

Stadt Kremmen
Landkreis Oberhavel



Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den bebauten Bereich „Kastanienweg“ im OT Hohenbruch

Begründung

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

Stand: Juli 2020

Stadt Kremmen

Landkreis Oberhavel

Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den bebauten Bereich „Kastanienweg“ im OT Hohenbruch

Begründung

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

Stand: Juli 2020

Verfahrensträger:

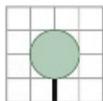
Stadt Kremmen
Am Markt 1

16766 Kremmen

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

Bearbeitung:

Dr. Szamatolski + Partner PartGmbB



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

1	PLANUNGSANLASS UND VORAUSSETZUNGEN FÜR DEN ERLASS DER AUßENBEREICHSSATZUNG.....	2
2	WIRKUNGEN DER AUßENBEREICHSSATZUNG	4
3	GELTUNGSBEREICH DER AUßENBEREICHSSATZUNG	6
4	BESTANDSDARSTELLUNG UND PRÜFUNG IM HINBLICK AUF DIE GEORDNETE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG	7
4.1	LAGE, NUTZUNGEN UND BAULICHE PRÄGUNG	7
4.2	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	10
4.3	VER- UND ENTSORGUNG.....	12
4.4	ALTLASTEN, KAMPFMITTELBELASTUNG	13
4.5	DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE	13
4.6	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE.....	13
4.7	UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT	13
4.7.1	<i>Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz</i>	<i>15</i>
4.7.2	<i>Eingriffe in Natur und Landschaft, Kompensationsmaßnahmen</i>	<i>16</i>
5	VERFAHREN.....	18
6	ANHANG	19
	Satzung	
	Lageplan (Maßstab 1 : 1.000) zu § 1 der Satzung	

1 Planungsanlass und Voraussetzungen für den Erlass der Außenbereichssatzung

Planungsanlass zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den bebauten Bereich des *Kastanienwegs* im Ortsteil Hohenbruch der Stadt Kremmen ist eine Anfrage zur Zulässigkeit einer Wohnbebauung auf den Flurstücken 147/1 und 147/2 der Flur 2, Gemarkung Hohenbruch. Bei den Flurstücken handelt es sich um den nordöstlichen Teilbereich eines historisch gewachsenen Siedlungskerns. Mit Aufstellung der Außenbereichssatzung beabsichtigt die Stadt Kremmen die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit für eine Wohnbebauung auf den im planungsrechtlichen Außenbereich gelegenen Grundstücken herzustellen.

Der rechtswirksame Teil-Flächennutzungsplan für den, seit dem Jahr 2001 administrativ zur Stadt Kremmen gehörenden Ortsteil Hohenbruch ist am 14.01.2000 in Kraft getreten und stellt den Satzungsumgriff vollständig als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Für den im Zusammenhang bebauten Siedlungskern im Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, soll durch Satzung bestimmt werden, dass Wohnzwecken sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben nicht entgegen gehalten werden kann, dass sie die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 35 Abs. 6 Satz 4 BauGB für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung sind nach Einschätzung der Stadt Kremmen in Abstimmung mit der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Oberhavel als höhere Verwaltungsbehörde (Schreiben vom 18.05.2020) gegeben:

1. Die Aufstellung der Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Der Satzungsbereich umfasst einen historisch gewachsenen Siedlungskern im Ortsteil Hohenbruch. Mit etwa 10 zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Es erfolgt keine Erweiterung der bebauten Bereiche, bzw. der anthropogen überformten Grünflächen in den angrenzenden Landschaftsraum. Die mögliche Umnutzung von einer Wochenendhausbebauung zu einem (dauerhaftem) Wohnen ist von untergeordnetem Gewicht (etwa 2 zu Erholungszwecken genutzte Grundstücke mit typischer Wochenend-, bzw. Ferienhausbebauung).
 2. Es werden keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.
 3. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB benannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Der Siedlungskern befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht. Die nächstgelegenen Schutzgebiete der europäischen Schutzgebietskulisse NATURA 2000 sind das FFH-Gebiet „Behrensbrück“ (DE 3244-303) in einer Entfernung von ca. 1.850 m südlich und das SPA-Gebiet „Obere Havelniederung“ (DE 3145-421) in einer Entfernung von ca. 2.650 m nordöstlich. Beeinträchtigungen der
-

Erhaltungsziele und des Schutzzweckes dieser Natura 2000-Gebiete sind aufgrund ihrer Entfernung zum Plangebiet von mindestens 1.850 m nicht zu erwarten.

2 Wirkungen der Außenbereichssatzung

Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung sind Wohnbauvorhaben oder Vorhaben, wie die ausdrücklich zugelassenen kleinen Handwerks- oder Gewerbebetriebe nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Dabei ändert die Satzung nichts an deren Lage im planungsrechtlichen Außenbereich. Potentiellen Vorhaben im Umgriff einer Außenbereichssatzung kann jedoch im Gegensatz zu sonstigen Außenbereichsvorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden, sie stünden im Widerspruch zur Darstellung als *Flächen für die Landwirtschaft* oder *Flächen für Wald* im rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Ferner darf ihnen nicht entgegengehalten werden sie würden zur „Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung“ führen. Alle anderen in § 35 Abs. 2 BauGB aufgelisteten öffentlichen Belange, wie u.a. schädliche Umwelteinwirkungen, unwirtschaftliche infrastrukturelle Aufwendungen, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Belange des Denkmalschutzes oder des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Erweiterung einer Splittersiedlung können potentiellen Vorhaben im Satzungsumgriff weiterhin entgegengehalten werden.

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Vorhaben zu Wohnzwecken sowie Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen im Sinne des § 35 Abs. 4 BauGB begünstigt werden. Die Bezeichnung „klein“ ist dabei städtebaulich-strukturell zu verstehen. Es muss sich um Betriebe handeln, die der kleinteiligen Baustruktur der Außenbereichssiedlung entsprechen. Die gewerbliche Struktur, muss wohnverträglich und der Wohnbebauung gegenüber nachrangig sein, um Konflikte zwischen den Nutzungen zu vermeiden. Auch eine landwirtschaftliche Nutzung von einzelnen Grundstücken und Gebäuden ist weiterhin möglich. Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung gehören zu den nach § 14 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen.

Als weitere Zulässigkeitsvoraussetzung wird in der Außenbereichssatzung bestimmt, dass sich Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen haben.

Die nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegierten Vorhaben sowie die § 35 Abs. 4 BauGB allgemein begünstigten Vorhaben bleiben von den Bestimmungen der Außenbereichssatzung unberührt.

Die in § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB aufgeführten Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Bodenschutzes bleiben unberührt. Das Errichten baulicher Anlagen sowie insbesondere die Neuversiegelung von Boden im Außenbereich stellen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dar. Im Baugenehmigungsverfahren ist daher die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 15 BNatSchG zu beachten. Bei der Planung von Vorhaben sind Eingriffe soweit wie möglich zu vermeiden, z.B. durch eine flächensparende Bauweise und die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Materialien für die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen. Unvermeidbare Eingriffe sind auf der Grundlage der „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HVE) des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg vom April 2009 durch geeignete Maßnahmen wie die Entsiegelung von Flächen im Flächenverhältnis 1 : 1 oder die Durchführung von Gehölzpflanzungen im Flächenverhältnis 1 : 2 zu kompensieren.

Baumfällungen im Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung unterliegen ebenfalls der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, da es sich bei dem Satzungsgebiet um keinen

bauplanungsrechtlichen Innenbereich oder den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes handelt, in denen die Baumschutzsatzung der Stadt Kremmen gilt. Die Zuständigkeit liegt bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel. Auf der Grundlage der HVE sind Bäume ab einem Stammumfang (StU) von 60 cm in 130 cm Höhe kompensationspflichtig.

Zusätzlich sind im Baugenehmigungsverfahren die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu berücksichtigen. Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen oder Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten der europäischen Vogelarten sowie von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (wie Fledermäuse und Amphibien) 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 Befreiungen von den Verboten des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich werden.

4 Bestandsdarstellung und Prüfung im Hinblick auf die geordnete städtebauliche Entwicklung

4.1 Lage, Nutzungen und bauliche Prägung

Der Siedlungskern um den *Kastanienweg* befindet sich im östlichen Bereich des Ortsteils Hohenbruch der Stadt Kremmen an der Grenze zum Gemeindegebiet Löwenberger Land. Die Entfernung zum historischen Stadtkern von Kremmen beträgt rund 9,5 km, die Entfernung zur Grenze zwischen der Stadt Kremmen und der Gemeinde Löwenberger Land beträgt rund 50 m. Der Siedlungskern ist von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben und befindet sich als Teil des Luchlands im Naturraum der Zehdenick – Spandauer Havelniederung. Er ist Bestandteil einer Anfang des 18. Jahrhunderts gegründeten Streusiedlung und daher siedlungsstrukturell nicht an umliegende Siedlungsgebiete angebunden.

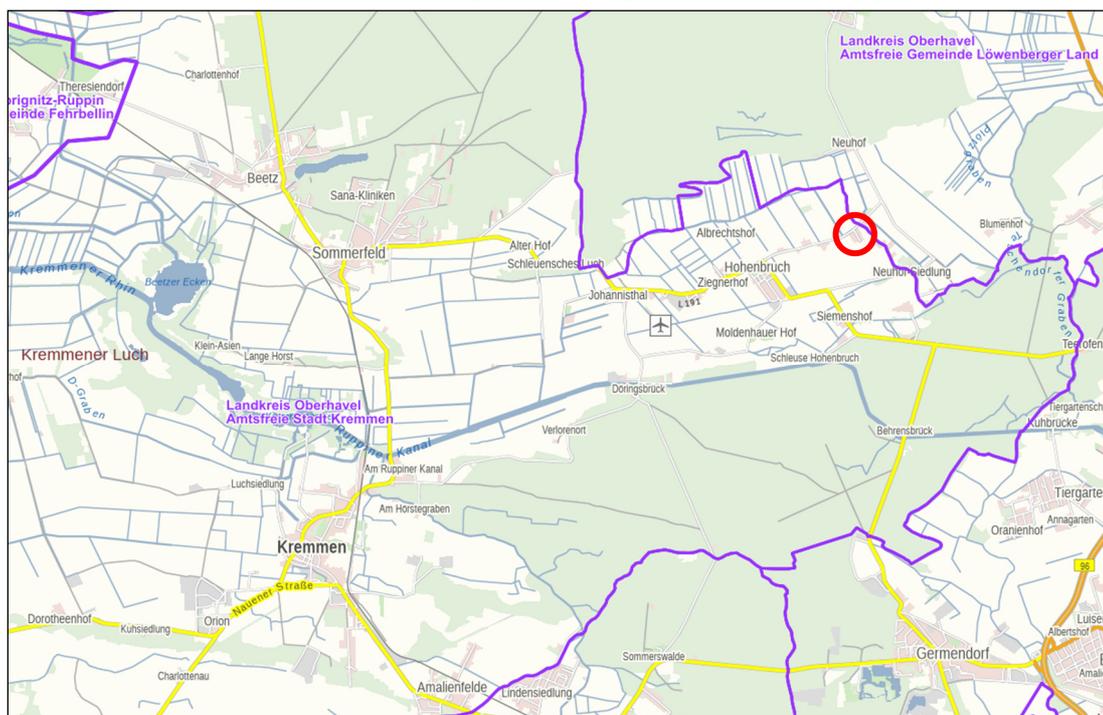


Abb. 2: Übersichtskarte zur räumlichen Verortung des Satzungsbereichs (Kartengrundlage: WebAtlasDE © GeoBasis-DE/LGB 2017, GB-W 19/17)

Die verkehrliche Anbindung des Siedlungskerns erfolgt über den *Kastanienweg* als Bestandteil des kommunalen Straßenverkehrsnetzes. Dieser besitzt über den *Neuhofer Weg* im Norden und die Straße *Neuhof Siedlung* im Süden zudem einen mittelbaren Anschluss an die *Landesstraße 191* und somit an das klassifizierte Straßenverkehrsnetz. Die *L 191* erschließt den Ortsteil Hohenbruch der Stadt Kremmen und verläuft zwischen der Ortslage Sommerfeld und dem östlich gelegenen Anschlusspunkt der Bundesstraße 96 (nördlich von Oranienburg). Über das kommunale Straßenverkehrsnetz besteht zudem Anschluss an weitere Siedlungskerne der Streusiedlung (Neuhof, Neuhof Siedlung) im östlich gelegenen Gemeindegebiet Löwenberger Land.

Die Gründung des „ursprünglichen“ Dorfes Hohenbruch lässt sich auf das Jahr 1710 datieren. Die Besiedlung erfolgte auf Grundlage eines Erlasses von Friedrich I., durch den der Preußische König einem Ansiedlungsgesuch von Nachfahren holländischer Landwirte nachkam. Dabei ist Hohenbruch eines von wenigen ostdeutschen Dörfern, welches als **Streusiedlung** entstand und dessen ursprüngliche Siedlungsstruktur noch heute erhalten ist. Die charakteristische „zersiedelte“ Grundstruktur des Ortsteils mit mehreren räumlich voneinander getrennten Siedlungskernen verfestigte sich über die Jahre und prägt den Ortsteil bis heute. Der Fortbestand der Siedlungskerne „Albrechtshof“ und „Johannisthal“ wurde bereits planungsrechtlich durch zwei rechtswirksame Außenbereichssatzungen gesichert. Die Erweiterung und städtebauliche Entwicklung des heutigen „Kernortes“ Hohenbruch erfolgte auf Grundlage zweier Bebauungspläne. Weitere Siedlungskerne befinden sich vor allem entlang der Landesstraße L 191 („Ruppiner Hof“, „Moldenhauer Hof“, „Siemenshof“), die zum Beleg der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur noch heute erhalten sind und zu Wohnzwecken genutzt werden.



Abb. 3: Lageplan mit Kennzeichnung des Satzungsbereichs (Kartengrundlage: DTK10 © GeoBasis-DE/LGB 2017, GB-W 19/17)

Derzeit wird der im Zusammenhang bebaute Siedlungskern im Bereich des *Kastanienwegs* vor allem von neun, überwiegend dem Wohnen dienenden Gebäuden und zwei zu Erholungszwecken (Wochenend-, bzw. Ferienhausnutzung) dienenden Gebäuden geprägt. Drei Wohngebäude werden zusätzlich teilgewerblich genutzt. Die Baukörper (Hauptanlagen) wurden vorwiegend in den vorderen Grundstücksbereichen (ausgehend vom *Kastanienweg* als Haupteinschließung) errichtet. Eine siedlungsstrukturelle Ausnahme bildet die deutlich rückversetzte Wochenend- bzw. Ferienhausbebauung entlang des *Neuhofers Wegs*. Die Gebäude orientieren sich sowohl trauf- als auch giebelständig zum *Kastanienweg*. Trotz einer klar erkennbaren

Zonierung besteht im Siedlungskern ein überwiegend heterogenes städtebauliches Gesamtensemble. Die rückwärtig gelegenen Grundstücksbereiche werden vorwiegend durch anthropogen überformte Grün- und Gartenflächen, sowie sonstige (bauliche) Nebenanlagen, wie Swimmingpools, Scheunen, Schuppen oder Garagen geprägt. Im Bereich des Grundstücks Kastanienweg Nr. 7 gruppieren sich das Hauptgebäude und die rückwärtig gelegenen Nebengebäude um einen zentralen Hof, sodass der Charakter eines Vierseithofes entsteht. Der Großteil der Gebäude besitzt eine Putzfassade und wurde mit Satteldächern ausgeführt, die Dacheindeckung erfolgte in diversen Materialien, wie Betondachsteinen, gebrannten Ziegeln oder Metall. Vereinzelt sind auf den Dachflächen Solarkollektoren angebracht.



Abb. 4: Lageplan mit Kennzeichnung des Satzungsbereichs (Kartengrundlage: DOP20c © GeoBasis-DE/LGB 2017, GB-W 19/17)

Innerhalb des zusammenhängend bebauten Siedlungskerns um den Kastanienweg befindet sich derzeit keine Hofstelle eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes. Insbesondere die straßenabgewandten, rückwärtigen Grundstücksbereiche werden von ihren Zier- und Nutzgärten inklusive der, für den ländlichen Raum typischen, Nebengebäude geprägt. Zum Teil sind separat eingefriedete Bereiche zur Kleintierhaltung vorhanden. Die Grundstücke Kastanienweg Nr. 1 und Nr. 2 werden zwischen den Wohngebäuden und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche vor allem durch Lagerplätze geprägt. Zudem befinden sich im rückwärtigen Bereich der Wohngrundstücke Kastanienweg Nr. 2 – 4 ebenfalls Lager- und Abstellflächen.

Der zusammenhängend bebaute Bereich im Siedlungskern um den Kastanienweg wird nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Ferner ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung „Kastanienweg“ befinden keine Flächen mit Waldeigenschaft im Sinne des Landeswaldgesetzes Brandenburg.

4.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Mit Gründung der amtsfreien Stadt Kremmen am 31.12.2001 erfolgte der Zusammenschluss der ehemals zum Amt Kremmen gehörenden Gebietskörperschaften Kremmen, Beetz, Flatow, Groß-Ziethen, Sommerfeld und Staffelde mit der zuvor zum Amt Oranienburg-Land gehörenden Gemeinde Hohenbruch.



Abb. 5: Teil-Flächennutzungsplan Hohenbruch mit Kennzeichnung des Satzungsbereichs

Der rechtswirksame Teil-Flächennutzungsplan für die ehemalige Gemeinde Hohenbruch trat am 14.01.2000 in Kraft. Er stellt die Siedlungsflächen im Bereich des *Kastanienwegs* vollständig als Bestandteil einer großflächig ausgewiesenen „Fläche für die Landwirtschaft“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dar. Die unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung anschließende Verkehrsfläche des *Neuhofers Weges* wird aufgrund ihrer zentralen Bedeutung mit dem Planzeichen für „Überörtliche Straßen und örtliche Hauptverkehrsstraßen“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dargestellt. Gemäß Darstellungssystematik der vorbereitenden Bauleitplanung wird der Kastanienweg aufgrund dessen fehlender überörtlichen Funktion nicht separat als Verkehrsfläche dargestellt, sondern in die großräumliche Darstellung der „Flächen für die Landwirtschaft“ integriert. Derzeit befindet sich der Flächennutzungsplan der Stadt Kremmen, inklusive des Ortsteils Hohenbruch, in der Neuaufstellung. Der Vorentwurf zum Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Siedlungskerns um den Kastanienweg weiterhin „Flächen für die Landwirtschaft“ dar.

Der bebaute Bereich des Siedlungskerns befindet sich außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Stadt Kremmen und sind daher dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Für die vorliegende Planung 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 und somit auch ihr Ortsteil Hohenbruch kein Zentraler Ort und hat nach der Festlegungskarte 1 auch keinen Anteil am „Gestaltungsraum Siedlung“. Der Siedlungskern um den Kastanienweg gehört damit nicht zu den festgelegten Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung in der Hauptstadtregion.

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

Für die Beurteilung der Planungsabsicht sind im vorliegenden Fall insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

Grundsätze aus § 5 Abs. 1, 2 und 3 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität für die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen bzw. der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen

Grundsatz 5.1 LEP HR: Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotentialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Konzentration auf die Innenentwicklung; räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung

Ziel 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete

Ziel 5.4 LEP HR: Vermeidung der Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen

Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken; Vermeidung von Freirauminanspruchnahme

Grundsatz 6.1 Abs. 1 und 2 LEP HR: Erhalt und Entwicklung des Freiraums in seiner Multifunktionalität; besonderes Gewicht für landwirtschaftliche Bodennutzung bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen

Der Satzungsbereich ist Teil der historisch gewachsenen Streusiedlung im Ortsteil Hohenbruch der Stadt Kremmen. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 35 Abs. 6 Satz 4 BauGB für die Aufstellung der Satzung sind gegeben. Mit der vorgesehenen, vorwiegend grundstücksbezogenen Abgrenzung des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung wird eine Erweiterung der Splittersiedlung in den umgebenden Freiraum vermieden. Der Satzungsumgriff bezieht ausschließlich bereits anthropogen überformte (Grundstücks-) Flächen ein. Es ist daher kein Konflikt mit den Zielen 5.4 LEP HR (keine Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen) und 5.2 LEP B-B (Ausschluss von raumbedeutsamen Inanspruchnahmen von Freiraum mit Beeinträchtigung der räumlichen Entwicklung oder Funktion des Freiraumverbundes)

absehbar. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 35 Abs. 6 Satz 4 BauGB für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung wurden von der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Oberhavel als höhere Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 18.05.2020 bestätigt.

Die Grundsätze der Raumordnung zur Steuerung der Siedlungsentwicklung, insbesondere zum Vorrang der baulichen Entwicklung des bestehenden Bebauungszusammenhangs (Innenentwicklung), sowie zur vorrangigen Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete, werden im vorliegenden Fall zugunsten des angestrebten Erhalts der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur im Ortsteil Hohenbruch zurückgestellt. Mit der Außenbereichssatzung soll ferner die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit für eine Wohnbebauung auf den, im planungsrechtlichen Außenbereich gelegenen, jedoch bereits anthropogen überformten Grundstücken geschaffen werden.

4.3 Ver- und Entsorgung

Der Siedlungskern im Bereich des *Kastanienwegs* ist bereits im Vorfeld der Planung an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

Trink- und Schmutzwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH (OWA). Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Zweckverband Kremmen. Die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Es wird um Auskunft zum Anlagen- und Leitungsbestand gebeten.

Elektroenergie und Erdgas

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektroenergie erfolgt über das Netz der *E.dis AG*. Versorgungsträger für die lokale Versorgung mit Erdgas ist die *Energie Mark Brandenburg mbH (EMB)*. Die zuständigen Versorgungsträger werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Es wird um Auskunft zum Anlagen- und Leitungsbestand gebeten.

Telekommunikationsanlagen

Die Versorgung mit Telekommunikationsdiensten erfolgt leitungs- oder funkgestützt. Die im Stadtgebiet vertretenen Versorgungsträger werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Es wird um Auskunft zum Anlagen- und Leitungsbestand gebeten.

Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung im Plangebiet gelten die Bestimmungen aus der Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Oberhavel (Abfallentsorgungssatzung) vom 08.12.2004 in der Fassung der 3. Änderungssatzung vom 12.12.2012, in Kraft getreten am 01.01.2013.

Zuständiger öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger für das Plangebiet ist die Abfallwirtschafts-Union Oberhavel GmbH. Die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises Oberhavel wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

4.4 Altlasten, Kampfmittelbelastung

Ein Vorhandensein von Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen oder eine Kampfmittelbelastung ist nicht bekannt. Die untere Bodenschutzbehörde sowie der Kampfmittelbeseitigungsdienst werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt und um Auskunft gebeten.

4.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung und deren im Hinblick auf den Umgebungs-schutz zu beachtendem Umfeld sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Baudenkmale und keine Bodendenkmale bekannt. Der Landkreis Oberhavel als untere Denkmalschutzbehörde sowie die Denkmalfachbehörde werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Für Baumaßnahmen gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Brandenburg (BbgD-SchG) vom 24.Mai 2004 (GVBl. I, S. 215).

4.6 Eigentumsverhältnisse

Das vollständig in den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung integrierte Flurstück Nr. 147/4 der Flur 2 in der Gemarkung Hohenbruch, sowie die teilweise einbezogenen Flurstücke Nr. 144 und 145 der gleichen Flur und Gemarkung befinden sich im Eigentum der Stadt Kremmen. Die zentral im Satzungsumgriff gelegenen Flurstücke umfassen die Straßenverkehrsflächen des *Kastanienwegs* im Bereich zwischen *Neuhofer Weg* und den Wohngrundstücken Kastanienweg Nr. 7 und Nr. 8. Die genannten Straßenverkehrsflurstücke dienen der Erschließung des Plangebietes.

Die sonstigen, im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung gelegenen Flurstücke befinden sich im Eigentum von Privatpersonen. Die Eigentumsverhältnisse sind der Stadt Kremmen bekannt.

4.7 Umwelt, Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Kastanienweg“ befindet sich gemäß naturräumlicher Gliederung (nach Scholz) im Naturraum der *Zehdenick – Spandauer Havelniederung*. Diese bildet mit einer Fläche von rund 592 km² eine Haupteinheit des *Luchlandes* und erstreckt sich als Flussniederung von Zehdenick entlang des oberen Laufs der Havel bis nach Berlin Spandau sowie in Ost-West-Richtung vom Ruppiner Kanal bis kurz vor Kremmen. Der

Naturraum wird zumeist von Sander- und Grundmoränenplatten begrenzt. Die Oberfläche der Zehdenick-Spandauer-Havelniederung besteht vorwiegend aus Talsanden und holozänen Flusssanden.

Das Geländere relief im Satzungsumgriff ist annähernd eben. Die natürlichen Geländehöhen liegen gemäß topografischer Karte Brandenburgs zwischen 37-39 Metern über NHN. Durch die überwiegende Wohnnutzung mit ortsbildtypischen Haupt- und Nebengebäuden, zugehörigen Erschließungsflächen und umliegenden privaten Zier- und Nutzgärten sowie den offenen Lagerflächen ist eine teilversiegelte, stark anthropogen überformte Geländeoberfläche vorhanden. Die im Satzungsbereich gelegenen Wohngrundstücke sind überwiegend eingefriedet und somit (baulich) von umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen separiert. Der zentral im Plangebiet gelegene Kastanienweg stellt sich im Siedlungskern als verdichteter Fahrweg mit geschotterter Wegedecke dar. In seinem weiteren Verlauf außerhalb des Siedlungskerns stellt sich der Kastanienweg als verdichteter Fahrweg dar.

Die Flächen im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung wurden gemäß *flächendeckender Biotop- und Landnutzungskartierung des Landes Brandenburg (BTLN)* überwiegend dem Biotoptypen 12261 (*Einzel- und Reihenhaubebauung mit Ziergärten*) zugeordnet. Die derzeit gärtnerisch genutzten Flächen im Bereich der Flurstücke 147/1; 147/2, sowie Teilflächen der Flurstücke 137 und 146/3 wurden gemäß ihrer derzeitigen Nutzung dem Biotoptypen 10111 (*Gärten*) zugeordnet. Auf einer Teilfläche nördlich des Kastanienwegs wurde der Biotoptyp 032001 (*rudera le Pionier-, Gras- und Staudenflur, weitgehend ohne Gehölzbewuchs - Gehölzdeckung unter 10 %*) kartiert. Die Flurstücke 136/1; 146/1 (teilweise) und 147/3 (teilweise) wurden dem Biotoptypen 0511201 (*Frischwiesen, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs - Gehölzdeckung unter 10%*) zugeordnet. Im nördlichen, westlichen und östlichen Randbereich des Siedlungskerns, sowie entlang des Kastanienwegs wurden bestehende Gehölze als Biotoptyp 07142 (*Baumreihen*) kartiert. Die Entlang der nördlichen und südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 136/1 bestehenden Gehölze wurden dem Biotoptypen 07132 (*Hecken- und Windschutzstreifen, von Bäumen überformt mit einer Überschildung von unter 10 %*) zugeordnet. Im nördlichen Anschluss an den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung wurde der Gehölzbestand entlang des Kesselgrabens als Biotoptyp 07190 (*standorttypischer Gehölzsaum an Gewässern*) kartiert. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG wurden nicht festgestellt.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht. Die nächstgelegenen Schutzgebiete der europäischen Schutzgebietskategorie NATURA 2000 sind das FFH-Gebiet „Behrensbrück“ (DE 3244-303) in einer Entfernung von ca. 1.850 m südlich und das SPA-Gebiet „Obere Havelniederung“ (DE 3145-421) in einer Entfernung von ca. 2.650 m nordöstlich. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes dieser Schutzgebietskategorie sind aufgrund ihrer Entfernung zum Siedlungskern nicht zu erwarten.

Die im Bereich des Plangebiets verlaufende Niederung wurde großflächig von nacheiszeitlichen Moorbildungen überzogen. Gemäß Bodenübersichtskarte des Landes Brandenburg (BÜK) handelt es sich bei den Böden im Plangebiet vorherrschend um Humusgleye und gering verbreitet um Reliktanmoorgleye aus Flusssand. Selten finden sich zudem Erdniedermoore aus Torf über Flusssand. Die lokal vorhandenen Gleyböden besitzen ein hohes Retentionspotential. Dominierende Bodenart des Oberbodens ist Sand. Die Bodenzahlen liegen gemäß Fachinformationssystem Bodengeologie des Brandenburgischen Landesamtes für Bergbau,

Geologie und Rohstoffe vorherrschend bei 30-50. Sie besitzen somit ein mittleres landwirtschaftliches Ertragspotential.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Die Grundwasserflurabstände liegen bei unter 10 m. Aufgrund des vergleichsweise geringen Grundwasserflurabstandes ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nördlich des Satzungsumgriffs verläuft jedoch in einer Entfernung von rund 15 m der *Kesselwiesengraben* (straßenbegleitend zum *Neuhofer Weg*). Der Graben wird von einem standorttypischen Gehölzsaum an Gewässern gerahmt und überschirmt.

Nach § 17 BbgNatSchAG gesetzlich geschützte Alleeen sind weder im betreffenden Straßenabschnitt des *Kastanienwegs*, noch im betreffenden Straßenabschnitt des *Neuhofer Wegs* vorhanden. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder § 18 BbgNatSchAG sind innerhalb des bebauten Bereiches nicht vorhanden.

4.7.1 Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz

Alle europäischen Vogelarten zählen nach § 7 BNatSchG in Verbindung mit Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (VRL) zu den besonders geschützten Tierarten. Von den im Geltungsbereich und auf benachbarten Flächen zu erwartenden Tierarten zählen Fledermäuse und einige Amphibienarten als Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie zu den streng geschützten Tierarten. Ein Vorkommen von wild lebenden Pflanzen der besonders geschützten Arten ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

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.

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 im Geltungsbereich vorkommenden Brutvögeln (Gehölz-, Boden- und Gebäudebrüter) sowie zum Verlust ganzer, regelmäßig genutzter Reviere führen können, sind die Beseitigung von Gras- und Staudenfluren, die Rodung flächiger Gehölzbestände (Sträucher), die Fällung von Bäumen sowie der Abriss oder die Sanierung von Gebäuden mit dem damit verbundenen Verlust von Habitatstrukturen. Geeignete Habitats sind im gesamten Geltungsbereich der Außenbereichssatzung vorhanden. Dies betrifft sowohl die bereits zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke, als auch die Ferien- bzw. Wochenendhausgrundstücke und die unbebauten Grundstücke.

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. Dies betrifft sowohl die bereits zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke, als auch die Ferien- bzw. Wochenendhausgrundstücke und die unbebauten Grundstücke.

Ein Verlust von Lebensstätten ist insbesondere bei Baumrodungen möglich. Hier greifen die Bestimmungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG mit dem Verbot der Gehölzbeseitigung in der Zeit vom 1. März bis 30. September, d.h. während des Brutgeschehens der europäischen Brutvogelarten.

Die Rodung von Altbäumen mit geeigneten Baumhöhlen oder Baumspalten kann zu einem Verlust von dauerhaft genutzten Lebensstätten von Fledermäusen (Sommer- oder Winterquartiere) führen. In diesem Fall sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) sowie die Schaffung von Ersatzlebensräumen erforderlich. Auch vor Durchführung von Abriss- und Sanierungsarbeiten an potentiell als Sommer- oder Winterquartier geeigneten Gebäuden mit Spalten, Hohlräumen, Holzverkleidungen, Dachböden, Dachpfannen oder Kellern) müssen diese auf das Vorhandensein von Fledermauslebensstätten überprüft werden. Gegebenenfalls ist eine Bauzeitenregelung sowie die Schaffung von Ersatzlebensräumen (Fledermauskästen) erforderlich.

Mit einer Bauzeitenregelung kann ein Verstoß gegen den § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte) für solche Vogelarten ausgeschlossen werden, die ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätte regelmäßig wechseln und nicht erneut nutzen. Über § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist gewährleistet, dass während der Kernzeit des Brutgeschehens keine besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätte zerstört wird.

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen oder Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten der europäischen Vogelarten sowie von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (wie Fledermäuse und Amphibienarten) 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 zuständigen Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Befreiungen von den Verboten des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich werden.

4.7.2 Eingriffe in Natur und Landschaft, Kompensationsmaßnahmen

Das Errichten baulicher Anlagen sowie insbesondere die Neuversiegelung von Boden im Außenbereich und die Beseitigung von Vegetationsflächen stellen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dar. Bei der Planung von Vorhaben sind Eingriffe soweit wie möglich zu vermeiden. Unvermeidbare Eingriffe sind auf der Grundlage der „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HVE) des Ministeriums für

Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg vom April 2009 durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

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

Baumfällungen unterliegen im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ebenfalls der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, da es sich bei dem Satzungsgebiet um keinen bauplanungsrechtlichen Innenbereich oder den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes handelt, in denen die Baumschutzsatzung der Stadt Kremmen gilt. Die Zuständigkeit liegt bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel. Auf der Grundlage der „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HVE) sind Bäume ab einem Stammumfang (StU) von 60 cm in 130 cm Höhe kompensationspflichtig.

Für die ersten 60 cm Stammumfang in 130 cm Höhe sind auf der Grundlage der „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HVE) zwei Ersatzbäume zu pflanzen, darüber pro angefangene 15 cm je ein Baum (Pflanzqualität: Ballenware, 2x verpflanzt, StU 10-12 bzw. 12-14 cm). Im Rahmen der Eingriffsregelung sind nur Baumpflanzungen von standortgerechten und einheimischen Arten anzuerkennen. Zur Sicherung der heimischen Artenvielfalt ist der „Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft“ (MLUR 2004a) zu beachten.

5 Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Am wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen der Beschluss zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den bebauten Bereich „Kastanienweg“ im Ortsteil Hohenbruch gefasst. Der Beschluss wurde durch Aushang vom2020 bis zum2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Landesplanerische Stellungnahme

Die beabsichtigte Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den bebauten Bereich „Kastanienweg“ im Ortsteil Hohenbruch wurde mit Schreiben vom 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 mitgeteilt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der Außenbereichssatzung für den bebauten Bereich „Kastanienweg“ im Ortsteil Hohenbruch vom Juli 2020 wurde vom bis zum öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Aushang vom2020 bis zum2020 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf der Außenbereichssatzung für den bebauten Bereich „Kastanienweg“ im Ortsteil Hohenbruch mit Stand vom Juli 2020 aufgefordert. Mit gleichem Schreiben wurden die berührten Nachbargemeinden von der Planung unterrichtet.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am2020 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde die Außenbereichssatzung „Kastanienweg“ in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Inkrafttreten

Die Außenbereichssatzung „Kastanienweg“ im Ortsteil Hohenbruch ist durch ortsübliche Bekanntmachung am2020 in Kraft getreten.

6 Anhang

- Satzung
- Lageplan (Maßstab 1 : 1.000) zu § 1 der Satzung



Stadt Kremmen
Landkreis Oberhavel

Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den bebauten Bereich „Kastanienweg“ im OT Hohenbruch

Textteil der Satzung

Stand: Juli 2020

Satzung

gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen am2020 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gemarkung Hohenbruch werden gemäß den im beigefügten Lageplan (Maßstab 1 : 1.000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken oder kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegen gehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplans für Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

§ 3 Zulässigkeitsvoraussetzungen

Das Vorhaben hat sich in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Kremmen, den 2020

.....
(Bürgermeister)