

Stadt Kremmen

## Ergänzungssatzung „Beetzer Dorfstraße“ OT Beetz

im Verfahren gemäß § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB



Begründung  
März 2024

---

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Grundlagen der Planung</b>	<b>4</b>
2.1.	Rechtsgrundlagen	4
2.2.	Planungsgrundlagen	4
<b>3.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Vorgaben aus übergeordneten Planungen</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Beschaffenheit des Plangebietes</b>	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>Inhalt der Ergänzungssatzung</b>	<b>9</b>
6.1.	Städtebauliches Konzept	9
6.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
6.4.	Örtliche Bauvorschriften	14
6.5.	Umweltprüfung	14
6.6.	Verkehr	15
<b>7.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>16</b>
<b>8.</b>	<b>Wirtschaftliche Infrastruktur</b>	<b>17</b>
8.1	Energie-, Wasserver- und -entsorgung	17
8.2	Gewässer	17
8.4	Abfallrecht	17
8.5	Brandschutz	18
<b>9.</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>19</b>
9.1	Baudenkmale	19
9.2	Bodendenkmale	19
<b>10.</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</b>	<b>20</b>

## 1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Stadt Kremmen beabsichtigt die Ergänzung der seit dem 10.02.2002 rechtskräftigen „Satzung über die Klarstellung und Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Gemeinde Beetz“.

Mit der Ergänzung der Klarstellungssatzung der Ortslage Beetz sollen Flächen des Außenbereiches in den Innenbereich einbezogen und somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines maximal zweigeschossigen Einfamilienhauses und eines maximal zweigeschossigen Doppelhauses geschaffen werden.

Für zukünftige Ansiedlungen von Wohnnutzungen ist eine nutzungsverträgliche und den örtlichen Gegebenheiten entsprechende Ergänzung der Satzung mit einer Verlagerung der Ergänzungsfläche unumgänglich. Für den Ergänzungsbereich liegen der Gemeinde bereits konkrete Investitionsabsichten vor.

Planungsziel ist die Ergänzung der seit 10.02.2002 rechtskräftigen Klarstellungssatzung der Gemeinde Beetz unter Hinzuziehung von Außenbereichsflächen zur Nachverdichtung der Baulücken des Siedlungskörpers der Ortslage Beetz. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von 3 neuen Baugrundstücken zur Bebauung mit einem Einfamilienhaus und einem Doppelhaus zu Wohnzwecken und der Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit der Funktion den Schutz eines erhaltenswerten Baumes geschaffen werden.

Die rechtskräftige Satzung über die Klarstellung und Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Gemeinde Beetz enthält Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Diese Festsetzungen werden in die Ergänzungssatzung über die Ergänzungsfläche entlang der kommunalen Straßenverkehrsfläche „Beetzer Dorfstraße“ übernommen. Jeder der Eigentümer und Nutzungsberechtigten der betroffenen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung ist bei der baulichen oder sonstigen Nutzung seines Grundstücks an die Einzelregelungen der Satzung gebunden. Allerdings bleiben die privatrechtlichen Eigentumsverhältnisse unberührt.

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen vom 08.12.2022 wurde die Ergänzungssatzung „Beetzer Dorfstraße“ OT Beetz der Stadt Kremmen im Verfahren gemäß § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt.

Im Verfahren nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 entsprechend. Aufgrund dessen wird keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Des Weiteren wird im Rahmen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB bzw. 4 Abs. 1 BauGB verzichtet, weil sich die wesentlichen Ziele, Zwecke und die Auswirkungen der Planung nicht verändern und nur eine geringe Betroffenheit bei den Grundstückseigentümern oder der Öffentlichkeit bzw. Träger öffentlicher Belange im oder außerhalb des Geltungsbereiches vorhersehbar ist. Stattdessen ist eine vereinfachte Form der Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB durchzuführen.

## 2. Grundlagen der Planung

### 2.1. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, Nr. 18)
- **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BggKVerf)** i d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S.286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl. I/22, Nr. 18, S.6)
- **Hauptsatzung der Stadt Kremmen** in der aktuellen Fassung

### 2.2. Planungsgrundlagen

- Satzung über die Klarstellung und Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Gemeinde Beetz, rechtskräftig seit dem 10.01.2002

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist in der Planzeichnung im Maßstab 1: 1.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Größe von etwa 0,26 ha. Er umfasst das Flurstück 174/2 (tlw.) der Flur 2 in der Gemarkung Beetz.

Der Planungsraum verläuft entlang der kommunalen Straßenverkehrsfläche „Beetzer Dorfstraße“ im Westen der Ortslage Beetz. Anliegend befinden sich bereits bebaute Wohnbauflächen.

### 4. Vorgaben aus übergeordneten Planungen

Ergänzungssatzungen unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Deswegen sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Kremmen ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
- Verordnung über den **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** vom 29. April 2019 (GVBl. LI/19, Nr. 35)
- Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das **Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)** und die Änderung des Landesplanungsvertrags vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235)
- **Regionalpläne Prignitz-Oberhavel** am 8. Oktober 2020 als Satzung beschlossen
- **Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Oberhavel (KEK)** mit Stand der 1. Fortschreibung vom 31.12.2011

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG sind Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen.

In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Das Landesraumentwicklungsprogramm Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019, das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007), die Satzung über die Regionalpläne Prignitz-Oberhavel vom 08. Oktober 2020 und die

Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises (KEK) vom 31.12.2011 enthalten in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Folgende *Ziele der Raumordnung* sind für die Aufstellung der Ergänzungssatzung zu berücksichtigen (Berücksichtigungspflicht):

Gemäß § 1 (4) LEPro soll die Hauptstadtregion als Wirtschaft-, Wissens- und Kulturstandort gestärkt werden. Hierzu sollen die Potentiale der unterschiedlich geprägten Teilräume der Hauptstadtregion sollen entwickelt und genutzt werden.

Ebenso sollen gemäß des Grundsatzes 4.3 LEP HR „die ländlichen Räume so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt erhalten.“

Dem Ziel (LEP HR 5. 2 (Z)), dass neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen sind, wird entsprochen.

Der Grundsatz 5.1 (1) des LEP HR lautet, dass die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden.

So ist die Entwicklung von Siedlungsflächen in Nicht-Zentralen Orten im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption für den örtlichen Bedarf möglich (LEP HR 5.5 (Z)). Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar/1.000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet. Die Einwohnerzahl der Stadt Kremmen beträgt 7.781 (31. Dez. 2022) und besitzt somit die Möglichkeit von Eigenentwicklung auf einer Fläche von ca. 7,7 ha.

Gemäß den Rahmenbedingungen des LEP HR findet „die Bevölkerung in den Städten und Dörfern der ländlichen Räume eine wirtschaftliche Existenz und vielfältige Chancen zur persönlichen Entfaltung. Familien mit Kindern suchen preisgünstigen Wohnraum oder möchten ihren Traum vom eigenen Haus verwirklichen. Besonders wichtig ist gleichwohl eine gute Erreichbarkeit der Städte des ländlichen Raumes über das öffentliche Verkehrsnetz, das nicht nur von Arbeitspendlerinnen und -pendlern genutzt wird.“

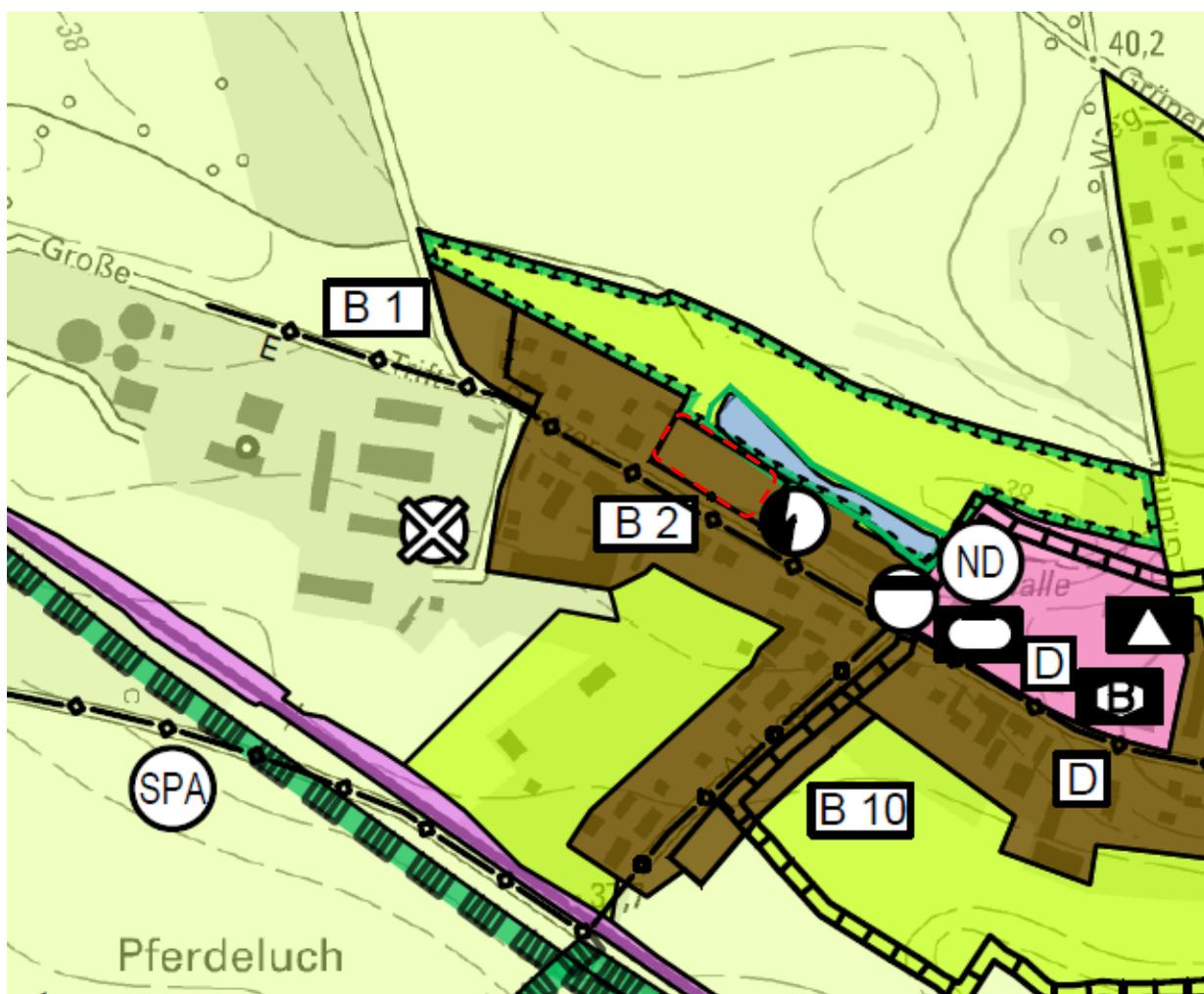
Die durch die Planung entstehenden Möglichkeiten zur Errichtung von einem Einfamilienhaus und einem Doppelhaus bietet individuelle Entfaltungsmöglichkeiten und sichert die Versorgung mit attraktivem Wohnraum für junge Familien. Des Weiteren entspricht das mit dieser Planung umzusetzende Planungsziel den o.g. zu beachtenden Zielen und Grundsätzen der Landesentwicklungsplanung.

In der Festlegungskarte des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg werden für das Plangebiet keine zeichnerischen Festlegungen getroffen.

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** dient als behördeninternes Handlungsprogramm einer Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Dennoch bildet er die rechtliche Grundlage des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauGB.

Die Stadt Kremmen verfügt über einen im Jahr 2022 genehmigten und rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Dieser weist die Flächen des Geltungsbereiches dieser Ergänzungssatzung als Gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO aus. Mithin sind die Flächen nicht nur bereits als Bauflächen der Ortslage vorgesehen, sondern ermöglichen auch die Errichtung der geplanten Wohnhäuser.



**Abbildung 1:** Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kremmen mit Darstellung des Planungsraums

## 5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Planungsraum der Ergänzungssatzung „Beetzer Dorfstraße“ mit einer Gesamtfläche von rund 0,24 ha befindet sich innerhalb der Ortslage Beetz. Er grenzt direkt an die „Beetzer Dorfstraße“ als südliche Grenze des Geltungsbereiches an und schließt östlich und westlich an den gewachsenen Siedlungskörper des Ortsteils an. Nördlich befindet sich eine Hecke aus Siedlungsgehölzen.

Der von der Aufstellung betroffene Geltungsbereich beinhaltet ausschließlich öffentliche Flächen die derzeit als Grünflächen genutzt wurden.

Gesetzlich geschützte Biotop sind von der Planung nicht betroffen. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Gehölze. Insgesamt ist das Gelände als homogen und eben zu beschreiben.

Durch die bisherige Grünflächennutzung hat sich ein artenarmer Vegetationsbestand ausgebildet, der keine hervorgehobene Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz hat.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine europäischen oder nationalen Schutzgebiete. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Kremmener Luch“ befindet sich in ca. 300 m Entfernung südlich des Planungsraumes. Das nächstliegende Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Obere Havelniederung“ befindet sich nordöstlich ca. 11 km weit entfernt.

## 6. Inhalt der Ergänzungssatzung

Für die Ergänzungsfläche E1 sollen die Festsetzungen der zu Grunde liegenden Klarstellungssatzung der Gemeinde Beetz, die seit 05.02.2002 rechtskräftig ist, übernommen werden.

Für Bauleitplanverfahren, die gemäß § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt wurden, können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 1a, 3 S. 1 und Abs. 4 BauGB sowie § 1a Abs. 2 und 3 BauGB anzuwenden. Es sind die § 9 Abs. 6 BauGB und § 31 BauGB entsprechend anzuwenden.

### 6.1. Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Im Sinne einer baulichen Verdichtung, zur Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung und zur gestalterischen Einflussnahme ist es erforderlich diese Forderungen über eine Ergänzungssatzung festzuschreiben.

Das städtebauliche Konzept der Ergänzungssatzung beinhaltet die Verdichtung einer Baulücke im Siedlungskörper des Ortsteils Beetz.

Die bauliche Dichte und auch das Maß der baulichen Nutzung sind dem dörflichen Charakter des Umfeldes anzupassen.

Die Ergänzungsfläche E1 befindet sich im Westen der Ortslage Beetz und erstreckt sich auf einer Teilfläche des Flurstücks 174/2 der Flur 2 in der Gemarkung Beetz. Die Ergänzungsfläche E1 umfasst Grünflächen, die bisher einer regelmäßigen Mahd unterlagen, und wird durch die angrenzende Wohnbebauung deutlich geprägt. Auf der Fläche befinden sich etwa 7 Bäume. Einer dieser Bäume ist eine zu erhaltene Eiche, die sich im östlichen Teil des Geltungsbereiches befindet. Die anderen 6 Bäume sollen im Rahmen der Umsetzung gefällt werden, da diese die beiden westlich gelegenen Bauflächen einschränken würden.

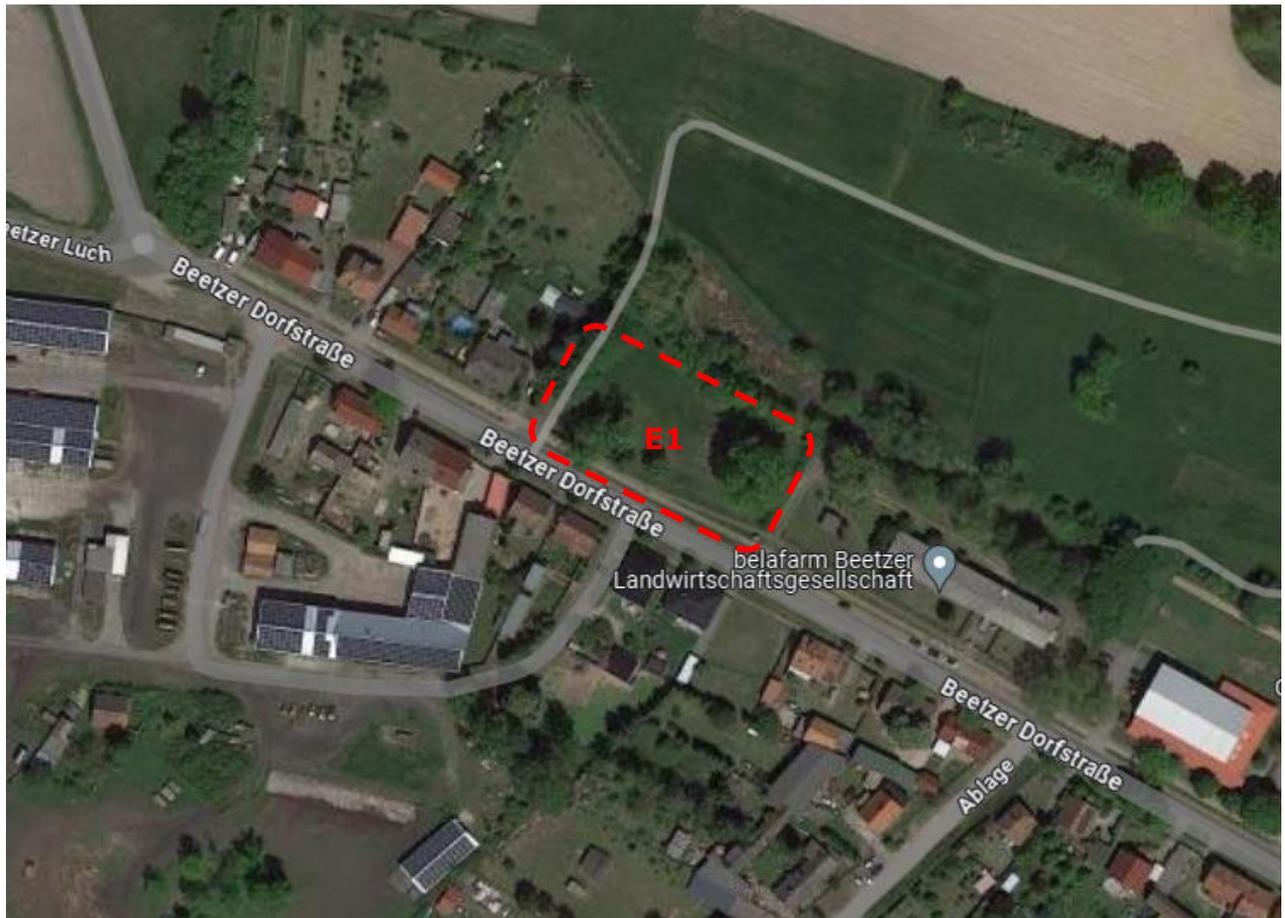
Mithin vervollständigt die Ergänzungsfläche den Siedlungskörper und rundet diesen ab. Die verkehrliche Erschließung ist über die anliegende Straße „Beetzer Dorfstraße“ gesichert.

Hochwertige Biotopstrukturen sind von dieser Ergänzungsfläche nicht betroffen. Die Ergänzungsfläche besitzt durch die Vorprägung und den Einfluss der Nachbargrundstücke keine besonderen Empfindlichkeiten im Sinne des Arten- oder Biotopschutzes.

Schutzgebiete nach nationalen oder europäischen Kriterien sind ebenfalls nicht betroffen.

Für zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 15 BNatSchG sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 S. 1 BNatSchG, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 S. 2-3 BNatSchG.

Sind demnach gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie europäische Vogelarten oder im Anhang IV a der FFH-Richtlinie aufgeführte Tierarten sowie im Anhang IV b der FFH-Richtlinie aufgeführte wild lebende Pflanzenarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vor der behördlichen Zulassung von Eingriffen oder Vorhaben ist gutachterlich sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände betroffen sind.



**Abbildung 2:** Auszug des Luftbildes und Darstellung der Ergänzungsfläche E1 (Quelle: Google Maps)



**Abbildung 3:** Auszug Übersichtskarte mit Darstellung der Ergänzungsfläche E1 (Quelle: Brandenburgviewer)

## 6.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungsziel ist die Ergänzung der seit 10.02.2002 rechtskräftigen Klarstellungsatzung der Gemeinde Beetz um Außenbereichsflächen zur Nachverdichtung der Baulücken des Siedlungskörpers der Ortslage Beetz, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von 3 Baugrundstücken für die Errichtung von einem Einfamilienhaus und einem Doppelhaus zu schaffen. Dementsprechend wird eine Baulinie festgesetzt, um das Heranbauen im Sinne der gewünschten besonderen Baukonfiguration als Doppelhaus zu sichern.

Des Weiteren soll eine öffentliche Grünfläche festgesetzt werden, um für den zu erhaltenden Einzelbaum (Eiche) eine ausreichende Schutzfläche vorzusehen.

Zur Wahrung des gebietstypischen Orts- und Landschaftsbildes beabsichtigt die Stadt Kremmen die Dichte und auch die Höhenentwicklung von baulichen Anlagen über das Maß der baulichen Nutzung zu beschränken.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für Ergänzungsflächen auf eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Des Weiteren wird in Anlehnung an die angrenzende Bebauung des Siedlungskörpers eine zweigeschossige Bauweise festgelegt.

*Folgende Festsetzungen wurden getroffen:*

- 1.1.1 Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird für die festgelegten Ergänzungsflächen im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung "Beetzer Dorfstraße" eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche der Hauptanlagen darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um bis zu 50 v.H. überschritten werden.*
- 1.1.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.*
- 1.1.3 Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse innerhalb der festgelegten Ergänzungsflächen auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.*

### **6.3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten, heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

Nach § 44 BNatSchG ist es verboten, Tiere zu töten oder zu verletzen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu schädigen sowie Tiere zu stören.

Die Baufeldfreimachung wird außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März, stattfinden, um eine Zerstörung von Nestern und Gelegen zu vermeiden.

Zum Schutz von Reptilien (hier: Zauneidechsen) sollte die Bauzeit grundsätzlich außerhalb des Aktivitätszeitraumes, d.h. in der Zeit von Mitte September bis Ende März erfolgen.

Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden gesetzlich geschützt. Ausgenommen davon sind u.a. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie sowie Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts.

Auf der Ergänzungsfläche E1 befindet sich ein Eichenbaum, der zu erhalten ist. Aus diesem Grund wird eine entsprechend große Grünfläche A im östlichen Teil der Ergänzungsfläche zum Schutz festgesetzt.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

- 1.2.1 Der sich auf der Ergänzungsfläche befindende Eichenbaum soll erhalten werden. Es wird eine Fläche A als Grünfläche zum Schutz und zum Erhalt festgesetzt.
- 1.2.2 Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.
- 1.2.3 Im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung sind je Baugrundstück flächige Strauchgehölzpflanzungen im Umfang von maximal 10 % der jeweiligen Grundstücksfläche anzulegen. Hierzu ist auf dem jeweiligen Baugrundstück oder auf Flächen gemäß der Festsetzung 1.2.5 dieser Satzung je angefangene 20 m<sup>2</sup> überbauter Grundfläche eine 15 m<sup>2</sup> umfassende, mindestens dreireihige und 5 m breite Heckenpflanzung aus freiwachsenden gebietsheimischen und standortgerechten Sträuchern unter Verwendung von Arten der Pflanzliste 2 anzulegen. Die Mindestfläche für eine zusammenhängende Gehölzpflanzung beträgt 30 m<sup>2</sup>. Es ist eine Pflanzqualität von 60/100 cm und eine Pflanzdichte von mindestens 1 Strauch pro 2 m<sup>2</sup> einzuhalten.
- 1.2.4 Sind die Pflanzmaßnahmen, die aus der Festsetzung 1.2.3 dieser Satzung für die jeweiligen Baugrundstücke innerhalb der festgelegten Ergänzungsflächen resultieren, nicht innerhalb des Satzungsgebietes realisierbar, kann der Eingriffsverursacher alternativ die Pflanzungen auf einer angrenzenden Fläche, auch außerhalb des Satzungsumgriffes, aber im räumlichen Zusammenhang, anlegen. In diesem Fall ist die Verfügbarkeit der Flächen vom Planungsträger im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen; Gemarkung, Flur und Flurstücke sowie die Trägerschaft der Maßnahme sind anzugeben. Die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des jeweiligen Baugrundstückes innerhalb der festgelegten Ergänzungssatzung geplant werden, sind durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu sichern.
- 1.2.5 Die Pflanzungen sind durch den Eingriffsverursacher spätestens 1 Jahr nach Baubeginn des Hochbaus vorzunehmen. Der zuständigen Genehmigungsbehörde ist ein Nachweis über die erfolgten Pflanzungen in geeigneter Form (Fotodokumentation, Kauf-, Rechnungsbelege Pflanzwaren o.ä.) zu erbringen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Gehölzverlust ist dieser zu ersetzen.

Pflanzliste: standortgerechte Gehölze	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel

<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Rote Heckenkirsche</i>
<i>Rosa canina agg.</i>	<i>Artengruppe Hunds-Rose</i>
<i>Viburnum opulus</i>	<i>Gemeiner Schneeball</i>

#### 6.4. Örtliche Bauvorschriften

Städte und Gemeinden haben aufgrund der Befugnis „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 81 Abs. 1 BbgBO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB gegeben.

Die Stadt Kremmen beabsichtigt den Gebietscharakter zu wahren und die Einheitlichkeit des Ortsbildes sicherzustellen. Aufgrund dessen soll die Ausbildung des zweiten zulässigen Vollgeschosses als Dachgeschoss mit geneigten Dachflächen reguliert werden. Eine Dachneigung von mindestens 30° bis höchstens 45° ist zulässig.

Aus Gründen der Ortsbildpflege wird somit eine Ausbildung des zweiten zulässigen Vollgeschosses als Staffelgeschoss oder Stadtvilla mit Wandhöhen entsprechend der Höhe von 2 Vollgeschossen im Baugebiet nicht zugelassen. Diese Regulierung bleibt bei der Errichtung eines eingeschossigen Wohngebäudes (bspw. ein Bungalow) ohne Bedeutung.

*Folgende Festsetzungen wurden getroffen:*

- 1.3.1 Das oberste zulässige Vollgeschoss ist als Dachgeschoss mit mindestens zwei gegenüberliegenden geneigten Dachflächen auszubilden. Eine Dachneigung der geneigten Dachflächen zwischen mindestens 30° und höchstens 45° ist zulässig.*
- 1.3.2 Eine Ausbildung des zweiten Vollgeschosses als Staffelgeschoss oder „Stadtvilla“ mit Wandhöhen entsprechend der Höhe von zwei Vollgeschossen ist nicht zulässig. Bei der Errichtung eines eingeschossigen Wohngebäudes („Bungalows“) bleibt die Festsetzung ohne Bedeutung.*

#### 6.5. Umweltprüfung

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung einer Bauleitplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a oder Absatz 2b, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn:

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltver-

träglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,

2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Dies trifft für die betreffende Planung zu, sodass die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 3 BauGB gelten. Somit wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter ist durch die berücksichtigte Planung nicht zu befürchten.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB und einer entsprechenden Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB kann nach § 13 Abs. 2 abgesehen werden.

## **6.6. Verkehr**

Für den Geltungsbereich und die hier zulässigen Nutzungen ist eine verkehrliche Erschließung über die unmittelbar am Plangebiet anliegende „Beetzer Dorfstraße“ sichergestellt.

Eine Bereitstellung von Stellplätzen auf öffentlichen Flächen ist nicht notwendig, da die ausgewiesenen Grundstücksgrößen einen ausreichenden Platz für die gemäß der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kremmen notwendigen Stellflächen bieten. Hierdurch gibt es keinen Bedarf an öffentlichen Parkplätzen außerhalb der privaten Grundstücke.

Die Gliederung des Verkehrsraumes ist nicht Gegenstand der Festsetzung der Ergänzungssatzung.

## 7. Immissionsschutz

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gilt es zu prüfen, ob die Planung Auswirkungen auf immissionsschutzrechtliche Belange nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) hat. Wesentliches Ziel ist die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 BauGB.

Nach § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Dieses Vorsorgeprinzip dient sowohl dem Schutz vorhandener störintensiver Nutzungen gegen heranrückende schutzbedürftige Nutzungen als auch der unmittelbaren Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für störepfindliche Nutzungen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sind vorliegend insbesondere die Lärmimmissionen der am Geltungsbereich angrenzenden „Beetzer Dorfstraße“ auf Basis der 24. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 24. BImSchV) zu untersuchen.

Diese setzt zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche im Rahmen ihres Geltungsbereiches (Lärmvorsorge) Immissionsgrenzwerte fest. Für die Ergänzungsflächen E1 dieser Ergänzungssatzung gelten Lärmwerte analog den Festlegungen für Allgemeine Wohngebiete. Diese Werte betragen 40 dB (A) nachts und 55 dB (A) tags.

Das Verkehrsaufkommen der anliegenden Gemeindestraße „Beetzer Dorfstraße“ ist als gering einzustufen. Durch die Errichtung von einem weiteren Einfamilienhaus und einem weiteren Doppelhaus ist nicht mit einer erhöhten Frequentierung dieser zu rechnen. Dementsprechend ist eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte nicht zu erwarten.

## **8. Wirtschaftliche Infrastruktur**

### **8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung**

Die Erschließung der Ergänzungsflächen erfolgt über die im Straßenbereich der „Beetzer Dorfstraße“ vorhandenen Leitungen für Trink- und Abwasser sowie der Stromleitungen. Somit gilt der Planungsraum als vollständig erschlossen.

Für die Abwasserbeseitigung des Plangebietes gilt die Satzung über die Schmutzwasserbeseitigung des Zweckverbandes Kremmen.

### **8.2 Gewässer**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Nördlich der Plangebietsfläche befindet sich ein Oberflächengewässer. Dieses ist durch eine Siedlungsgehölzhecke vom Planungsraum abgegrenzt. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

#### *Vorbeugender Gewässerschutz*

Eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen bei dem Bau von Gebäuden mit Kellern im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde. Flächenhafte Absenkungen des Grundwassers sind vorliegend nicht vorgesehen.

### **8.3 Telekommunikation**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind angrenzend am Plangebiet im Straßenbereich der „Beetzer Dorfstraße“ Telekommunikationsleitungen vorhanden.

Somit gilt der Planungsraum als vollständig erschlossen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes für etwaige Hausanschlüsse sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Grundstückerschließungsmaßnahmen im Plangebiet dem Anbieter so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die Kabelschutzanweisung des Anbieters ist zu beachten.

### **8.4 Abfallrecht**

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß der Ersatzbaustoffverordnung zugeführt wird. Während

der Erschließungs- und Baumaßnahmen gefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden, so sind die nach § 7 BBodSchG anzuwendenden Regelungen einzuhalten.

Des Weiteren sind die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) zu beachten. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

#### *Kampfmittelverdacht*

Durch den Grundstückseigentümer, der Gemeinde, ist vor Beginn der notwendigen Erschließungsarbeiten eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung einzuholen, um die Erforderlichkeit der Baubegleitung durch nach § 7 Sprengstoffgesetz (SprengG) zugelassenen, fachkundigen Firmen sicherstellen zu können.

#### *Kampfmittelbelastungen*

Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittelbelastungen festgestellt werden, dürfen weiterführende Arbeiten nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach § 7 Sprengstoffgesetz (SprengG) sind, durchgeführt werden.

### **8.5 Brandschutz**

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen.

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken.

Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090). Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405 (Februar 2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Dies wird durch den vorhandenen Hydranten unmittelbar am Plangebiet angrenzend gewährleistet.

## **9. Denkmalschutz**

### **9.1 Baudenkmale**

Innerhalb der Ergänzungsfläche befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinn des Denkmalschutzgesetzes des Landes Brandenburg in der Denkmalliste des Landkreises Oberhavel eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

### **9.2 Bodendenkmale**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich der Ergänzungsfläche keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 BbgDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

## 10. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Aufgrund der mit dieser Planung zusätzlich in Anspruch genommenen Fläche für die Bebauung erfolgt eine Eingriffsbewertung für die Neuversiegelungen gemäß § 18 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Maßgeblich sind dabei die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung im Land Brandenburg (HVE).

Die Eingriffskompensation orientiert sich auch an den Zielvorgaben übergeordneter Planungen sowohl hinsichtlich der Eingriffsminderung als auch der Ableitung von Ausgleichsmaßnahmen. Diese Ziele sind die Grundlage der Empfehlungen, die im Rahmen der Abstimmungen mit Behörden und Stadtvertretern für die Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt werden.

In Auswertung der übergeordneten Planungen sind folgende Zielvorgaben besonders relevant zur Kompensation der erwartenden Eingriffe im Rahmen des vorliegenden Projektes:

### **Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin – Brandenburg (LEPro B-B 2007)**

- die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden (§6 (1) LEPro)
- Vermeidung der Inanspruchnahme und Zerschneidung des Freiraums (§6 (2) LEPro)
- Minimierung der Zerschneidungswirkungen von bandartiger Infrastruktur durch räumliche Bündelung (§6 (2) LEPro)

### **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin – Brandenburg (LEP HR)**

- Erhalt des bestehenden Freiraums, Minimierung der Inanspruchnahme von Freiraum (LEP HR 6.1 G)
- Nutzung von vorgeprägten raumverträglichen Standorten sowie Mit- oder Nachnutzung (LEP HR 6.2 G)

## Landschaftsprogramm Brandenburg

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur Sicherung einer nachhaltigen Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts als Lebensgrundlage für den Menschen
- Erhalt großflächiger naturnaher Lebensräume und ihrer spezifischen Arten und Lebensgemeinschaften
- Erhalt/Einrichtung punktueller und linearer Biotopstrukturen und Pufferzonen

### 10.1 Kompensation des Konfliktes Flächeninanspruchnahme

*Verlust bodenökologischer Funktionen durch Neuversiegelung*

**K 1**

Im Bereich der geplanten Neuversiegelungen gehen sämtliche Bodenfunktionen nachhaltig verloren. Im Plangebiet werden die bisher unversiegelten Böden als *Böden allgemeiner Funktionsausprägung* bewertet.

Diese genannten Maßnahmen stellen eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung dar und sind zu kompensieren. Entsprechend den Planungen besitzen die zu beurteilenden Eingriffe folgenden Umfang:

- Vollversiegelung im Bereich der Bauflächen (Parzellierungsvorschlag)

Plangebiet gesamt:	2.400,00 m <sup>2</sup>
Bauflächen (3 m * 527 m = 1.581 m <sup>2</sup> ) * max. zulässige Versiegelung (GRZ 0,3 und 50% Überschreitung):	$1.581 \text{ m} * 0,3 * 1,5 = 711,45 \text{ m}^2$
Max. mögliche Neuversiegelung:	711,45 m <sup>2</sup>

**Entsprechend sind Kompensationsmaßnahmen im Umfang von 711,45 m<sup>2</sup> erforderlich.**

#### Vermeidung und Minderung des Eingriffes K 1

Es fanden zahlreiche Diskussionen zur Eingriffsvermeidung statt. Neuversiegelungen finden in einem angemessenen Maße statt. Innerhalb des Plangebietes sind 10% der jeweiligen Grundstücksfläche durch die Anlage von Heckenpflanzungen auszugleichen.

**Durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen wird der entstehende Eingriff ausreichend kompensiert.**