäischen Vogelarten und von **Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie** (Zauneidechsen) bekannt oder möglich. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Zur Vermeidung von Störungen von Brutvögeln während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit sowie zum Schutz ihrer Entwicklungsformen (Gelege) und ihrer Fortpflanzungsstätte sind die **Baufeldfreimachung einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten** (Anfang März – Ende Oktober eines Jahres), das heißt im Zeitraum vom 1. November bis 28. Februar eines Jahres durchzuführen (**Bauzeitenregelung**).

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Zugriffsverbot ist der unteren Naturschutzbehörde **vor Baufeldfreimachung einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung ein Konzept zur Umsetzung der Zauneidechsenpopulation** vorzulegen. Die vorhandene Zauneidechsenpopulation ist in geeignete Ersatzhabitats umzusetzen. Das Abfangen und die Umsiedlung bzw. Umsetzung der Zauneidechsen bedarf gegebenenfalls einer Ausnahmegegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erforderlich werden.

Gemäß Anforderung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel sind die Flächen hinsichtlich des Artenschutzes auf Baugenehmigungsebene erneut zu prüfen und das Ergebnis der Prüfung durch die uNB zu bewerten.

Bahnstrecke 6504 Kremmen – Meyenburg

Südlich des räumlichen Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 80 „Bahnhofstraße“, OT Sommerfeld befindet sich die **Bahnstrecke 6504 Kremmen – Meyenburg** und das (nördlich der Bahnstrecke errichtete) **Bahnhofsgebäude** des Haltepunktes Beetz / Sommerfeld als **gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen**. Diese unterliegen dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) und genießen **Bestandsschutz**.

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 in der Nähe der Eisenbahnbetriebsanlagen.

Durch den Eisenbahnbetrieb (Regional- und Güterverkehr) entstehen **Emissionen, die gegebenenfalls auch zu Immissionen an Wohngebäuden** führen können. Der geltende Bestandsschutz beinhaltet insbesondere, dass künftige Anwohner / Nutzer an der bestehenden Betriebsanlage Immissionen, wie z. B. Schallimmissionen und Erschütterungen, zu dulden haben, die sich aus dem bestimmungsgemäßen Gebrauch der Anlagen ergeben.

Für die Errichtung von Wohngebäuden im Plangebiet dürfen sich **keine Lärmschutzforderungen aus der bereits vorhandenen Eisenbahnstrecke, beziehungsweise deren bestimmungsgemäßen Betrieb** ergeben. Dies gilt insbesondere für Emissionen und Immissionen, wie Funkenflug, Erschütterungen, Lärmbelästigungen etc., die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen.

Gegebenenfalls sind **von den jeweiligen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen** gegen die von dem Eisenbahnbetrieb verursachten Emissionen **vorzusehen bzw. vorzunehmen**.

Im Zuge der nachgelagerten Baugenehmigungsplanung für die Errichtung von Wohngebäuden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Bauantragsunterlagen dem Landesamt für Umwelt (LfU) als örtlich zuständiger Immissionsschutzbehörde und der Deutschen Bahn AG **erneut zur Stellungnahme vorzulegen**. Hieraus können sich zusätzliche **Bedingungen und Auflagen** ergeben. Diese betreffen erfahrungsgemäß insbesondere die Ausrichtung und Grundrissgestaltung der Wohngebäude (Anordnung der Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten), das Bauschalldämm-Maß der Bauteile und die technischen Anlagen. In den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist daher bei vorliegenden Detailkenntnissen zu den entstehenden Wohngebäuden der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (ggf. mit Maßnahmen der Minderung) darzulegen.

Alleenschutz gemäß § 17 BbgNatSchAG

Die Bäume (Kopflinden) im Straßenraum der Bahnhofstraße sind gemäß § 17 BbgNatSchAG gesetzlich geschützte Teile von Natur und Landschaft. Sie dürfen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Schmutzwasserbeseitigungssatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über die Schmutzwasserbeseitigung des Zweckverbandes Kremmen (Schmutzwasserbeseitigungssatzung).

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Kremmen über die Herstellung und Ablösung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung).

5.8 Planunterlage

Als Planunterlage dient der Bestandsplan Bahnhofstraße 20/22/24 vom 03.12.2021, erstellt vom Ingenieurbüro Noffke + Berteit, Berliner Straße 64a in 16540 Hohen Neuendorf mit Stand der Katasterunterlagen und Eigentümerangaben vom 23.08.2021 sowie einer örtlichen Aufnahme vom 01.12.2021.

Amtliches Bezugssystem: ETRS89

Höhensystem: DHHN 2016

5.9 Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächengröße
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	7.080 m ²
Private Grünflächen „Privatgärten“, <i>davon Flächen mit Anpflanzgeboten „Heckenpflanzung“</i>	5.379 m ² 1.024 m ²
<i>Öffentliche Straßenverkehrsfläche</i>	1.789 m ²

Plangebiet gesamt	14.248 m²
--------------------------	-----------------------------

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Planung wird die Wohnnutzung im Ortsteil Sommerfeld der Stadt Kremmen durch Nachverdichtung von Siedlungsflächen unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur gestärkt. Mit Umsetzung der Planung werden keine bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen.

Eine Einschränkung bestehender Nutzungen im Umfeld des Plangebietes ist nicht erkennbar. Nachteilige Auswirkungen, die soziale Maßnahmen nach § 180 und § 181 BauGB erfordern sind nicht gegeben. Die Erforderlichkeit einer Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen für unbebaute Grundstücke nach § 183 BauGB oder anderer Vertragsverhältnisse nach § 184 BauGB ist nach derzeitigem Stand zur Verwirklichung der Ziele und Zwecke der Planung nicht erkennbar.

6.2 Verkehr

Mit Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die verkehrliche Situation im Plangebiet und dessen Umfeld zu erwarten. Die kommunale Straße „Bahnhofstraße“ ist im vorhandenen Ausbauzustand dafür geeignet, den von zwölf Wohngrundstücken mit sechs Doppelhäusern verursachten PKW-Verkehr aufzunehmen.

Durch die Mindestbreite der Baugrundstücke ist gewährleistet, dass die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Kremmen nachzuweisenden Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden können.

6.3 Ver- und Entsorgung

Zur bedarfsgerechten Versorgung des Plangebietes ist mit Umsetzung der Planung gegebenenfalls ein Ausbau bzw. eine Erweiterung des Versorgungsnetzes erforderlich. Die im Stadtgebiet vertretenen und möglicherweise von der Planung berührten Versorgungsträger wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Die erforderlichen technischen Planungen für die Versorgung mit Elektroenergie, Erdgas und Trinkwasser sowie die Abwasserentsorgung werden im Rahmen der Fachplanungen entwickelt und in den Ausführungsplanungen zur internen Erschließung detailliert.

6.4 Auswirkungen auf den Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von bis zu 24 zusätzlichen Wohneinheiten geschaffen. Damit verbunden

sind gegebenenfalls zusätzliche Bedarfe an Kita- und Schulplätzen. Diese können nach derzeitigem Stand mit den vorhandenen bzw. in Ausbau befindlichen Einrichtungen nicht gedeckt werden.

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

6.5 Umwelt, Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Bahnhofstraße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB.

Im beschleunigten Verfahren gelten, Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die umweltbezogenen abwägungsrelevanten Belange sachgerecht darzustellen. Die Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB sind in die Abwägung einzustellen.

Die Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind der gemeindlichen Abwägung nicht zugänglich. Die Ausführungen zur Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit den Bestimmungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzrechtliche Prüfung) sind Kap. 6.4.1 der Begründung zu entnehmen.

Schutzgut Boden

Im Planungsgebiet sind gemäß Bodenübersichtskarte (BÜK 300) des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, Humusgleye vorherrschend. Gemäß Moorbodenkarte und Landschaftsplan (Karte 3, Boden, Wasser) handelt es sich nicht um Moorboden. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Grundstücksflächen sind derzeit unversiegelt. Mögliche Vorbelastungen sind nicht bekannt. Eine besondere Archivfunktion der Böden in Form von Bodendenkmalen ist nicht bekannt.

Mit Umsetzung der Planung dürfen im festgesetzten Baugebiet (WA) unter Berücksichtigung der Größe des festgesetzten Baugebietes von 7.080 m², der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, bis zu 60 % der Flächen überbaut bzw. versiegelt werden. Damit verbunden ist eine **Inanspruchnahme von Boden in Höhe von maximal 4.248 m²** (7.080 m² x 0,6).

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden durch die vorgesehene Bebauung mit Doppelhäusern als platzsparende Bauweise sowie eine Festsetzung zum luft- und wasserdurchlässigen Aufbau von Stellplatzflächen und Zufahrten minimiert. Die Erforderlichkeit zur Ausnutzung des Orientierungswertes der Baunutzungsverordnung für Wohngebiete (vormals Obergrenze) ergibt sich aus der Festsetzung der rückwärtigen Grundstücksflächen als Grünflächen, die nicht auf die Ermittlung der zulässigen Grundfläche angerechnet werden können.

Schutzgut Wasser

Die Flächen befinden sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten und außerhalb von Wasserschutzgebieten. Die Grundwasserflurabstände liegen gemäß Grundwasserinformation des LfU Brandenburg bei 1 m bis 2 m. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Mögliche Vorbelastungen sind nicht bekannt. Im Plangebiet und angrenzend befinden sich, mit Ausnahme des Straßenentwässerungsgrabens, keine Oberflächengewässer.

Mit Umsetzung der Planung ist ein höherer Versiegelungsgrad im Plangebiet mit der damit grundsätzlich verminderten Grundwasserneubildungsrate der Flächen verbunden. Die Eingriffe in das Schutzgut Wasser werden durch die Rückhaltung und Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers sowie einen wasserdurchlässigen Aufbau von Erschließungsflächen mit der damit verbundenen flächenhaften Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers minimiert. Erhebliche Beeinträchtigungen der Gewässergüte des Grundwassers durch direkte Stoffeinträge oder durch die Verunreinigung der Deckschichten sind unter Berücksichtigung geplanten Nutzung als Wohngrundstücke und der gesetzlichen Bestimmungen zum Grundwasserschutz nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft

Die Flächen im Plangebiet sind bislang von Grünland geprägt. Im Landschaftsplan werden die Flächen den Frischluftentstehungsgebieten zugeordnet. Vorbelastungen bestehen durch den Bahndamm und das Bahnhofsgelände.

Mit Umsetzung der Planung ist ein höherer Versiegelungsgrad im Plangebiet sowie ein dauerhafter Verlust klimawirksamer Vegetationsflächen verbunden, mit den damit verbundenen Beeinträchtigungen der lokalklimatischen Verhältnisse. Erhebliche Beeinträchtigungen des Luftaustauschs sind aufgrund der offenen Bauweise nicht zu erwarten. Im Rahmen der Bebauung ist von der Verwendung emissionsarmer Heizsysteme nach dem Stand der Technik auszugehen. Beeinträchtigungen von Klimafunktionen durch Schadstoffeintrag mit einer wesentlichen Veränderung der Luftqualität sind daher nicht zu erwarten.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Erschließungsflächen dienen auch der Vermeidung der großflächigen Asphaltierung von Flächen mit den damit verbundenen Aufheizeffekten.

Die getroffenen Festsetzungen zum Erhalt der Alleebäume dient auch der Minimierung der Eingriffe in dem klimawirksamen Baumbestand.

Schutzgut Arten und Biotope

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht.

Die Bahntrasse begrenzt das südlich gelegene europäische Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Rhin-Havelluch“ (DE 3242-421). Die Entfernung zum westlich gelegenen Fauna-Flora-Habitat- (FFH-) Gebiet „Kremmener Luch“ (DE 4244-3012 km) beträgt rund 700 m. Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete sind unter Berücksichtigung des bereits vorhandenen Siedlungscharakters entlang der Bahnhofstraße und der geringen Bebauungsdichte sowie der Trennwirkung der Bahnanlagen nicht zu erwarten.

Das Plangebiet tangiert das Fischotterschongebiet „Kremmener Luch“. Diese Schutzkategorie ist im Bundesnaturschutzrecht nicht vorgesehen, gleichwohl gelten ordnungsgemäß ausgewiesene Schongebiete fort. Das Schongebiet 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 Binnengräben einschließlich des Hörstegrabens 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

Der für die Schutzzonenausweisung gegebenenfalls relevante Graben befindet sich südlich der Bahntrasse und der parallel verlaufenden Bahnhofstraße. Das Plangebiet befindet sich nördlich der Bahntrasse. Unter Berücksichtigung der Trennwirkung von Bahntrasse und Bahnhofstraße kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass mit dem Baugebiet keine Verbindungslebensräume der Fischotter-Population in Anspruch genommen werden und somit keine Verstöße gegen die Schutzziele des nur schematisch abgegrenzten Schutzgebietes zu erwarten sind.

Bei den Linden im Straßenraum der Bahnhofstraße handelt es sich - trotz ihrer unterschiedlichen Ausprägung als Kopfbäume auf der nördlichen Straßenseite und frei wachsende Bäume auf der südlichen Straßenseite – um eine geschützte Allee gemäß § 17 BbgNatSchAG.

Im betroffenen Straßenabschnitt befinden sich insgesamt 17 Kopflinden mit Stammumfängen zwischen 1,20 m und 2,27 m im westlichen und mittleren Abschnitt sowie Stammumfängen zwischen 1,05 m und 1,33 m im östlichen Abschnitt mit dicht stehendem Baumbestand. Die Bäume werden im kommunalen Baumkataster unter der Nummer 1477 – 1493 geführt.

Die Flächen im Geltungsbereich werden im Landschaftsplan für den Ortsteil Sommerfeld (Karte 1 Realnutzung / Biotoptypen) den Biotoptypen *10171 Sportplatz* und *05130 Aufgelassenes Grasland* zugeordnet. Aktuell sind die Grünlandflächen dem Biototyp *0511101 Frischweide, Fettweide ohne spontanen Gehölzaufwuchs* zuzuordnen. Die in der Bestandskarte zum Landschaftsplan randlich eingetragenen Baumreihen (vermutlich Pappelreihen als Windschutzpflanzungen) sind nicht mehr vorhanden.

Der Straßenraum der Bahnhofstraße ist dem Biototyp *1261121 Pflasterstraßen mit regelmäßigem Baumbestand* zuzuordnen. Der Straßengraben ist dem Biototyp *011343 Graben, tro-*

ckengefallen, weitgehend verbaut, teilweise beschattet zuzuordnen. Die umgebenden Wohngrundstücke sind dem Biotoptyp 12261 *Einzelhausbebauung mit Ziergärten* bzw. 12291 *ländlich geprägte dörfliche Bebauung* zuzuordnen.

Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 18 BbgNatSchAG sind nicht vorhanden.

Die potentiell natürliche Vegetation ist Armer Buchenwald und Buchen-Traubeneichenwald.

Im Hinblick auf die Bedeutung der Flächen für besonders geschützte Tierarten ist unter Berücksichtigung der anzutreffenden Beweidung mit Pferden nicht von einem Vorkommen von Brutvögeln (Bodenbrüter) auszugehen.

Im Zuge von Untersuchungen zum möglichen Vorkommen von Zauneidechsen im Sommer 2022 wurde ein Vorkommen von Zauneidechsen festgestellt. Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet 9 adulte und subadulte Tiere und Schlüpflinge beobachtet.

Ein Vorkommen von Amphibien ist unter Berücksichtigung der Naturferne des Straßengrabens und der Trennwirkung der Bahntrasse nicht zu erwarten. Eine Bedeutung des Grabens für den Fischotter kann ausgeschlossen werden. Die Kopfweiden im Straßenraum bieten Potential für Frei- und Höhlenbrüter sowie als Fledermausquartier. Auch ein Vorkommen von holzbewohnenden Käfern ist möglich. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Erhaltungsbindung für die Kopflinden kann auf der Grundlage der Potentialabschätzung auf die Durchführung von weiteren faunistischen Erhebungen im Bebauungsplanverfahren verzichtet werden.

Ein Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten wurde nicht festgestellt und ist unter Berücksichtigung des Gebietscharakters auch nicht zu erwarten.

Mit Umsetzung der Planung ist eine dauerhafte Überbauung und Befestigung von Flächen und damit ein dauerhafter Verlust von Vegetationsflächen verbunden. Unter Berücksichtigung des im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsmaßes bleiben mindestens 40 % der Baugebietsflächen begrünt. In einem Umfang von bis zu 2.832 m² erfolgt ein dauerhafter Verlust von Vegetationsflächen. Auf den nicht überbauten oder befestigten Flächen sowie auf den als Grünflächen festgesetzten Flächen erfolgt eine Veränderung der bislang von Gras- und Staudenfluren geprägten Vegetationsstrukturen zu gärtnerisch angelegten Flächen.

Mit der rückwärtig in einem Umfang von rund 1.024 m² vorgesehenen Pflanzung einer freiwachsenden Feldhecke aus gebietsheimischen und standorttypischen Sträuchern und Bäumen sind positive Wirkungen auf die Lebensraumstrukturen im Plangebiet verbunden.

Die im Straßenraum vorhandenen und gesetzlich geschützten Kopflinden bleiben erhalten.

6.5.1 Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzrechtliche Prüfung)

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu **töten** oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten **erheblich zu stören**; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. **Fortpflanzungs- oder Ruhestätten** der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende **Pflanzen** der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG für nach den Vorschriften des Baugesetzes zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (das sind Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB) nur für die streng geschützten **Arten des Anhangs IV** der FFH-Richtlinie und **europäische Vogelarten**. Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG neue Fassung (2017) sind die Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 nur relevant, wenn die **ökologische Funktion** der von den Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der europäischen Vogelarten nicht erhalten bleibt. Ein Erhalt der ökologischen Funktionen kann gegebenenfalls auch mit Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen oder von Bestands erhaltenden Maßnahmen gewährleistet werden.

Ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Abs. 1 Nr. 1 liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG n.F. nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.

Ein Verstoß gegen das Verbot der Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen liegt nicht gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG n.F. vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind.

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

Wirkfaktoren, die zur Beschädigung oder zum Verlust einer Lebensstätte von **Brutvögeln** sowie zum Verlust ganzer, regelmäßig genutzter Reviere führen können, sind die Beseitigung von Gras- und Staudenfluren, die Rodung flächiger Gehölzbestände (Sträucher) sowie die Fällung von Bäumen mit dem damit verbundenen Verlust von Habitatstrukturen.

Unter Berücksichtigung der anzutreffenden Beweidung der Flächen mit Pferden ist nicht von einem Vorkommen von Brutvögeln (Bodenbrüter) auszugehen.

Baubedingt kann - bei Einstellung der Beweidung in einem größeren Zeitabstand vor Baufeldfreimachung - ein bauzeitlicher Verlust von Fortpflanzungsstätten und Brutreviere nicht

ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung von Störungen von Brutvögeln während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit sowie zum Schutz ihrer Entwicklungsformen (Gelege) und ihrer Fortpflanzungsstätte sind die **Baufeldfreimachung einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten** der potentiell vorkommenden Brutvogelarten (Anfang März – Ende Oktober eines Jahres), das heißt im Zeitraum vom 1. November bis 28. Februar eines Jahres durchzuführen (**Bauzeitenregelung**).

Nach Fertigstellung der Gebäude und gärtnerischer Anlage der Freiflächen ist davon auszugehen, dass die Lebensraumstrukturen der Flächen in Verbindung mit den angrenzenden Garten- und Gehölzflächen weiterhin als Brutreviere geeignet sind. **Anlage- und betriebsbedingt** ist daher nicht von einem dauerhaften Verlust von Brutrevieren auszugehen.

Fledermausquartiere sind von der Umsetzung der Planung nicht betroffen. 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.

Von der Umsetzung der Planung sind nach derzeitigem Kenntnisstand **Zauneidechsen** betroffen. Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Zauneidechsen ist das gesamte bewohnte Habitat. Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Zugriffsverbot ist der unteren Naturschutzbehörde **vor Baufeldfreimachung einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung ein Konzept zur Umsetzung der Zauneidechsenpopulation** vorzulegen. Die vorhandene Zauneidechsenpopulation ist in geeignete Ersatzhabitats umzusetzen. Das Abfangen und die Umsiedlung bzw. Umsetzung der Zauneidechsen bedarf gegebenenfalls einer Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erforderlich werden.

Gemäß Anforderung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel sind die Flächen hinsichtlich des Artenschutzes auf Baugenehmigungsebene erneut zu prüfen und das Ergebnis der Prüfung durch die uNB zu bewerten.

Hierzu erfolgt auf der Planzeichnung sowie in der Begründung ein entsprechender Hinweis.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des von ländlicher Bebauung und neueren Einfamilienhäusern mit großen Gartengrundstücken geprägten Siedlungsbandes entlang der Bahnhofstraße und wird derzeit von Grünland- bzw. Weidenutzung und den im Straßenraum vorhandenen Kopflinden bestimmt.

Ortsbildprägend ist die vorhandene Lindenallee in Verbindung mit der historischen Straßenpflasterung sowie das denkmalgeschützte Bahnhofsemble.

Mit Umsetzung der Planung werden die Flächen von maximal zweigeschossiger Doppelhausbebauung mit großen Gartengrundstücken geprägt. Die im Straßenraum vorhandenen Allee-bäume sind zu erhalten. Rückwärtig zum nördlich angrenzenden Landschaftsraum erfolgt die Pflanzung einer freiwachsenden Feldhecke.

Für die straßenseitigen Einfriedungen erfolgen eine Höhenbegrenzung sowie Festlegungen zur offenen Gestaltung. Für die Zufahrten und Stellplätze erfolgt ein Ausschluss von Asphaltierungen und Betonierungen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind unter Berücksichtigung der geringen Gebäudehöhen sowie der getroffenen Gestaltungsvorschriften nicht zu erwarten.

6.6 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen erfolgen im Planvollzug. Vorgesehen ist die Aufteilung der in den Geltungsbereich einbezogenen Teilflächen der Flurstücke 195, 338/1 und 339/1 in zwölf Baugrundstücke mit einer Mindestbreite von jeweils 15 m.

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

6.7 Kosten und Finanzierung

Die Planungskosten werden von Seiten der Vorhabenträger übernommen.

Hinsichtlich der Kosten für die Erschließung gelten die Bestimmungen des Baugesetzbuchs sowie der gemeindlichen Satzungen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen und über die Erhebung von Anschlussbeiträgen für Abwasser.

Zur Durchführung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen erfolgen entsprechende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag.

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

7 Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Am 18.11.2021 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Bahnhofstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a in Verbindung mit § 13b BauGB 2021 gefasst. Der Beschluss wurde durch Aushang vom 2. Mai 2022 bis zum 21. Juni 2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde gemäß § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Landesplanerische Stellungnahme

Die geplante Aufstellung des Bebauungsplans wurde mit Schreiben vom 06.12.2021 bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL 5) zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Stadt Kremmen durch Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 16.12.2021 mitgeteilt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand vom März 2022 wurde vom 18. Mai 2022 bis einschließlich 20. Juni 2022 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Aushang vom 2. Mai 2022 bis zum 21. Juni 2022 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 25. April 2022 zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand vom März 2022 aufgefordert. Mit gleichem Schreiben wurden die Nachbargemeinden von der Planung unterrichtet.

Die abgegebenen Stellungnahmen führten zu keiner Änderung der Planung.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am2023 behandelt. In der gleichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung wurde der Bebauungsplan Nr. 80 „Bahnhofstraße“, OT Sommerfeld mit Stand Februar 2023 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung

Der Bebauungsplan Nr. 80 „Bahnhofstraße“, OT Sommerfeld wurde am2023 ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung vom2023 bis zum2023 in Kraft getreten.

8 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 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. 2023 I Nr. 6)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, Nr. 5)

9 Anhang

Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig. Die gemäß § 4 Absatz 3 Nr. 1 - 5 der Baunutzungsverordnung zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Bauweise

2. Für das allgemeine Wohngebiet WA wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Doppelhäuser zu errichten. Die Länge der Doppelhäuser darf höchstens 20 m betragen.

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

Mindestbreite der Wohnbaugrundstücke

3. Im allgemeinen Wohngebiet WA beträgt die Mindestbreite der Baugrundstücke 15 m entlang der Bahnhofstraße.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

4. Im allgemeinen Wohngebiet WA sind höchstens zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

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

5. Im allgemeinen Wohngebiet WA ist eine Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie der Zufahrten von Garagen (einschließlich „Carports“) nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6. Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG

Anpflanzgebote

7. Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als freiwachsende Hecke mit gebietsheimischen und standorttypischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Je angefangene 10 m² sind mindestens ein Heister 150/175 hoch und vier zweimal verpflanzte Sträucher je nach Art der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 hoch zu pflanzen

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Erhaltungsbindungen

8. Die Bäume (Kopflinden) in der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind dauerhaft zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Gestalterische Festsetzungen

9. Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind bauliche Einfriedungen nur als offene Zäune mit einer Höhe von maximal 1,20 m über Fahrbahnhöhe zulässig. Mauern einschließlich Sockelmauern sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 i.V.m. § 87 BbgBO

Sonstige Festsetzungen

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

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB