



**Stadt Kremmen**  
Landkreis Oberhavel

**Bebauungsplan Nr. 75 „Neue Kietzstraße / Schweden-  
gasse“**

**Begründung**

Exemplar zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: Mai 2020

Stand: 20.05.2020

# Stadt Kremmen

## Landkreis Oberhavel

### Bebauungsplan Nr. 75 „Neue Kietzstraße / Schweden- gasse“

#### Begründung

Exemplar zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

#### Vorhabenträger:

**Michael und Heiko Neumeier**

16766 Kremmen

#### Verfahrensträger:

**Stadt Kremmen**

Am Markt 1

16766 Kremmen

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

#### Bearbeitung:

#### **Dr. Szamatolski + Partner GbR**



LandschaftsArchitektur · Stadtplanung ·  
Umweltplanung · Vergabemanagement  
BDLA, SRL

Brunnenstraße 181  
**10119 Berlin (Mitte)**  
Tel.: 030 / 280 81 44  
Fax: 030 / 283 27 67

Bearbeiter:  
Dipl.-Ing. Dirk Hagedorn  
Erik Grunewald M.Sc. Stadt- und Regionalplanung



## Inhaltsverzeichnis

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>EINFÜHRUNG</b>   | <b>1</b>  |
| 1.1      | LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES  | 2         |
| 1.2      | ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG   | 3         |
| 1.3      | ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS GEMÄß § 13A BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 13B BAUGB 2017  | 3         |
| <b>2</b> | <b>AUSGANGSSITUATION</b>  | <b>5</b>  |
| 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   | 10        |
| 2.6      | ALTLASTEN, KAMPFMITTELBELASTUNG   | 11        |
| 2.7      | DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE   | 12        |
| 2.8      | EIGENTUMSVERHÄLTNISSE   | 13        |
| <b>3</b> | <b>PLANUNGSBINDUNGEN</b>  | <b>14</b> |
| 3.1      | PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION  | 14        |
| 3.2      | LANDES- UND REGIONALPLANUNG   | 14        |
| 3.3      | FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG  | 16        |
| 3.4      | LANDSCHAFTSPLANUNG  | 17        |
| 3.5      | BEBAUUNGSPLÄNE  | 17        |
| 3.6      | FACHPLANUNGEN   | 18        |
| <b>4</b> | <b>PLANUNGSKONZEPT</b>  | <b>19</b> |
| 4.1      | ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG  | 19        |
| 4.2      | ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS KREMMEN   | 19        |
| <b>5</b> | <b>PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)</b>   | <b>20</b> |
| 5.1      | NUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE  | 20        |
| 5.1.1    | <i>Art der Nutzung</i>  | 20        |
| 5.1.2    | <i>Maß der Nutzung</i>  | 21        |
| 5.1.3    | <i>Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen</i>  | 22        |
| 5.2      | VERKEHRSLÄCHEN  | 22        |
| 5.3      | AUSGLEICHS- UND VERMEIDUNGSMAßNAHMEN  | 23        |
| 5.3.1    | <i>Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i>  | 23        |
| 5.3.2    | <i>Anpflanzgebote, Erhaltungsbindungen</i>  | 24        |
| 5.4      | GESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  | 25        |
| 5.5      | IMMISSIONSSCHUTZ  | 26        |
| 5.6      | HINWEISE  | 26        |
| 5.7      | PLANUNTERLAGE   | 27        |
| 5.8      | FLÄCHENBILANZ   | 27        |
| <b>6</b> | <b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>   | <b>28</b> |
| 6.1      | AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN   | 28        |
| 6.2      | VERKEHR   | 28        |
| 6.3      | VER- UND ENTSORGUNG   | 28        |
| 6.4      | UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT  | 29        |
| 6.4.1    | <i>Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzrechtliche Prüfung)</i> | 31        |

|          |                               |           |
|----------|-------------------------------|-----------|
| 6.5      | BODENORDNENDE MAßNAHMEN.....  | 33        |
| 6.6      | KOSTEN UND FINANZIERUNG.....  | 33        |
| <b>7</b> | <b>VERFAHREN.....</b>         | <b>34</b> |
| <b>8</b> | <b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b> | <b>34</b> |
| <b>9</b> | <b>ANHANG .....</b>           | <b>35</b> |

# 1 Einführung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen hat am 24. Oktober 2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 75 „Neue Kietzstraße/Schwedengasse“ im Ortsteil Kremmen der Stadt Kremmen beschlossen. Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit sechs Einfamilienhäusern in Form von Einzel- oder Doppelhäusern mit maximal zwei Geschossen im Rahmen der Nachverdichtung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Süden und Osten unmittelbar an den Geltungsbereich der rechtsgültigen Innenbereichssatzung der Stadt Kremmen. Mit dem § 13b BauGB n.F. 2017 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 31. Dezember 2019 § 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 nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB 2017 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 wird abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) zur Zielanfrage gemäß Artikel 12 des Landesplanungsvertrages vom 18. September 2019 kann die Planung als Innenentwicklung im Sinne von Ziel 5.5 Abs. 2 LEP HR gewertet werden. Die städtebauliche Entwicklung der Flächen ist damit ohne Inanspruchnahme der zusätzlichen Entwicklungsoption gemäß Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) möglich.

Die vorliegende Entwurfsfassung des Bebauungsplans Nr. 75 „Neue Kietzstraße / Schwedengasse“ dient der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt eine Beteiligung der Nachbargemeinden zur Abstimmung der Bauleitplanung gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB.



## **1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 75 „Neue Kietzstraße / Schwedengasse“ dient der planungsrechtlichen Sicherung und Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung von Wohnbauflächen im Zuge der Nachverdichtung von Flächen und erfolgt auf Antrag der ortsansässigen Grundstückseigentümer.

Die beabsichtigte Nutzung der Flächen als Wohnbaufläche erfordert es, die städtebauliche Entwicklung im Rahmen des Plangebotes des § 1 BauGB vorzubereiten und zu leiten. Der Bebauungsplan schafft das erforderliche Bauplanungsrecht und setzt einen nutzungsstrukturellen und gestalterischen Rahmen für die im Plangebiet angestrebte städtebauliche Ordnung.

Im Plangebiet ist von keiner Nutzungskonkurrenz sowie von keiner Beeinträchtigung übergeordneter Planungsziele auszugehen. Es werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB).

## **1.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13b BauGB 2017**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Neue Kietzstraße / Schwedengasse“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB unter Anwendung des § 13b BauGB 2017 zur zeitlich befristeten Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.

Die südlich und östlich angrenzenden Flächen sind Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und befinden sich im Geltungsbereich der rechtswirksamen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Kremmen von 1996 (vgl. Abb. 2).

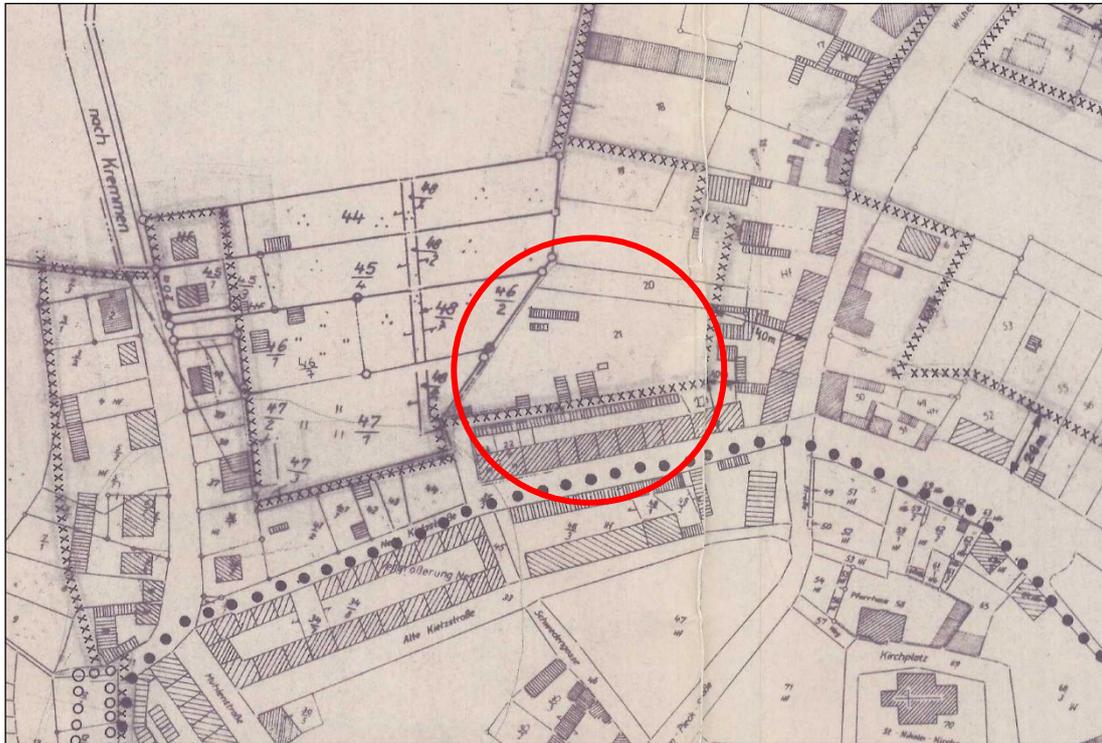
Der in § 13b Satz 1 BauGB für die Durchführung im beschleunigten Verfahren benannte Grenzwert für die zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern wird bei der vorliegenden Planung mit einer zulässigen Grundfläche von maximal rund **1.040 m<sup>2</sup>** deutlich unterschritten.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 75 „Neue Kietzstraße / Schwedengasse“ soll die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 75 „Neue Kietzstraße / Schwedengasse“ wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24. Oktober 2019 eingeleitet und soll bis Ende 2020 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).

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB 2017 sind somit gegeben.



**Abb. 2:** Ausschnitt aus der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Kremmen von 1996 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes

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

## 2 Ausgangssituation

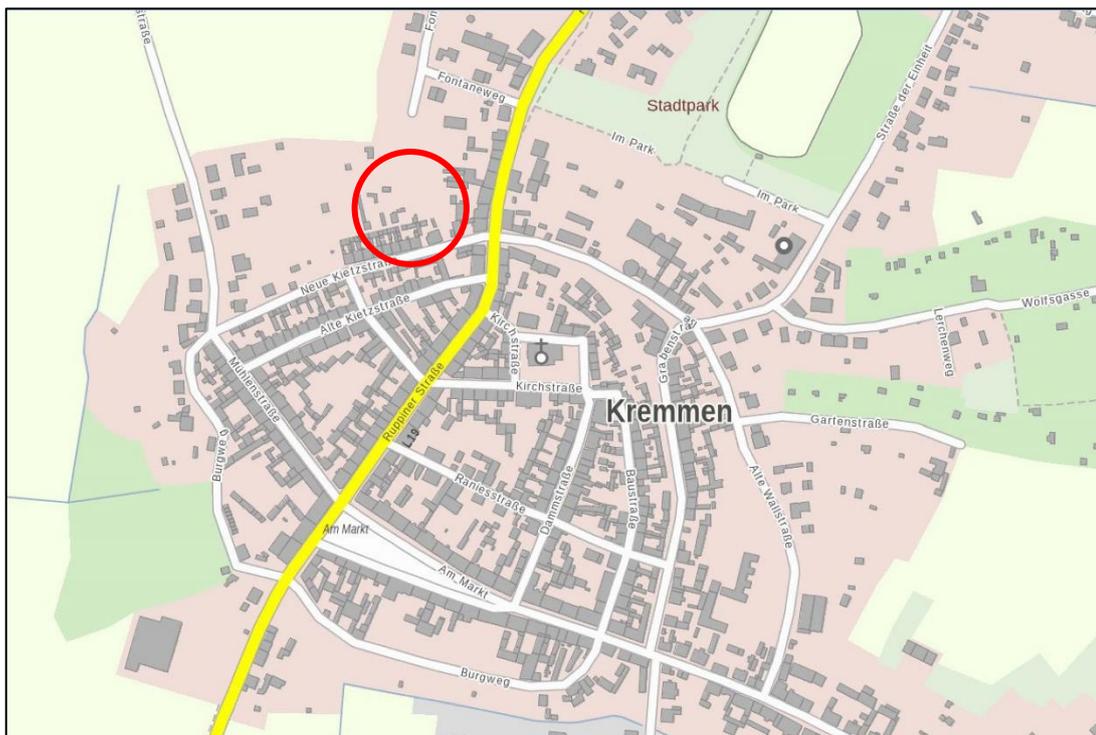
### 2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Altstadt von Kremmen im Bereich der rückwärtigen Grundstücksflächen entlang der Neuen Kietzstraße bzw. Ruppiner Straße.

Die südlich angrenzenden Grundstücke, auf der Nordseite der Neuen Kietzstraße, sind geprägt von einer geschlossenen, eingeschossigen Altstadtbebauung entlang der Straße mit Satteldächern bzw. Krüppelwalmdach sowie rückwärtigen und seitlich angebauten Remisen auf schmalen Grundstücken von rund 200 m<sup>2</sup> Größe (Grundstücke Neue Kietzstraße 4 – 18). Die rückwärtigen Wirtschaftsgebäude bilden ebenfalls eine geschlossene Bebauung mit Sattel- bzw. Pultdächern und sind zum Teil zweigeschossig gebaut.

Auf den östlich angrenzenden Grundstücken, auf der Westseite der Ruppiner Straße, befinden sich die rückwärtig gelegenen Wirtschaftsgebäude der Grundstücke Ruppiner Straße 37 – 41 mit einer geschlossenen, ein- bis zweigeschossigen Altstadtbebauung.

Auf dem nördlich angrenzenden Grundstück befinden sich die rückwärtig gelegenen Wirtschaftsgebäude und Gartenflächen des Grundstücks Ruppiner Straße 43. Die westlich angrenzenden Grundstücke sind geprägt von Gartennutzungen bzw. Grabeland mit Kleintierhaltung.



**Abb. 3:** Übersichtskarte zur Lage des Bebauungsplangebietes im Stadtgebiet von Kremmen (DTK: © GeoBasis-DE/LGB 2017, GB-W 19/17)

Das Grundstück westlich der Stichstraße in Verlängerung der Schwedengasse befindet sich im Geltungsbereich des rechtswirksamen und in Umsetzung befindlichen Bebauungsplans

Nr. 66 „Neue Kietzstraße“, der eine Bebauung der Flächen mit Einzel- und Doppelhäusern und Wohnnutzungen vorsieht.

Die nördlich angrenzenden Flächen (ohne das Flurstück 20) befinden sich im Geltungsbereich des rechtswirksamen und in Umsetzung befindlichen Bebauungsplans Nr. 63 „Fontaneweg 4/6“, der ebenfalls eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern und Wohnnutzungen vorsieht.

## 2.2 Bebauung und Nutzung, Geländehöhen

Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden bislang für Erholungszwecke bzw. als Gärten und Grabeland genutzt und sind mit einzelnen Kleinbauten bzw. Schuppen bebaut. Entlang der Grundstücksgrenzen befinden sich Einfriedungen. Auf der nördlichen Seite des Zufahrtweges befinden sich einige Garagen. Insgesamt sind derzeit gemäß Lage- und Höhenplan etwa 326 m<sup>2</sup> überbaut, weitere 113 m<sup>2</sup> sind befestigt. Dies entspricht einem derzeitigen Versiegelungsanteil von rund 10,5 %.

Der Kreuzungsbereich Neue Kietzstraße / Schwedengasse ist mit Großsteilpflaster befestigt. Der weitere Verlauf der Stichstraße in Verlängerung der Schwedengasse sowie zur rückwärtigen Erschließung der Grundstücke Neue Kietzstraße 2 bis 18 ist unbefestigt bzw. mit einer Schotterdecke versehen.



**Abb. 4:** Luftbild des Plangebietes (Befliegung 04.05.2018) in Überlagerung mit dem Liegenschaftskataster (ALKIS) (DOP20c: © GeoBasis-DE/LGB 2017, GB-W 19/17)

Das Gelände ist annähernd eben und fällt in Richtung Nordwesten leicht ab. Die Geländehöhen liegen bei rund 37,0 m über NHN im Höhensystem DHHN 16 im Osten des Plangebietes und 36,4 über NHN an der westlichen Grundstücksgrenze.

Die Höhen im Bereich des Zufahrtsweges (Kanaldeckel) liegen gemäß Lage- und Höhenplan bei 36,8 m über NHN im westlichen Abschnitt bzw. 37,0 m über NHN im östlichen Abschnitt des Fahrweges. Die Höhen im Bereich der Anbindung an die Neue Kietzstraße (Kanaldeckel) liegen bei 36,8 m über NHN.

## 2.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Westen über einen, an die Neue Kietzstraße in Verlängerung der Schwedengasse anbindenden und rund 3,50 m breiten Stichweg, der auch der rückwärtigen Erschließung der Grundstücke Neue Kietzstraße 4 – 18 dient. Der Stichweg ist bis auf Höhe des Grundstücks Neue Kietzstraße 4 (Flurstück 233) Bestandteil des öffentlichen Straßenflurstücks 35/2 der Flur 28, das die gesamte Straßenverkehrsfläche der Neuen Kietzstraße zwischen Mühlenstraße im Westen und Ruppiner Straße im Osten einschließlich der Stichstraße in Verlängerung der Schwedengasse umfasst.

Im weiteren Verlauf ist der vorhandene Stichweg Bestandteil des Flurstücks 21 der Flur 29.

Über die Neue Kietzstraße bzw. die Schwedengasse und die Mühlenstraße und die als Landesstraße klassifizierte, Ruppiner Straße (OD L 19) ist das Plangebiet direkt an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Entfernung zur Anschlussstelle Kremmen der A 24 Berlin - Hamburg/Rostock beträgt rund 6 km, die Entfernung zum Dreieck Havelland der A 10 Berliner Ring beträgt rund 7 km. Die Entfernung zum Stadtzentrum der südlich gelegenen Landeshauptstadt Potsdam beträgt rund 50 km, die Entfernung zur Stadtgrenze der südöstlich gelegenen Bundeshauptstadt Berlin beträgt rund 30 km.

Über den rund 1,5 km entfernten Bahnhof Kremmen besteht Anschluss an das Regionalbahnnetz des Verkehrsverbundes Berlin-Brandenburg (VBB) mit etwa halbstündlichen Verbindungen in Richtung Berlin und stündlichen Verbindungen nach Neuruppin und Wittenberge („Prignitz-Express“).

Über die Haltestelle „Kremmen, Markt“ besteht Anschluss an das Busnetz der Oberhavel Verkehrsgesellschaft (Buslinie 800 S-Bahnhof Oranienburg – Kremmen – Flatow; Buslinie 801 S-Bahnhof Oranienburg – Beetz – Kremmen).

## 2.4 Ver- und Entsorgung

Zum Leitungsbestand sowie zu den vorhandenen Ver- und Entsorgungskapazitäten erfolgt eine Beteiligung der Ver- und Entsorgungsunternehmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

### Trink- und Schmutzwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die **Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH (OWA)**. Zum Anschluss der geplanten Wohnbebauung ist im Ergebnis der 2019 erfolgten Beteiligung zum westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 66 eine Netzerweiterung in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche notwendig.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den **Zweckverband Kremmen**. Im Straßenraum des vorhandenen Stichweges befinden sich im Ergebnis der Beteiligung zum westlich angrenzen-

den Bauungsplangebiet Schmutzwasserleitungen DN 200. Die Grundstücksanschlüsse werden vom Zweckverband hergestellt.

### **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 wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und um Auskunft hinsichtlich beachtenswerter Informationen zur Niederschlagsversickerung gebeten. Grundsätzliche Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist ein versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die untere Wasserbehörde, wenn erforderlich, erneut zu beteiligen. 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**. Zum Anschluss der geplanten Wohnbebauung ist im Ergebnis der Beteiligung zum westlich angrenzenden Bauungsplangebiet eine Netzerweiterung notwendig. Die vorhandenen Nieder- und Mittelspannungsleitungen enden bislang auf Höhe der Trafostation Schwedengasse auf der Westseite der Stichstraße in Verlängerung der Schwedengasse.

Die lokale Versorgung mit Erdgas erfolgt über die **Energie Mark Brandenburg**. Zum Anschluss der geplanten Wohnbebauung ist im Ergebnis der Beteiligung zum westlich angrenzenden Bauungsplangebiet eine Netzerweiterung notwendig. Die vorhandene Gasleitung mit einem Betriebsdruck 0,1 bis 1 bar endet bislang auf der Ostseite der Stichstraße in Verlängerung der Schwedengasse. 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. Im Planungsbereich befinden sich im Ergebnis der Beteiligung zum westlich angrenzenden Bauungsplangebiet keine Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer TK-Linien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Zum Zweck der Koordinierung wird darum gebeten mindestens 3 Monate vor Baubeginn mitzuteilen, welche eigenen oder bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich der Neuen Kietzstraße stattfinden werden. Zur leichteren Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude auf dem Grundstück wird darauf hingewiesen, für alle Medienträger ein Leerrohr zwischen Hausanschluss und straßenseitiger Grundstücksgrenze bei der Erschließung vorzusehen.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Oberhavel als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Alle Grundstücke, auf denen Abfälle anfallen können, sind durch Erschließungsstraßen anzuschließen, die für die Benutzung durch 3-achsige Müllfahrzeuge ausgelegt sind. Fahrbahnbreiten und Fahrkurven sind entsprechend zu dimensionieren. Die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RASt 2006) 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 RSt 2006 für ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu planen bzw. zu berücksichtigen, da ein Rückwärtsfahrverbot für Müllfahrzeuge gemäß Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung besteht.

Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Abfallentsorgung für die zukünftigen Wohngrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Verbreiterung der geplanten öffentlichen Stichstraße auf 6 m sowie am Ende der Stichstraße eine Erweiterung der Straßenverkehrsfläche für eine Wendeanlage vorgesehen, die gemäß den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RSt 2006) den Anforderungen für ein 3-achsiges Müllfahrzeug entspricht. So kann die Abfallentsorgung an den Grundstücksgrenzen durchgeführt werden. Anderenfalls müssten die Abfallbehälter im öffentlichen Straßenraum der Neuen Kietzstraße zur Leerung bzw. Abholung bereitgestellt werden. Dies soll unter Berücksichtigung der zurückzulegenden Entfernungen von bis zu 130 m sowie zur Vermeidung von übermäßigen Beeinträchtigungen der Anlieger vermieden werden.

Die als Alternative zu einer Wendeanlage geprüfte Anlage eines gemeinsamen Müllsammelplatzes für die zukünftigen Wohngrundstücke im Westen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist nicht für die Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Abfallentsorgung geeignet, da dieser Müllsammelplatz rund 30 m von der Neuen Kietzstraße entfernt wäre und damit nicht von den eingesetzten Müllfahrzeugen angefahren werden könnte.

Die untere Abfallwirtschaftsbehörde sowie das durch den Landkreis beauftragte Entsorgungsunternehmen (AWU Abfallwirtschafts-Union Oberhavel GmbH) wurde im Rahmen einer vorgezogenen Beteiligung um Auskunft zu den Anforderungen bezüglich der Müllentsorgung gebeten.

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**

Im Hinblick auf die aus dem öffentlichen Netz gewährleistete Löschwasserversorgung wird der zuständige Trinkwasser- und Abwasserzweckverband im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Auskunft gebeten.

Die zuständige Brandschutzdienststelle gemäß VVBbgBO und BbgBKG wurde im Rahmen einer vorgezogenen Beteiligung um Auskunft zu weiteren Anforderungen bezüglich des Brandschutzes gebeten. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend des Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes vom 24.05.2004 unter Beachtung des Regelwerkes "Wasserversorgung" Rohrnetz / Löschwasser, Arbeitsblatt 405 zu gewährleisten. Für die Gewährleistung einer schnellen und intensiven Brandbekämpfung sind mindestens 48 m<sup>3</sup> pro Stunde Löschwasser für die Dauer von mindestens zwei Stunden bereitzustellen. Die



*dörfliche Bebauung, ländlich*, die westlich angrenzenden Flächen dem Biotoptyp 10111 *Gärten bzw. 10112 Grabeland*. Die Flächen sind gemäß Landschaftsplan von allgemeiner Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder § 18 BbgNatSchAG sind nicht vorhanden.

Auf den Grundstücksflächen befinden sich neben Sträuchern und einigen Obstbäumen, zwei geschützte Laubbäume mit einem Stammumfang von 0,9 m bzw. 0,9 und 0,8 m und einem Kronendurchmesser von 5 m bzw. 6 m sowie ein Nadelbaum mit einem Stammumfang von 1,5 m und einem Kronendurchmesser von 6 m.

Im Hinblick auf die Bedeutung der Flächen für besonders geschützte Tierarten ist von einer allgemeinen Bedeutung für Brutvögel (Freibrüter) auszugehen. Ein Vorkommen von Bodenbrütern ist aufgrund der gärtnerischen Nutzung der Flächen auszuschließen. Die Altbäume können Baumhöhlen enthalten, die Höhlenbrütern oder Fledermäusen als Lebensstätte dienen können.

Die Böden im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden geprägt von Böden aus Sand im Übergang zu Böden aus geringmächtigem Torf.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Grundstücksflächen sind derzeit durch Überbauung und Befestigung von Flächen in einem Umfang von rund 10,5 % versiegelt. Vorherrschend ist ein hoher Grundwasserstand. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Im Plangebiet und angrenzend befinden sich keine Oberflächengewässer.

Belastungen durch Schall und Luftschadstoffe sind entlang der östlich verlaufenden Ruppiner Straße (OD L 19) durch die Emissionen des Fahrzeugverkehrs gegeben. Aufgrund der geschlossenen, zweigeschossigen Bebauung entlang der Ruppiner Straße sind die rückwärtigen Grundstücksflächen gegenüber diesen Emissionen abgeschirmt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich das Plangebiet nicht im Einwirkungsbereich eines immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Betriebes. Immissionskonflikte zwischen den vorhandenen Wohnnutzungen und den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen sind nicht bekannt.

Aufgrund der Bebauung entlang der Neuen Kietzstraße und der Ruppiner Straße sind die Flächen im Plangebiet bereits weitgehend siedlungsgeprägt. Es bestehen keine Sichtbeziehungen zwischen dem Plangebiet und der nordwestlich gelegenen Luchlandschaft.

Weitere Angaben zu Natur, Landschaft und Umwelt sind Kapitel 6.4 zu entnehmen.

## **2.6 Altlasten, Kampfmittelbelastung**

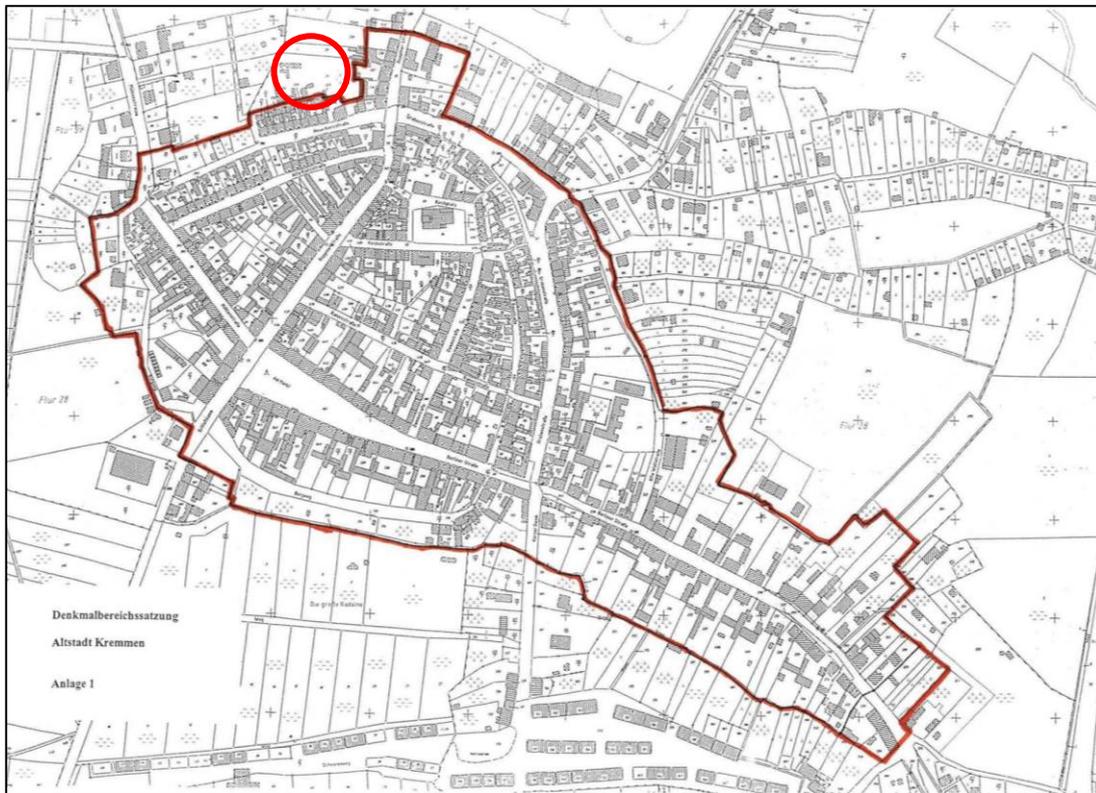
Ein Altlastenverdacht für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht bekannt. Die untere Bodenschutzbehörde wird im Rahmen der Behördenbeteiligung um Auskunft gebeten.

Die Flächen befinden sich im Bereich einer Kampfmittelverdachtsfläche, die die gesamte Altstadt von Kremmen und die westlich gelegenen Luchflächen umfasst. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst wird im Rahmen der Behördenbeteiligung um Auskunft gebeten.

## 2.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Baudenkmale. Auch in der näheren Umgebung befinden sich keine Einzeldenkmale. Die nächstgelegenen Einzeldenkmale sind gemäß Denkmalliste des Landes Brandenburg für den Landkreis Oberhavel mit Stand vom 31.12.2019, ein Wohn- und Geschäftshaus mit Wirtschaftsgebäuden auf dem Grundstück Ruppiner Straße 35 in einer Entfernung von rund 50 m südöstlich sowie ein Wohnhaus mit Wirtschaftsgebäude auf dem Grundstück Alte Kietzstraße 5 in einer Entfernung von rund 100 m südwestlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich – mit Ausnahme des Erschließungsweges - außerhalb des durch Satzung vom 21.08.2003 geschützten Denkmalbereiches „Altstadt Kremmen“. Die südlich und östlich angrenzenden Grundstücke Neue Kietzstraße 4 bis 18 und Ruppiner Straße 37 bis 41 sind Bestandteil des Denkmalbereiches.



**Abb. 6:** Festgelegter Denkmalbereich „Altstadt Kremmen“ gemäß Anlage 1 der Denkmalbereichssatzung mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich – mit Ausnahme des Erschließungsweges - auch außerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung für die historische Altstadt vom 28.11.2002. Die südlich und östlich angrenzenden Grundstücke Neue Kietzstraße 4 bis 18 und Ruppiner Straße 37 bis 41 sind Bestandteil des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung.

Gemäß Denkmalliste des Landes Brandenburg für den Landkreis Oberhavel mit Stand vom 31.12.2019 befindet sich im Bereich der Flur 29 das Bodendenkmal 70252 (Altstadt deutsches

Mittelalter, Burg deutsches Mittelalter, Altstadt Neustadt, Gräberfeld slawisches Mittelalter, Befestigung Mittelalter, Friedhof Neuzeit, Siedlung slawisches Mittelalter).

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

## **2.8 Eigentumsverhältnisse**

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegene Flurstück 21 der Flur 9 befindet sich im Eigentum der Vorhabenträger.

Das der Erschließung dienende Flurstück 35/2 der Flur 28 befindet sich im Eigentum der Stadt Kremmen. Das Straßenflurstück umfasst die Straßenverkehrsfläche der Neuen Kietzstraße, die Stichstraße in Verlängerung der Schwedengasse sowie die rückwärtige Erschließung der Grundstücke Neue Kietzstraße 4 bis 18 und die Erschließung des Plangebietes.

## 3 Planungsbindungen

### 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

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

Die südlich und östlich angrenzenden Flächen sind Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und befinden sich im Geltungsbereich der rechtswirksamen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Kremmen von 1996 (vgl. Abb. 2).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung für die historische Altstadt vom 28.11.2002.

Im rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Kremmen sind die Flächen als Private Grünflächen (Gartenland, Obstgarten, Grabeland) dargestellt (vgl. Kap. 3.3).

### 3.2 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Ziff. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) insbesondere aus dem **Landesentwicklungsprogramm 2007** (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235) und dem am 1. Juli 2019 in Kraft getretenen **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg** (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II Nr. 35).

Nach den Festlegungen des LEP HR ist die Stadt Kremmen kein Zentraler Ort und hat nach der Festlegungskarte 1 auch keinen Anteil am „Gestaltungsraum Siedlung“. Die Stadt 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 ist auf der Grundlage des LEP HR (Ziel 5.7) perspektivisch eine Festlegung als „Grundfunktionaler Schwerpunkt“ durch die Regionalplanung zu erwarten. 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 grundsätzlich 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 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist die vorliegende Planung ohne Inanspruchnahme der Entwicklungsoption möglich, da sie noch als Innenentwicklung im Sinne von Ziel 5.5 Abs. 2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) gewertet werden kann.

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

Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (Gesch.-Z.GL5.12-46113-006-0618/2019) vom 18. September 2019 zur Zielanfrage gemäß Artikel 12 des Landesplanungsvertrages ist derzeit **kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen**. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut an der Planung beteiligt.

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 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind die Festlegungen zur Steuerung der raumbedeutsamen Windenergienutzung. Hiergegen hat die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel Rechtsmittel eingelegt. Die Festlegungen zum Freiraum und zu den Historisch bedeutsamen Kulturlandschaften wurden genehmigt. Die Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg hat noch zu erfolgen.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

### **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.

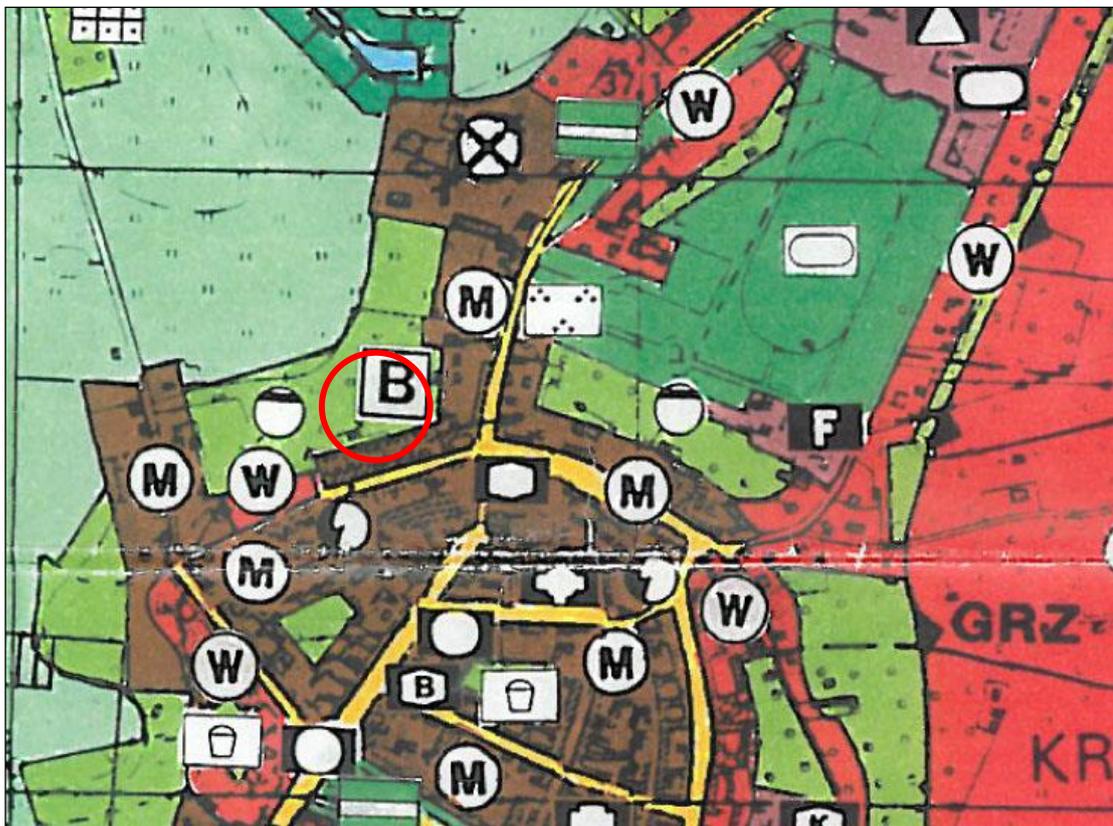
Gemäß Kapitel 9.1.1. Anthropogene Freiraumstruktur/ Siedlungsräume sollte die „Inanspruchnahme von Landschaftsräumen bei Siedlungs- und Gewerbeentwicklung [...] auf ein aus den Erfordernissen des jeweiligen Landschaftsraumes abzuleitendes Maß reduziert werden. Die

Umnutzung bereits bebauter Flächen und die Schließung innerörtlicher Lücken sollten darüber hinaus [...] Vorrang vor der Neuausweisung von Baugebieten genießen.“

Der Landkreis Oberhavel wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

### 3.3 Flächennutzungsplanung

Im rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Kremmen vom März 2001 sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Private Grünflächen (Gartenland, Obstgarten, Grabeland) dargestellt. Nachrichtlich übernommen wird das Bodendenkmal 70252 (B) „Altstadt deutsches Mittelalter, Burg deutsches Mittelalter, Altstadt Neustadt, Gräberfeld slawisches Mittelalter, Befestigung Mittelalter, Friedhof Neuzeit, Siedlung slawisches Mittelalter“.



**Abb. 7:** Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Kremmen mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (B = Lagesymbol zur Kennzeichnung eines Bodendenkmals)

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 befindet sich derzeit in der Neuaufstellung.

### 3.4 Landschaftsplanung

Der parallel zum Flächennutzungsplan erarbeitete Landschaftsplan der Stadt Kremmen stellt in seinem Entwicklungskonzept (Karte 5, Stand: Januar 1998) die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes analog zur Darstellung des Flächennutzungsplans als Grünfläche (Gartenland, Obstgarten, Grabeland) dar. Weitere Aussagen für die Flächen werden im Landschaftsplan nicht getroffen.

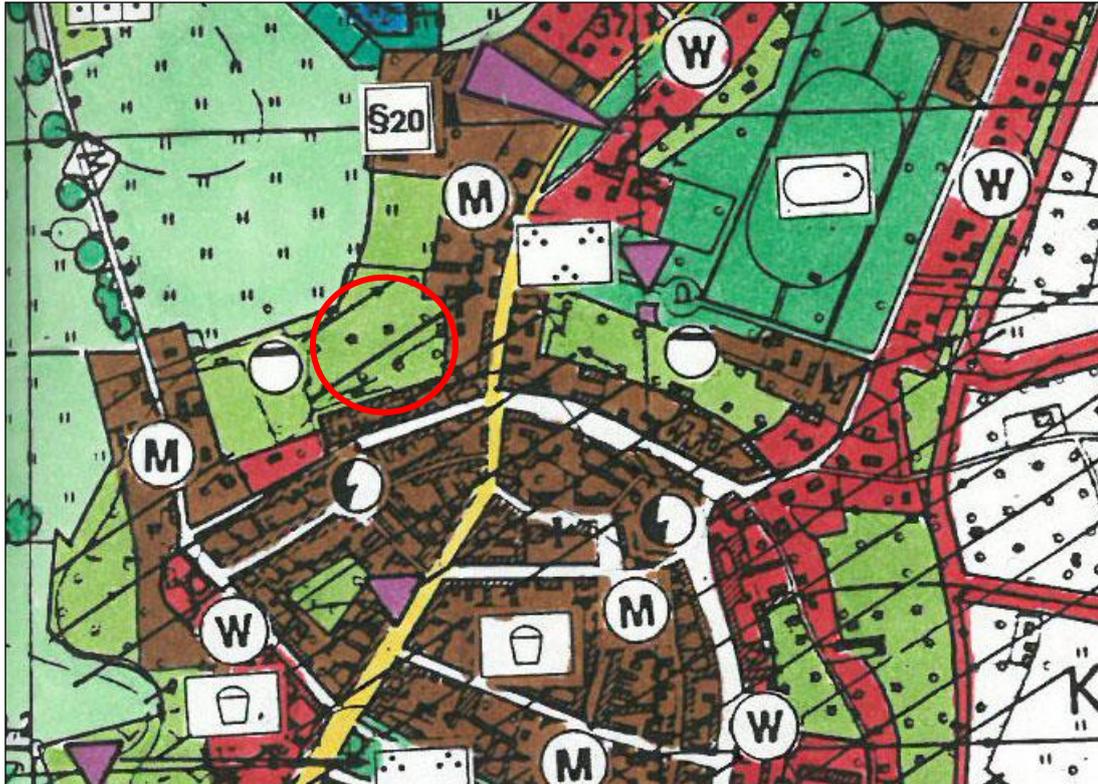


Abb. 8: Ausschnitt aus dem Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der Stadt Kremmen

### 3.5 Bebauungspläne

Westlich des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich der Geltungsbereich des rechtswirksamen und in Umsetzung befindlichen **Bebauungsplans Nr. 66 „Neue Kietzstraße“**, der eine Bebauung der Flächen mit Einzel- und Doppelhäusern und Wohnnutzungen vorsieht.

Nördlich angrenzend (ohne das Flurstück 20) befindet sich der Geltungsbereich des rechtswirksamen und in Umsetzung befindlichen **Bebauungsplans Nr. 63 „Fontaneweg 4/6“**, der ebenfalls eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern und Wohnnutzungen vorsieht.

### **3.6 Fachplanungen**

Fachplanungen, die die Planungen des Bebauungsplans Nr. 75 „Neue Kietzstraße / Schwedengasse“ berühren können, sind nicht bekannt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die vorliegende Planung berührt werden kann, werden an der Planung beteiligt und darum gebeten, aus ihrem Zuständigkeitsbereich Hinweise zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes zu geben sowie Mitteilungen über beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen zu machen.

## 4 Planungskonzept

### 4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Planung sieht in Arrondierung der angrenzenden Siedlungsflächen, eine Bebauung der Flächen mit etwa sechs **Einfamilienhäusern in Form von Einzel- oder Doppelhäusern** vor.

Die Erschließung ist über die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Neuen Kietzstraße in Verlängerung der Schwedengasse gesichert.

Für den rückwärtigen Stichweg ist mit Umsetzung der Planung eine Verbreiterung sowie die Anlage einer Wendeanlage vorgesehen.

### 4.2 Änderung des Flächennutzungsplans Kremmen

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Kremmen sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Private Grünflächen (Gartenland, Obstgarten, Grabeland) 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. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden.

Derzeit befindet sich der Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet von Kremmen in der Neuaufstellung. Die Änderung wird in die Neufassung des Flächennutzungsplans eingearbeitet.

Mit der Entwurfsfassung des Flächennutzungsplans werden die in Rede stehenden Flächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung als Wohnbauflächen dargestellt.

## 5 Planinhalt (Abwägung und Begründung)

Entsprechend dem Aufstellungsbeschluss vom 24. Oktober 2019 durch die Stadtverordnetenversammlung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 75 „Neue Kietzstraße / Schwedengasse“ der Stadt Kremmen gemäß § 13b BauGB 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, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Anbindung des Baugebietes an die öffentlichen Verkehrsflächen. Zudem erfolgen Regelungen zum Umweltschutz. Großflächige Aufschüttungen zur Herstellung einer neuen Geländehöhe sind nicht vorgesehen und nach derzeitigem Stand zur Umsetzung der Planung nicht zwingend erforderlich.

### 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 sowie zur Beachtung der inhaltlichen Beschränkung der Anwendbarkeit des § 13b BauGB auf „Wohnnutzungen“ 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 m<sup>2</sup> Nutzfläche mindestens ein Stellplatz, je Wohnung über 100 m<sup>2</sup> 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 entsprechend des Gebietscharakters mit **0,3** festgesetzt. Damit wird eine ortsbildverträgliche Bebauungsdichte mit einem weiterhin hohen Anteil von Grün- und Erholungsflächen gewährleistet. Das gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten (WA) zulässige Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird bei der vorliegenden Planung zur Wahrung des Gebietscharakters unterschritten.

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 Wohngebiete (WA) eine zulässige „Gesamt-GRZ“ von 0,45.

#### **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) in der seit 2016 geltenden Fassung oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen. Im Übrigen sind sie Kellergeschosse. 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 7,0 m auszugehen. Bei eingeschossiger Bauweise im Bungalowstil sind die Firsthöhen bzw. Wandhöhen entsprechend geringer.

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 (Stand 19.Mai 2016) in der Regel als oberirdische Geschosse (Vollgeschosse).

### **5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Im Baugebiet WA 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 15 m. Die festgesetzten Baugrenzen halten zu den angrenzenden Baugrundstücken 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.

Für das Baugebiet WA erfolgt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine Festsetzung der offenen Bauweise in Form von **Einzel- und Doppelhäusern**. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Zur Gewährleistung einer gewissen Flexibilität bei der Umsetzung der Planung werden auch Doppelhäuser zugelassen.

## **5.2 Verkehrsflächen**

Die zur Regelung des Anschlusses der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen in den Geltungsbereich einbezogene Teilfläche der Neuen Kietzstraße (Flurstück 35/2, Flur 28) sowie die erforderlichen Erweiterungsflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als **öffentliche Straßenverkehrsfläche** festgesetzt.

Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Abfallentsorgung sowie zur Ermöglichung der Anlage von Versickerungsmulden für die Straßenentwässerung wird eine Verbreiterung des bestehenden Fahrweges von bislang 3,50 m auf 6,0 m vorgesehen. Für den Bereich der Fahrkurve erfolgt eine Aufweitung auf 7,0 m. Zudem erfolgt über das bestehende Straßenflurstück

35/2 hinaus eine Verlängerung der festgesetzten Straßenverkehrsfläche nach Osten sowie die Sicherung von Flächen für eine Wendeanlage nach RASSt 2006 für ein 3-achsiges Müllfahrzeug.

Mit dem geplanten Straßenausbau entsprechend den Anforderungen für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ist nach derzeitigem Stand auch die Zufahrt für Löschfahrzeuge gewährleistet.

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

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Hierzu erfolgt eine klarstellende textliche Festsetzung (TF 5).

Mit der planungsrechtlichen Sicherung der für die verkehrliche Erschließung erforderlichen Erweiterungsflächen durch Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsflächen und der entsprechenden Widmung der Flächen bedarf es keiner Regelungen zu entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

Die für die Straßenerweiterung erforderlichen Flächen werden von Seiten der Grundstückseigentümer und Vorhabenträger der Stadt Kremmen entschädigungslos übertragen. Hierzu sowie zur Durchführung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen auf Kosten der Vorhabenträger erfolgen entsprechende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag.

### **5.3 Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Neue Kietzstraße / Schwedengasse“ 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.

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.

#### **5.3.1 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 WA erfolgt eine textliche Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Pkw-Stellplätzen und deren Zufahrten sowie von Zufahrten für Garagen:

*TF 2: 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 3: „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.

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.

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.

### **5.3.2 Anpflanzgebote, Erhaltungsbindungen**

Auf die Festsetzung von Anpflanzgeboten für die Baugrundstücke wird aufgrund des fehlenden Ausgleichserfordernisses verzichtet. 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.

Auf die Festsetzung von Erhaltungsbindungen für die im Geltungsbereich vorhandenen Bäume kann aufgrund der rechtskräftig festgesetzten Baumschutzsatzung der Stadt Kremmen verzichtet werden.

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

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

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

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

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

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

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

Unabhängig vom Stammumfang sind Bäume und sonstige Gehölze während der Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September gemäß § 39 Absatz 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz geschützt.

## **5.4 Gestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

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 4: 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.*

Aus Gründen der planerischen Zurückhaltung sind im Bebauungsplan Nr. 75 „Neue Kietzstraße / Schwedengasse“ keine weiteren örtlichen Vorschriften zur Gestaltung und zum Bau-

ordnungsrecht vorgesehen. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich außerhalb des geschützten Denkmalsbereiches der Altstadt Kremmen und außerhalb des Umgebungsschutzes für bestehende Einzeldenkmale.

## 5.5 Immissionsschutz

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich nicht im Einwirkungsbereich der Ruppiner Straße (OD L 19). Aufgrund der geschlossenen, zweigeschossigen Bebauung entlang der Ruppiner Straße sind die rückwärtigen Grundstücksflächen gegenüber den Emissionen des Fahrzeugverkehrs abgeschirmt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich eines immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Betriebes.

Immissionskonflikte zwischen den vorhandenen Wohnnutzungen und den landwirtschaftlichen Nutzungen der ortsansässigen Landwirtschaftsbetriebe sind nicht bekannt.

Das Landesamt für Umwelt wird als zuständige Immissionsschutzbehörde im Rahmen der Behördenbeteiligung an der Planung beteiligt.

## 5.6 Hinweise

### **Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG**

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

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser 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.

### **Baumschutzsatzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über die Erhaltung und den Schutz von Bäumen der Stadt Kremmen (Baumschutzsatzung).

### **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).

### **Denkmalschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt an den Geltungsbereich der Satzung zum Schutz des Denkmalbereiches „Altstadt Kremen“ vom 21. August 2003. Die südlich und östlich angrenzenden Grundstücke Neue Kietzstraße 2 bis 18 und Ruppiner Straße 37 bis 41 sind Bestandteil des Geltungsbereichs der Denkmalbereichssatzung.

Bauliche Eingriffe im direkten Umfeld von Denkmälern unterliegen dem Umgebungsschutz. Es ist daher erforderlich, im Zuge von Planungen – insbesondere zu Aufbauten, Materialität und Farbigkeit von Neubauten - eine frühzeitige Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zu führen.

### **5.7 Planunterlage**

Als Planunterlage dient der amtliche Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dr.-Ing. Uwe Kraatz vom 12.02.2020 mit örtlicher Vermessung vom Dezember 2019 und Stand der Katasterunterlagen vom 07.01.2020.

### **5.8 Flächenbilanz**

| <b>Nutzungsart</b>                       | <b>Flächengröße</b>        |
|--|----------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO  | 3.467 m <sup>2</sup>       |
| <i>Öffentliche Straßenverkehrsfläche</i> | 975 m <sup>2</sup>         |
| <b>Plangebiet gesamt</b>                 | <b>4.442 m<sup>2</sup></b> |

## **6 Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen**

Mit der vorliegenden Planung wird die Wohnnutzung in der Kernstadt durch Nachverdichtung von Siedlungsflächen im Bereich der rückwärtigen Gartenflächen gestärkt.

Die für die bisherigen Erholungs- und Gartengrundstücke einschließlich der Garagennutzungen bestehenden Miet- oder Pachtverhältnissen werden von Seiten der Grundstückseigentümer und Vorhabenträger vor Umsetzung der Planung aufgehoben.

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 an die Neue Kietzstraße in Verlängerung der Schwedengasse anbindende Stichstraße ist unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung der Verkehrsflächen dafür geeignet, den von sechs weiteren Einfamilienhäusern verursachten PKW-Verkehr aufzunehmen.

Mit der planungsrechtlichen Sicherung der für die verkehrliche Erschließung erforderlichen Erweiterungsflächen durch Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsflächen und der entsprechenden Widmung der Flächen bedarf es keiner Regelungen zu entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

Die für die Straßenerweiterung erforderlichen Flächen werden von Seiten der Grundstückseigentümer und Vorhabenträger der Stadt Kremmen entschädigungslos übertragen. Hierzu sowie zur Durchführung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen auf Kosten der Vorhabenträger erfolgen entsprechende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag.

### **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 werden 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 Umwelt, Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Neue Kietzstraße / Schwedengasse“ 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.

### Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsgebiet der Altstadt von Kremmen im Naturraum des Oberen Rhinluchs. Das Geländere relief ist annähernd eben und fällt nach Nordwesten in Richtung Luchlandschaft leicht ab.

Die Böden im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden geprägt von Böden aus Sand im Übergang zu Böden aus geringmächtigem Torf. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Grundstücksflächen sind derzeit in einem Umfang von rund 10,5 % versiegelt. Gemäß Lage- und Höhenplan sind etwa 326 m<sup>2</sup> überbaut, weitere 113 m<sup>2</sup> sind befestigt. Der vorhandene Fahrweg ist weitgehend unbefestigt, jedoch stark verdichtet. Mögliche Vorbelastungen sind nicht bekannt. Die mittlere jährliche Sickerwasserrate liegt bei 1 – 50 mm pro Jahr.

Mit Umsetzung der Planung dürfen im festgesetzten Baugebiet WA unter Berücksichtigung der Größe des Baugebietes von 3.467 m<sup>2</sup>, der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, bis zu 45 % der Flächen überbaut bzw. versiegelt werden. Damit verbunden ist eine **Inanspruchnahme von Boden in Höhe von bis zu 1.560 m<sup>2</sup>** (3.467 m<sup>2</sup> x 0,45).

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden durch den Verzicht auf die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl für Wohngebiete gemäß den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung sowie eine Festsetzung zum luft- und wasserdurchlässigen Aufbau von Stellplatzflächen und Zufahrten minimiert.

### Schutzgut Wasser

Im Plangebiet und angrenzend befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Vorherrschend ist ein hoher Grundwasserstand. Das Grundwasser ist gemäß Landschaftsplan gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Mögliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bestandteil der rückwärtigen Gartenflächen des Siedlungsgebietes der Stadt Kremmen. Im Landschaftsplan werden die Flächen den klimatisch mäßig belasteten Übergangsbereichen zugeordnet. Vorbelastungen bestehen durch Verkehrsemissionen mittlerer bis hoher Intensität im Einwirkungsbereich der Landesstraße sowie durch Aufheizeffekte im Bereich der höher verdichteten Siedlungsflächen. Das Landschaftsprogramm zählt die Flächen aufgrund der gegebenen Durchlüftungsverhältnisse großräumig zu den Schwerpunkten zur Sicherung der Luftqualität im Planungsraum. Schutzgutbezogenes Ziel ist die Sicherung der Freiflächen, die für die Durchlüftung ihres Wirkungsraumes von besonderer Bedeutung sind. Nutzungsänderungen von Freiflächen in Siedlungen sind danach unter klimatischen Gesichtspunkten besonders zu prüfen.

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.

### **Schutzgut Arten und Biotope**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht. Es befindet sich jedoch - wie das gesamte Siedlungsgebiet der Altstadt Kremmen – in unmittelbarer Nachbarschaft zum europäischen Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Rhin-Havelluch“ (DE 3242-421). In einer Entfernung von rund 900 m nordwestlich befindet sich das nächstgelegene Fauna-Flora-Habitat- (FFH-) Gebiet „Kremmener Luch“ (DE 4244-301), zugleich Naturschutzgebiet „Kremmener Luch“. Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete sind unter Berücksichtigung des bereits vorhandenen Siedlungscharakters der Flächen und der geringen Bebauungsdichte nicht zu erwarten.

Die Flächen im Geltungsbereich sind nach dem Biotopschlüssel des Landes Brandenburg dem Biototyp *10111 Gärten* bzw. *10112 Gartenland* zuzuordnen. Die Zufahrt ist dem Biototyp *12651 unbefestigter Weg* zuzuordnen.

Die nördlich angrenzenden Flächen sind dem Biototyp *12261 Einzelhausbebauung mit Ziergärten* zuzuordnen, die östlich und südlich angrenzenden Flächen dem Biototyp 12291

*dörfliche Bebauung, ländlich*, die westlich angrenzenden Flächen dem Biotoptyp 10111 Gärten bzw. 10112 Grabeland. Die Flächen sind gemäß Landschaftsplan von allgemeiner Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder § 18 BbgNatSchAG sind nicht vorhanden.

Auf den Grundstücksflächen befinden sich neben Sträuchern und einigen Obstbäumen, zwei geschützte Laubbäume mit einem Stammumfang von 0,9 m bzw. 0,9 und 0,8 m und einem Kronendurchmesser von 5 m bzw. 6 m sowie ein Nadelbaum mit einem Stammumfang von 1,5 m und einem Kronendurchmesser von 6 m.

Im Hinblick auf die Bedeutung der Flächen für besonders geschützte Tierarten ist von einer allgemeinen Bedeutung für Brutvögel (Freibrüter) auszugehen. Ein Vorkommen von Bodenbrütern ist aufgrund der gärtnerischen Nutzung der Flächen auszuschließen. Die Altbäume können Baumhöhlen enthalten, die Höhlenbrütern oder Fledermäusen als Lebensstätte dienen können.

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

Die potentiell natürliche Vegetation besteht im Plangebiet gemäß Landschaftsplan aus einem Komplex aus Feuchtem Stieleichen-Hainbuchenwald, Erlenbruch, Feuchtem Stieleichen-Birkenwald und Stieleichen-Buchenwald.

Mit Umsetzung der Planung ist ein höherer Überbauungsgrad mit dem damit verbundenen dauerhaften Verlust von Vegetationsflächen verbunden. Unter Berücksichtigung des im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsmaßes bleiben mindestens 55 % der Baugebietsflächen begrünt.

Die im Geltungsbereich vorhandenen Bäume unterliegen mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes den Schutzbestimmungen der kommunalen Baumschutzsatzung.

#### **6.4.1 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** (Freibrüter) 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. Geeignete Habitats sind im Plangebiet vorhanden.

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

Zur Vermeidung von Störungen von Vogelarten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit, zum Schutz ihrer Entwicklungsformen (Gelege) bzw. zum Schutz ihrer Fortpflanzungsstätte sind die **Baufeldfreimachung einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung außerhalb der artspezifischen Aufzuchtzeiten** durchzuführen.

Bei einem bau- oder anlagebedingten Verlust von Niststätten bzw. Fledermausquartieren, die wiederkehrend genutzt werden, sind geeignete **Ersatzniststätten bzw. Ersatzquartiere als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen** zu schaffen.

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen einschließlich von Maßnahmen zur Gebäudeinstandhaltung und Gebäudesanierung oder Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser 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. Hierzu erfolgt auf der Planzeichnung so wie in der Begründung ein entsprechender Hinweis.

### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum des Oberen Rhinluchs, im Bereich der rückwärtigen Gartenflächen der geschlossenen Altstadtbebauung von Kremmen. Das Geländere relief ist eben und fällt nach Nordwesten zur Luchlandschaft leicht ab.

Aufgrund der Bebauung entlang der Neuen Kietzstraße und der Ruppiner Straße sind die Flächen im Plangebiet bereits weitgehend siedlungsgeprägt. Es bestehen keine Sichtbeziehungen zwischen dem Plangebiet und der nordwestlich gelegenen Luchlandschaft.

Mit Umsetzung der Planung werden die Flächen von Einzelhausbebauung mit Gärten geprägt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Stadtsilhouette sind unter Berücksichtigung der geringen Gebäudehöhen nicht zu erwarten.

## **6.5 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen erfolgen im Planvollzug.

Die für die Straßenerweiterung erforderlichen Flächen werden von Seiten der Grundstückseigentümer und Vorhabenträger der Stadt Kremmen entschädigungslos übertragen. Hierzu erfolgen entsprechende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag.

## **6.6 Kosten und Finanzierung**

Die Planungskosten werden von Seiten des Vorhabenträgers 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 auf Kosten der Vorhabenträger erfolgen entsprechende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag.

## 7 Verfahren

### **Aufstellungsbeschluss**

Am 24.10.2019 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Neue Kietzstraße / Schwedengasse“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB gefasst. Der Beschluss wurde durch Aushang vom .....2019 bis zum .....2019 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 21.08.2019 bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL 5) zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 18.09.2019 mitgeteilt.

### **Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand vom Mai 2020 wurde vom .....2020 bis zum .....2020 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Aushang vom .....2020 bis zum .....2020 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 .....2020 zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand vom Mai 2020 aufgefordert. Mit gleichem Schreiben wurden die Nachbargemeinden von der Planung unterrichtet.

## 8 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**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 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** vom 19. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39)

## 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*

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

2. 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*

3. 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*

#### Gestalterische Festsetzungen

4. 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 i.V.m. § 87 BbgBO*

#### Sonstige Festsetzungen

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

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*

### Hinweise

#### Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

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

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser 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 vorge-

zogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erforderlich werden.

**Baumschutzsatzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kremmen.

**Schmutzwasserbeseitigungssatzung**

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

**Stellplatzsatzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kremmen.

**Denkmalschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt an den Geltungsbereich der Satzung zum Schutz des Denkmalbereiches „Altstadt Kremen“ vom 21. August 2003. Die südlich und östlich angrenzenden Grundstücke Neue Kietzstraße 2 bis 18 und Ruppiner Straße 37 bis 41 sind Bestandteil des Geltungsbereichs der Denkmalbereichssatzung.

Bauliche Eingriffe im direkten Umfeld von Denkmälern unterliegen dem Umgebungsschutz. Es ist daher erforderlich, im Zuge von Planungen – insbesondere zu Neubauten, Materialität und Farbigkeit von Neubauten - eine frühzeitige Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zu führen.