

Neuaufstellung Flächennutzungsplan Kremmen 2040

Zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) wurde der Umfang der neu dargestellten Wohnsiedlungsflächen gegenüber der **Vorentwurfsfassung vom November 2018** erheblich reduziert. Die **Entwurfsfassung vom Februar 2020** wurde der GL am 10.02.2020 zur Beurteilung vorgelegt. Mit Schreiben vom 22.07.2020 stellte die GL keine Vereinbarkeit des Flächennutzungsplans mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung fest, da das zulässige Maß für die Neuausweisung von Wohnsiedlungsflächen außerhalb der Innenentwicklung deutlich überschritten wurde. Dem Schreiben wurde eine raumordnerische Beurteilung für jede neu dargestellte Wohnsiedlungsfläche beigefügt, aus der hervorgeht ob ihre Inanspruchnahme im Rahmen der Innenentwicklung erfolgen kann oder ob sie unter Inanspruchnahme der beschränkt zur Verfügung stehenden Eigenentwicklungsoption, bzw. der zusätzlichen „Wachstumsreserve“ zu erfolgen hat. Auf Grundlage der Zuordnung von Wohnsiedlungsflächen durch die GL und einer erfolgten Abstimmung mit den Ortsbeiräten der Stadt Kremmen erfolgte die Erarbeitung des vorliegenden **Abstimmungsexemplars zum Flächennutzungsplan mit dem Stand 18.11.2020**. Es beinhaltet die Reduzierung von Wohnsiedlungsflächen außerhalb der Innenentwicklung zur Anpassung des Flächennutzungsplans an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung dienen.

Die Differenzierung der neu dargestellten Wohnsiedlungsflächen nach den Kategorien „Innenentwicklung“, „Eigenentwicklung“ und „Wachstumsreserve“ wurde beibehalten:

- **„Innenentwicklung“**
Bauflächen der Innenentwicklung im Sinne von Ziel 5.5 Abs. 2 LEP HR ohne Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption.
- **„Eigenentwicklung“**
Bauflächen, die unter Anrechnung auf die „Eigenentwicklungsoption“ gemäß Ziel 5.5 Abs. 2 LEP HR (1 ha / 1.000 EW für einen Zeitraum von 10 Jahren) als Wohnsiedlungsflächen dargestellt werden
- **„Wachstumsreserve“**
Bauflächen, die mit Festlegung der Kernstadt Kremmen als „Grundfunktionaler Schwerpunkt“ unter Anrechnung auf die „Wachstumsreserve“ gemäß Ziel 5.7 LEP HR (2 ha / 1.000 EW für einen Zeitraum von 10 Jahren) als Wohnsiedlungsflächen dargestellt werden sollen

Unter Berücksichtigung des Planungshorizontes des Flächennutzungsplans von 20 Jahren hatte sich die Stadt Kremmen als Plangeber dazu entschlossen, die jeweils auf einen Zeitraum von zehn Jahren ausgelegten Vorgaben des LEP HR für den Umfang der Darstellung von Wohnsiedlungsflächen außerhalb der Innenentwicklung entsprechend auszuweiten. Der Planungsansatz wird von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung nicht geteilt. Gemäß Stellungnahme der GL vom 22.07.2020 sind zur Anpassung des Flächennutzungsplans an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung die neu dargestellten Wohnsiedlungsflächen außerhalb der Innenentwicklung auf die für die Stadt Kremmen insgesamt zur Verfügung stehende **Eigenentwicklungsoption** für 10 Jahre in Höhe von rund **7,7 ha** zu beschränken.

Die im Flächennutzungsplan-Entwurf, Stand Februar 2020 geplanten Neuausweisungen von Wohnsiedlungsflächen berücksichtigten bereits die begründet anzunehmende **Festlegung der Kernstadt Kremmen als Grundfunktionaler Schwerpunkt** gemäß Ziel 3.3 LEP HR durch die Regionalplanung. Der Sachliche Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wird derzeit öffentlich ausgelegt und stellt die Kernstadt Kremmen in seiner Festlegungskarte (Stand Entwurf 10.06.2020) als Grundfunktionalen Schwerpunkt dar. Soweit der Flächennutzungsplan im Vorgriff auf die regionalplanerische Festlegung der Kernstadt Kremmen als Grundfunktionaler Schwerpunkt Wohnsiedlungsflächen auf Grundlage der „Wachstumsreserve“ gemäß Ziel 5.7 LEP HR darstellt, kann er gemäß Stellungnahme der GL vom 22.07.2020 erst wirksam werden, wenn zuvor der Regionalplan in Kraft getreten ist.

Tabelle: Zuordnung der im FNP Entwurf, Stand November 2020 neu dargestellten Wohnsiedlungsflächen gemäß Abstimmung in den politischen Beratungsgremien

Nr.	Lage der Baufläche	Zuordnung	Größe (ha)
Kernstadt Kremmen			
K 1	Kremmen – „Gartenzone“ westlich der Ruppiner Chaussee (Bereich Storchenweg) (W)	Innenentwicklung	1,4
K 1	Kremmen – „Gartenzone“ nördlich der Ruppiner Chaussee (Bereich südlich „Binninghörste“) (W)	Innenentwicklung	2,0
K 3	Kremmen – Flächen im südlichen Anschluss an den B-Plan Nr. 33.1 „An der Hörste“ (W)	Innenentwicklung	0,9
K 3	Kremmen - Flächen zwischen Bahnlinie und Straße der Einheit (W)	Eigenentwicklung / Wachstumsreserve GSP	3,2
K 3	Kremmen – „Gartenzone“ zwischen Straße der Einheit und Wolfsgasse (W)	Innenentwicklung	0,7
K 4	Kremmen - Fläche zwischen Berliner Straße und Bahnlinie (M)	Innenentwicklung	0,6
K 5	Orion - Baulücke westlich der Nauener Straße (M)	Innenentwicklung	0,1
K 6	Orion – bisher Sondergebiet Solar (W)	Eigenentwicklung / Wachstumsreserve GSP	4,2
K 10	Kremmen –Dehmelweg Nord (W)	Innenentwicklung	1,2
K 11	Kremmen – „Gartenzone“ westlich Dehmelweg (W)	Innenentwicklung	0,8
K 12	Kremmen – Wohnbauflächen Seeweg (W)	Innenentwicklung	4,3
K 13	Kremmen – „Gartenzone“ südlich Stadtpark (M)	Innenentwicklung	0,8
K 14	Kremmen – „Gartenzone“ nördlich der Neuen Kietzstraße (W)	Innenentwicklung	0,8
K 15	Kremmen – „Gartenzone“ westlich Burgweg (M)	Innenentwicklung	0,3
K 16	Kremmen – „Gartenzonen“ (2 Teilflächen) südlich Burgweg (W)	Innenentwicklung	0,7
K 17	Kremmen – Fläche südlich Erschließungsstraße An der Mühle (W + M)	Eigenentwicklung	0,3
K 18	Amalienfelde – südlich Berliner Chaussee (W)	Innenentwicklung	0,6
Neudarstellung Wohnsiedlungsflächen Kernstadt Kremmen		Innenentwicklung	15,2
		Eigenentwicklung / Wachstumsreserve GSP	7,7

Nr.	Lage der Baufläche	Zuordnung	Größe (ha)
OT Beetz			
B 1	Beetz – nördlich Beetzer Dorfstraße (M)	Innenentwicklung	0,2
B 2	Beetz – nördlich Beetzer Dorfstraße (M)	Innenentwicklung	0,3
B 6	Beetz – Beetzer Stege (M)	Eigenentwicklung	0,7
B 8	Beetz – Mühlenweg (M)	Innenentwicklung	0,2
B 9	Beetz – Stegenberg (M)	Innenentwicklung	0,1
B 10	Beetz – Ablage (M)	Eigenentwicklung	0,4
Neudarstellung Wohnsiedlungsflächen OT Beetz		Innenentwicklung	0,8
		Eigenentwicklung	1,1
OT Flatow			
F 1	Flatow – Am Gutsfeld (W)	Eigenentwicklung	2,1
F 2	Flatow – westlich Gartenweg (W)	Innenentwicklung	0,5
F 3	Flatow – nördlich Kuhhorster Straße (M)	Innenentwicklung	0,1
Neudarstellung Wohnsiedlungsflächen OT Flatow		Innenentwicklung	0,6
		Eigenentwicklung	2,1
OT Groß - Ziethen			
G 1	Groß-Ziethen – südlich Neuer Weg (W + M)	Innenentwicklung	0,7
G 2	Groß-Ziethen – nördlich Neuer Weg (W)	Innenentwicklung	0,2
G 3	Groß-Ziethen – nördlich Alte Dorfstraße (M)	Innenentwicklung	0,2
G 4	Groß-Ziethen – südlich Alte Dorfstraße (W)	Innenentwicklung	1,0
G 5	Groß-Ziethen – westlich Schloss Ziethen (M)	Innenentwicklung	0,2
G 6	Groß-Ziethen – Ortseingang Ost (W)	Innenentwicklung	0,2

Nr.	Lage der Baufläche	Zuordnung	Größe (ha)
Neudarstellung Wohnsiedlungsflächen OT Groß-Ziethen		Innenentwicklung	2,5
		Eigenentwicklung	-
OT Hohenbruch			
Neudarstellung Wohnsiedlungsflächen OT Hohenbruch		Innenentwicklung	-
		Eigenentwicklung	-
OT Sommerfeld			
So 1	Sommerfeld – Bahnhofstraße (W)	Innenentwicklung	0,3
So 1	Sommerfeld – Bahnhofstraße (W)	Eigenentwicklung	0,7
So 3	Sommerfeld – Waldhausstraße (2 Teilflächen) (W)	Innenentwicklung	0,8
So 4	Sommerfeld - Löwenberger Weg Nord (W)	Eigenentwicklung	0,6
So 5	Sommerfeld Triftweg (W)	Innenentwicklung	1,8
So 7	Sommerfeld nördlich Hohenbrucher Straße (West) (W)	Innenentwicklung	0,8
So 7	Sommerfeld nördlich Hohenbrucher Straße (Ost) (W)	Eigenentwicklung	0,3
So 8	Sommerfeld – südlich Postweg (W)	Innenentwicklung	0,3
So 9	Sommerfeld – Schwarzer Weg/ Griebener Weg (W)	Innenentwicklung	0,2
Neudarstellung Wohnsiedlungsflächen OT Sommerfeld		Innenentwicklung	4,2
		Eigenentwicklung	1,6
OT Staffelde			
St 1	Staffelde – südlich Flatower Straße (W)	Eigenentwicklung	1,8
St 6	Staffelde – rückwärtige Gartenzone südlich Staffelder Dorfstraße (M)	Innenentwicklung	1,3
Neudarstellung Wohnsiedlungsflächen OT Staffelde		Innenentwicklung	1,3
		Eigenentwicklung	1,8

Nr.	Lage der Baufläche	Zuordnung	Größe (ha)
Neudarstellung Wohnsiedlungsflächen im gesamten Stadtgebiet gemäß FNP Entwurf, Stand 18.11.2020		Innenentwicklung	24,6
		Eigenentwicklung / Wachstumsreserve GSP	14,3

Gemäß Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 22.07.2020 wurden im Flächennutzungsplan Entwurf, Stand Februar 2020 insgesamt **36,65 ha Wohnsiedlungsflächen** dargestellt, die **nicht im Rahmen der Innenentwicklung** in Anspruch genommen werden können. Ihre Darstellung erfolgte unter Inanspruchnahme der „**Eigenentwicklungsoption**“ gemäß Ziel 5.5 Abs. 2 LEP HR (1 ha / 1.000 EW für einen Zeitraum von 10 Jahren) sowie der „**Wachstumsreserve**“ gemäß Ziel 5.7 LEP HR (2 ha / 1.000 EW für einen Zeitraum von 10 Jahren).

Für die Gesamtstadt sind zur Anpassung des Flächennutzungsplans an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung alle im Rahmen der Eigenentwicklung neu dargestellten Wohnsiedlungsflächen auf die zur Verfügung stehende **Eigenentwicklungsoption** für 10 Jahre im Umfang von **rund 7,7 ha** zu beschränken.

Im Bereich der Kernstadt (OT Kremmen) erfolgt im Vorgriff auf ihre regionalplanerische Festlegung als Grundfunktionaler Schwerpunkt zusätzlich die Darstellung von Wohnsiedlungsflächen unter Inanspruchnahme der „**Wachstumsreserve**“ für 10 Jahre gemäß Ziel 5.7 LEP HR. Zur Anpassung des Flächennutzungsplans an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind alle im Rahmen der „Wachstumsreserve“ neu dargestellten Wohnsiedlungsflächen auf rund **6,6 ha** zu reduzieren.