Stadt Kremmen
Landkreis Oberhavel

Bebauungsplan Nr. 8 „Verbrauchermarkt Berliner Straße, Heinigswiesen“ – 1. Änderung

Textbebauungsplan

Begründung

Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: November 2020

Stand: 18.11.2020

Stand: 18.11.2020

Stadt Kremmen
Landkreis Oberhavel

Bebauungsplan Nr. 8 „Verbrauchermarkt Berliner Straße, Heinigswiesen“ – 1. Änderung

Begründung

Vorhabenträger:

Beekeepers - Imkereibedarf
Inhaber: Marco Skala
Berliner Straße 57

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 GmbB
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

Stand: 18.11.2020

Stand: 18.11.2020

Inhaltsverzeichnis

1 EINFÜHRUNG 1

1.1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES 1
1.2 ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG 2
1.3 ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS GEMÄß § 13A BAUGB 3

2 AUSGANGSSITUATION 5

2.1 STADTRÄUMLICHE EINBINDUNG, VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG 5
2.2 BEBAUUNG UND NUTZUNG, GELÄNDEHÖHEN 6
2.3 VER- UND ENTSORGUNG 7
2.4 NATUR, LANDSCHAFT, UMWELT 9
2.5 ALTLASTEN, KAMPFMITTELBELASTUNG 9
2.6 DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE 9
2.7 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE 10

3 PLANUNGSBINDUNGEN 11

3.1 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION 11
3.2 LANDES- UND REGIONALPLANUNG 13
3.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG 15
3.4 LANDSCHAFTSPLANUNG 16
3.5 FACHPLANUNGEN 16

4 PLANUNGSKONZEPT 17

4.1 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 17
4.2 ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS KREMMEN 17

5 PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG) 19

5.1 NUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE 19
5.1.1 Art der Nutzung 19
5.2 VERKEHRSFLÄCHEN 20
5.3 IMMISSIONSSCHUTZ 20
5.4 HINWEISE 21

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 22

6.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN 22
6.2 VERKEHR 23
6.3 VER- UND ENTSORGUNG 23
6.4 UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT 23
6.4.1 Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzrechtliche Prüfung) 23
6.5 KOSTEN UND FINANZIERUNG 25

7 VERFAHREN 26

8 RECHTSGRUNDLAGEN 27

9 ANHANG 29

- Änderung des Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 „Verbrauchermarkt Berliner Straße, Heinigswiesen“ - Textbebauungsplan
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 „Verbrauchermarkt Berliner Straße, Heinigswiesen“ vom Januar 2006 (Ursprungsbebauungsplan)

1 Einführung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen hat am 12. März 2020 die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 „Verbrauchermarkt Berliner Straße, Heinigswiesen“ vom Januar 2006 im Ortsteil Kremmen der Stadt Kremmen beschlossen. Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachnutzung der ehemaligen Verkaufshalle eines Lebensmitteldiscounters als Verkaufs- und Lagerfläche für Imkereibedarf und für den Betrieb eines Cafés mit Innen- und Außenplätzen sowie die Einrichtung von bis zu acht Wohnmobil-Stellplätzen mit Ver- und Entsorgungsstation.

Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind gegeben (vgl. Kap. 1.3).

Mit der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB erfolgt die Umstellung auf einen Angebotsbebauungsplan gemäß § 8 BauGB.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte nach § 4 Abs. 2 BauGB. Mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte eine Beteiligung der Nachbargemeinden zur Abstimmung der Bauleitplanung gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Bebauungsplangebiet befindet sich südöstlich der Altstadt von Kremmen an der Berliner Straße im Bereich der rückwärtig gelegenen Grundstücksflächen eines ehemaligen Lebensmitteldiscounters. Die straßenseitige Erschließung erfolgt von der Berliner Straße über eine eigene Erschließungsstraße.

Die Änderung umfasst den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans mit den heutigen Flurstücken 323 und 545, Flur 28, Gemarkung Kremmen und dem Flurstück 113, Flur 12, Gemarkung Kremmen (vgl. Abb. 1).

Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt rund 0,92 ha.

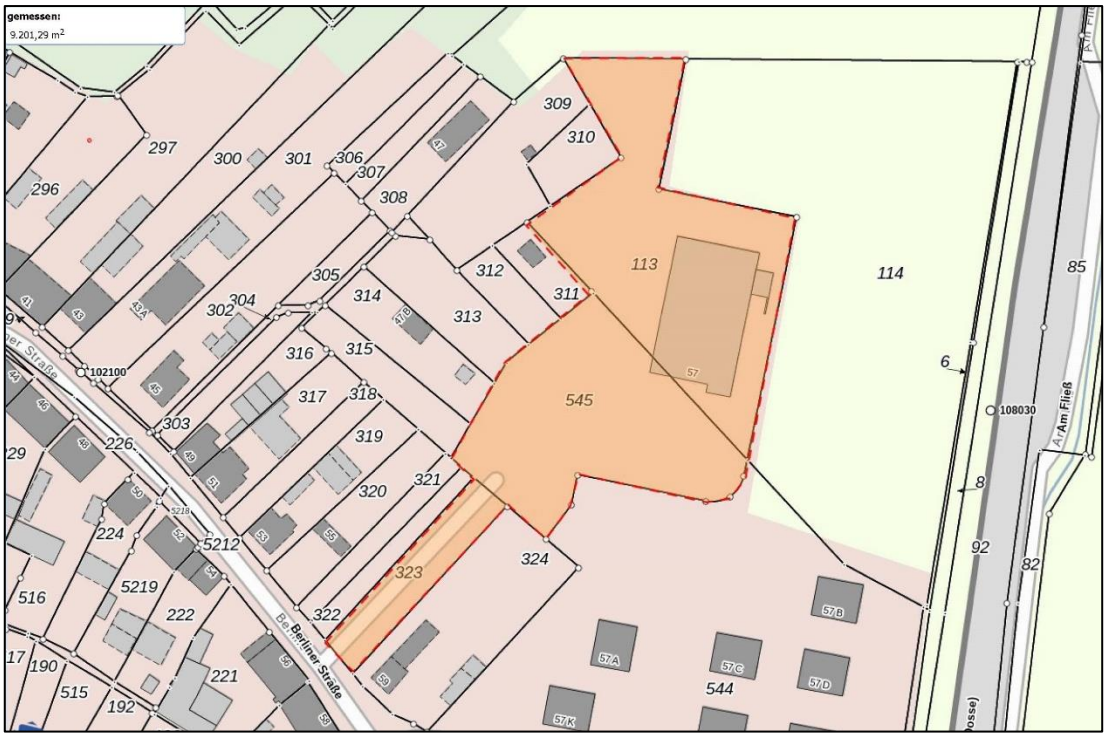

Abb. 1: Lageplan mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 „Verbrauchermarkt Berliner Straße, Heinigswiesen“ und der Änderung des Bebauungsplans auf der Grundlage der aktuellen Liegenschaftskarte (WebAtlasDE BE/BB in Überlagerung mit der ALK: © GeoBasis-DE/LGB 2020, dl-de/by-2-0)

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 „Verbrauchermarkt Berliner Straße, Heinigswiesen“ vom Januar 2006 sind die Flächen im Geltungsbereich als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ festgesetzt, mit einer zulässigen Geschossfläche bis 1.200 m², entsprechend einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² (vgl. Kap. 3.1). Die Zufahrt von der Berliner Straße ist als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Erschließungsstraße Verbrauchermarkt“ festgesetzt.

Der Aldi-Markt wird nicht mehr genutzt und steht seit mehreren Jahren leer. Ein Unternehmen für Imkereibedarf beabsichtigt das Grundstück zu pachten und den Standort des Unternehmens von Berlin-Spandau nach Kremmen zu verlegen.

Für die geplante Umnutzung der Verkaufshalle und die sonstigen vorgesehenen Nutzungen ist die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Hinblick auf die Zweckbestimmung des festgesetzten Sondergebietes und die im Sondergebiet zulässigen Nutzungen erforderlich. Für die sonstigen Festsetzungen sind keine Änderungen erforderlich. Die Verkaufsfläche soll weiterhin bei maximal 800 m² liegen. Ein Teil der Flächen wird zukünftig als Lagerflächen für den Versandhandel genutzt. Die bestehende Stellplatzanlage soll weiter als Kundenparkplatz genutzt werden.

Zusätzlich sollen im festgesetzten Sondergebiet bis zu acht Wohnmobil-Stellplätze mit Ver- und Entsorgungsstation zugelassen werden sowie ein Café mit Sitzbereichen drinnen und draußen.

Da die Flächen von Seiten des Grundstückseigentümers nicht an den Vorhabenträger verkauft, sondern verpachtet werden sollen, ist mit der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Umstellung auf einen Angebotsbebauungsplan erforderlich, da die Voraussetzungen für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB nur im Fall von Eigentum oder langfristigen Erbpachtverträgen erfüllt sind.

Eine Zustimmung des Grundstückseigentümers zum Antrag auf Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 „Verbrauchermarkt Berliner Straße, Heinigswiesen“ ist Bestandteil des Pachtvertrages.

1.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Verbrauchermarkt Berliner Straße, Heinigswiesen“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Das Vorhaben dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur. Mit der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist keine Erhöhung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB verbunden. Die im festgesetzten Sondergebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt rund 2.400 m. Der in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB für die Durchführung im beschleunigten Verfahren benannte Grenzwert von 20.000 m² wird damit deutlich unterschritten. Auch unter Berücksichtigung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten für Nebenanlagen um Stellplätze beträgt die zulässige Versiegelung maximal 6.400 m² und unterschreitet damit ebenfalls den Grenzwert von 20.000 m².

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) 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.

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

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

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Mit der Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses wurde gemäß § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB

darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

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

2 Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung, verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet befindet sich zwischen Bahnhof und Altstadt von Kremmen im Bereich der rückwärtigen Grundstücksflächen auf der östlichen Seite der Berliner Straße. Die straßenseitige Erschließung erfolgt von der Berliner Straße über eine eigene, rund 70 m lange Erschließungsstraße (Flurstück 323).

Auf dem Grundstück wurde 2006 eine Verkaufshalle für einen Lebensmitteldiscounter errichtet sowie die zugehörige Stellplatzanlage. Die südwestlich angrenzenden Grundstücke sind geprägt von einer ein- bis zweigeschossigen Altstadtbebauung in offener Bauweise mit rückwärtigen Gärten und Remisen. Freiflächen westlich der Erschließungsstraße dienen als Ausstellung- bzw. Aufstellflächen für ein benachbartes Autohaus genutzt. Die nordwestlich angrenzenden Grundstücke sind geprägt von Erholungsgrundstücken. Die nördlich und östlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Auf den südlich angrenzenden Flächen wurde 2016 eine Asylunterkunft in Form einer Wohnanlage mit neun zweigeschossigen Wohngebäuden errichtet, die zukünftig als Geschosswohnungsbauten genutzt werden sollen.

Südlich verläuft in einer Entfernung von rund 150 m die Landesstraße 170. Östlich verläuft in einer Entfernung von rund 70 m die Bahntrasse der Bahnstrecke Kremmen – Wittstock („Prignitzexpress“).

Abb. 2: Übersichtskarte zur Lage des Bebauungsplangebietes im Stadtgebiet von Kremmen (WebAtlasDE BE/BB: © GeoBasis-DE/LGB 2020, dl-de/by-2-0)

Die Entfernung zum südöstlich gelegenen Bahnhof Kremmen beträgt rund 650 m. Von dort 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 Berliner Straße und die als Landesstraße klassifizierte Nauener Straße (L 170) 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 Anschlussstelle Oberkrämer der A 10 Berliner Ring beträgt rund 7 km. Die Entfernung zum Stadtzentrum der östlich gelegenen Kreisstadt Oranienburg beträgt rund 15 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 die Haltestelle „Kremmen, Scheunenviertel“ besteht Anschluss an das Busnetz der Oberhavel Verkehrsgesellschaft (Buslinie 800 S-Bahnhof Oranienburg – Kremmen – Flatow; Buslinie 801 S-Bahnhof Oranienburg – Beetz – Kremmen).

2.2 Bebauung und Nutzung, Geländehöhen

Die Nutzung der Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch einen Lebensmitteldiscounter wurde vor einigen Jahren aufgegeben. Seit Aufgabe der Nutzung liegt das Grundstück brach.

Auf dem Grundstück befindet sich die ehemalige Verkaufshalle eines Lebensmitteldiscounters mit Verkaufsflächen, Lagerflächen und Büroräumen sowie einem Anbau für die Anlieferung mit einer Grundfläche von insgesamt rund 1.250 m² und einer Firsthöhe von rund 9,35 m über der aufgeschütteten Geländehöhe.

Die Stellplatzanlage umfasst rund 125 Stellplätze.

Das Gelände wurde großflächig um rund einen Meter aufgeschüttet, auf die Höhe im Bereich der Zufahrt an der Berliner Straße (rund 38,70 m über NHN). Die natürlichen Geländehöhen im Bereich der angrenzenden Grünlandflächen liegen bei etwa 37,5 m über NHN.

Der Anteil der überbauten oder befestigten Flächen beträgt insgesamt rund 75 %. Im Norden des Grundstücks befindet sich eine rund 950 m² umfassende und nicht überschüttete Grünfläche, die als Regenwasserretentionsfläche dient.

Die Zufahrtstraße von der Berliner Straße wurde der Stadt Kremmen übertragen und ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet. Die weitere Anbindung des Grundstücks Berliner Straße 57A bis 57H (Flurstück 544) in Verlängerung der Zufahrtstraße von der Berliner Straße über das Flurstück 545 ist durch Geh- Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit grundbuchlich gesichert.

Bei den auf dem Grundstück gepflanzten Bäumen handelt es sich um Baumpflanzungen im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen zum Bebauungsplan, die dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen sind.

Abb. 3: Luftbild des Plangebietes (Befliegung 04.05.2018) in Überlagerung mit dem Liegenschaftskataster (ALKIS) (DOP20c in Überlagerung mit der ALK: © GeoBasis-DE/LGB 2020, dl-de/by-2-0)

2.3 Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist vollständig erschlossen. Durch die vorgesehene Nutzungsänderung ergeben sich gegenüber der bisherigen Nutzung keine grundsätzlich veränderten Kapazitätsanforderungen. Zur Abwasserentsorgung für die vorgesehenen Wohnmobilstellplätze erfolgte im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Beteiligung des Zweckverbandes Kremmen

Trink- und Schmutzwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die **Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH** (OWA). Die Abwasserentsorgung erfolgt über den **Zweckverband Kremmen**. Hinsichtlich der geplanten Wohnmobilstellplätze mit Ver- und Entsorgungsstation ist der Zweckverband hinsichtlich der Abrechnung und den Einleitwerten im Vorfeld zu kontaktieren.

Gemäß Stellungnahme der unteren Wasserbehörde sind die wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) zu beachten und einzuhalten.

Der Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen (z. B. Diesel, Altöl usw.) ist nach § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. In Bereichen, in denen mit Wasser gefährdenden Stoffen umge-

gangen wird, sind die Rechtsvorschriften für den Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen, insbesondere § 62 WHG, sowie die Bestimmungen der AwSV einzuhalten.

Das Einleiten von Abwasser mit gefährlichen Stoffen in öffentliche Abwasseranlagen (Indirekteinleitung) bedarf gemäß §§ 58 und 59 WHG i. V. m. § 72 Abs.1 BbgWG zuvor der Genehmigung der unteren Wasserbehörde.

Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden.

Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist gemäß den Bestimmungen des brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) auf den Grundstücken zu versickern. Hierzu wurde entlang der Erschließungsstraße eine Versickerungsmulde angelegt. Das auf den Dachflächen sowie den Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswasser wird flächig versickert bzw. über die Regenwasserretentionsfläche zurückgehalten und zeitversetzt versickert. Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist gemäß Stellungnahme der unteren Wasserbehörde, versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand.

Elektroenergie und Erdgas

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über das Netz der **E.dis AG**. Die lokale Versorgung mit Erdgas erfolgt über die **Energie Mark Brandenburg**.

Telekommunikationsanlagen

Die Versorgung mit Telekommunikationsdiensten erfolgt leitungs- oder funkgestützt.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Oberhavel als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung.

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 Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Bereich Vorbeugender Brandschutz des Landkreises Oberhavel an der Planung beteiligt. Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen gegen die geplante Nutzungsänderung keine Bedenken.

2.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsgebiet der Stadt Kremmen, außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht. Die nächstgelegenen Schutzgebiete des europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000“ sind das europäische Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Rhin-Havelluch“ (DE 3242-421) sowie das Fauna-Flora-Habitat- (FFH-) Gebiet „Kremmener Luch“ (DE 4244-301) westlich des Siedlungsgebietes der Stadt Kremmen.

Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder § 18 BbgNatSchAG sind nicht vorhanden.

Auf den Grundstücksflächen befindet sich eine größere Anzahl von Laubbäumen. Für die Bäume gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Kremmen.

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 weitgehenden Überbauung und Versiegelung der Flächen auszuschließen. Das Gebäude wurde während des Leerstandes gesichert und es ergeben sich keine Hinweise auf das Vorkommen von Gebäudebrütern oder Fledermäusen. Die Altbäume können Baumhöhlen enthalten, die Höhlenbrütern oder Fledermäusen als Lebensstätte dienen können.

Die natürlichen Böden im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden weitgehend überschüttet und zum Teil auch ausgetauscht. Bei den natürlich anstehenden Böden handelt es sich gemäß Bodengutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan von 2005 um bis zu 0,9 m mächtige Mutterbodenschichten über mitteldicht gelagertem Sand. Zum Teil wurde unterhalb des Mutterbodens auch Wiesenkalk angetroffen.

Vorherrschend ist ein hoher Grundwasserstand. Der Grundwasserflurabstand beträgt unter 1 m. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Im Plangebiet und angrenzend befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer.

2.5 Altlasten, Kampfmittelbelastung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden nicht im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche geführt. Die untere Bodenschutzbehörde wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung um Auskunft gebeten.

Die Flächen befinden sich im Bereich einer Kampfmittelverdachtsfläche, die die gesamte Altstadt von Kremmen umfasst. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

2.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Baudenkmale. Auch in der näheren Umgebung befinden sich keine Einzeldenkmale. Der Geltungsbereich des Bebauungs-

plans befindet sich, mit Ausnahme der Erschließungsstraße, außerhalb des durch Satzung vom 21.08.2003 geschützten Denkmalbereiches „Altstadt Kremmen“. Die südwestlich und westlich gelegenen Grundstücke sind Bestandteil des Denkmalbereiches.

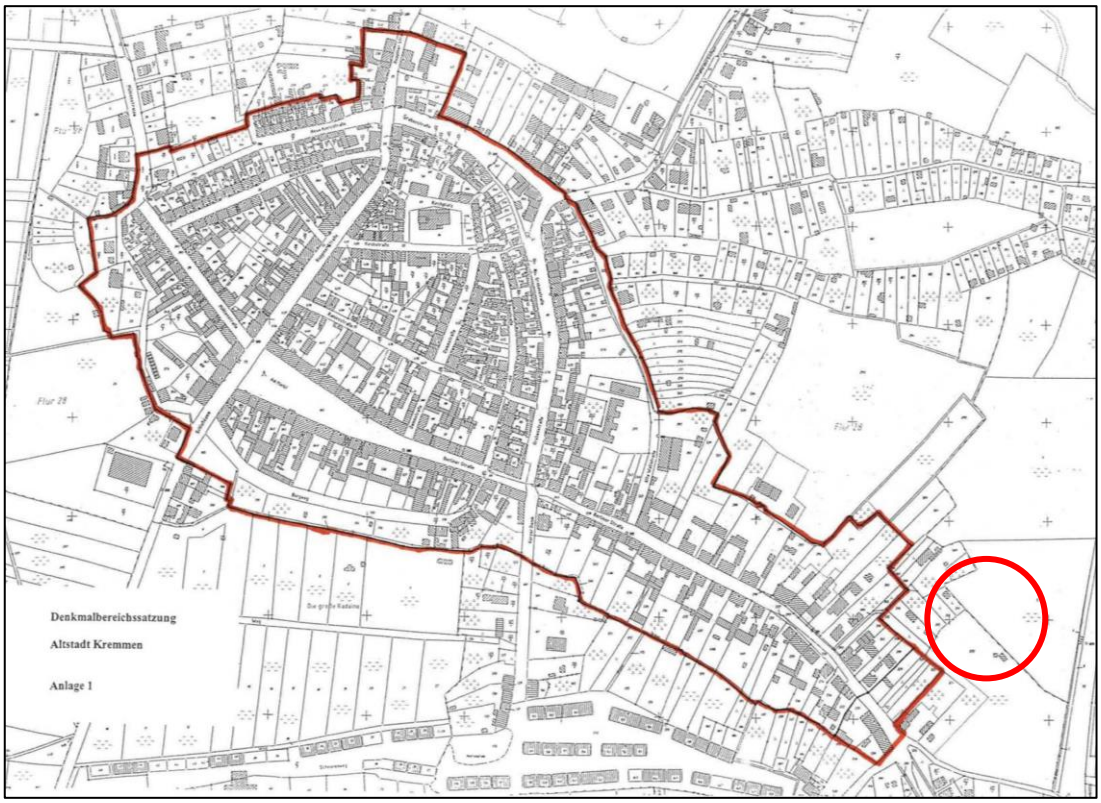

Abb. 4: Festgelegter Denkmalbereich „Altstadt Kremmen“ gemäß Anlage 1 der Denkmalbereichsatzung mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung für die historische Altstadt vom 28.11.2002. Der Geltungsbereich erstreckt sich im Südosten bis zu den Grundstücken Berliner Straße 28 und 29.

Gemäß Denkmalliste des Landes Brandenburg für den Landkreis Oberhavel mit Stand vom 31.12.2019 befindet sich im Bereich der Flur 28 das Bodendenkmal 70252 (Altstadt deutsches Mittelalter, Burg deutsches Mittelalter, Altstadt Neustadt, Gräberfeld slawisches Mittelalter, Befestigung Mittelalter, Friedhof Neuzeit, Siedlung slawisches Mittelalter).

Für Baumaßnahmen gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Brandenburg (BbgDSchG) vom 24.Mai 2004 (GVBl. I, S. 215).

2.7 Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flurstücke 545 der Flur 28 und 113 der Flur 12 befinden sich im Eigentum der Immobilienverwaltung des vormaligen Lebensmitteldiscounters. Das Grundstück wurde an die neuen Nutzer verpachtet. Das der Erschließung dienende Flurstück 323 der Flur 28 befindet sich im Eigentum der Stadt Kremmen.

3 Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 „Verbrauchermarkt Berliner Straße, Heinigswiesen“ gelten bislang die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom Januar 2006 in Verbindung mit dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan. Ein Vorhaben ist nach § 30 Abs. 2 BauGB zulässig, wenn es dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Im Bebauungsplan festgesetzt wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“. Zulässig ist die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes mit einer Geschossfläche bis 1.200 m², entsprechend einer maximal zugrunde zu legenden Verkaufsfläche von 800 m². Entgegen der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“, die gemäß Einzelhandelserlass für das Land Brandenburg[1] in der Regel eine Verkaufsfläche von 1.500 m² bis 3.000 m² aufweisen, wird damit kein großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zugelassen.

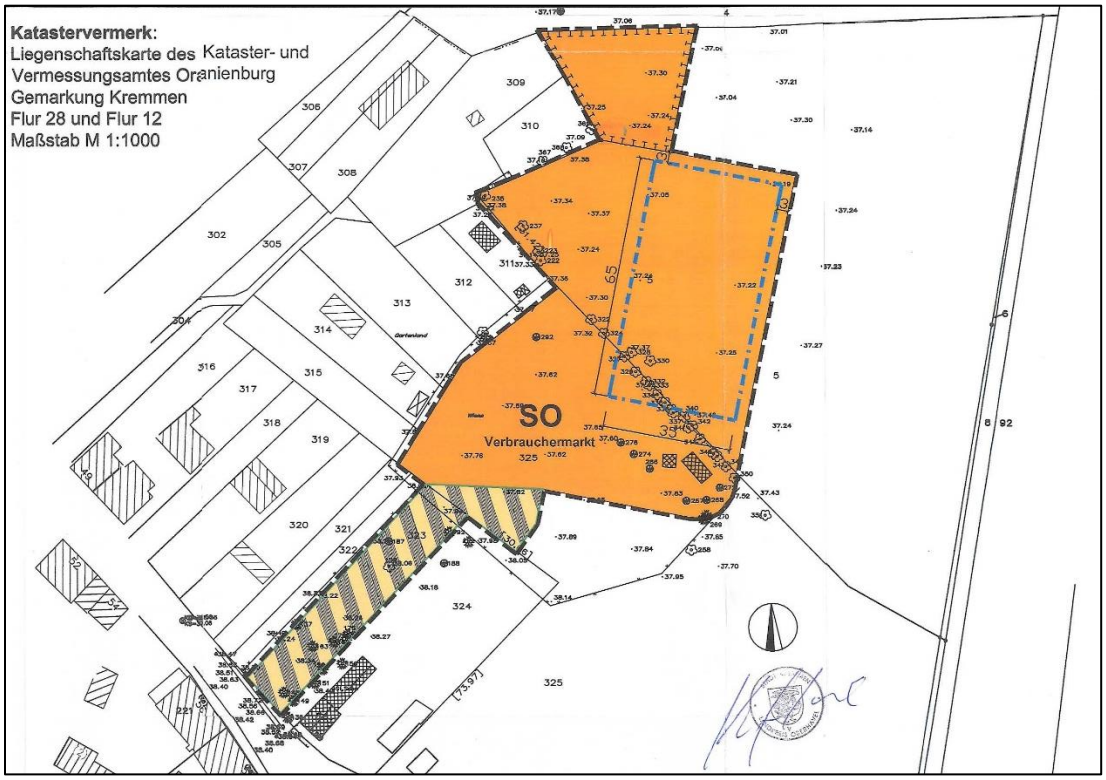

Abb. 5: Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Verbrauchermarkt Berliner Straße, Heinigswiesen“ vom Januar 2006

[1] Bauplanungsrechtliche Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben – Einzelhandelserlass – für das Land Brandenburg, Amtsblatt für Brandenburg Nr. 38 vom 17.09.2014

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3 und darf durch Nebenanlagen und Stellplätze bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Für das Gebäude erfolgt eine Baukörperausweisung anhand von Baugrenzen. Die zulässige Baukörperlänge beträgt 60 m. Zulässig sind zwei Vollgeschosse.

Die Zufahrt von der Berliner Straße ist als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Erschließungsstraße Verbrauchermarkt“ festgesetzt.

Im Norden des Geltungsbereiches wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die Fläche dient der Regenwasserretention und ist gemäß textlicher Festsetzung von Bebauung und Versiegelung freizuhalten und mit einer geschlossenen Vegetationsdecke zu versehen.

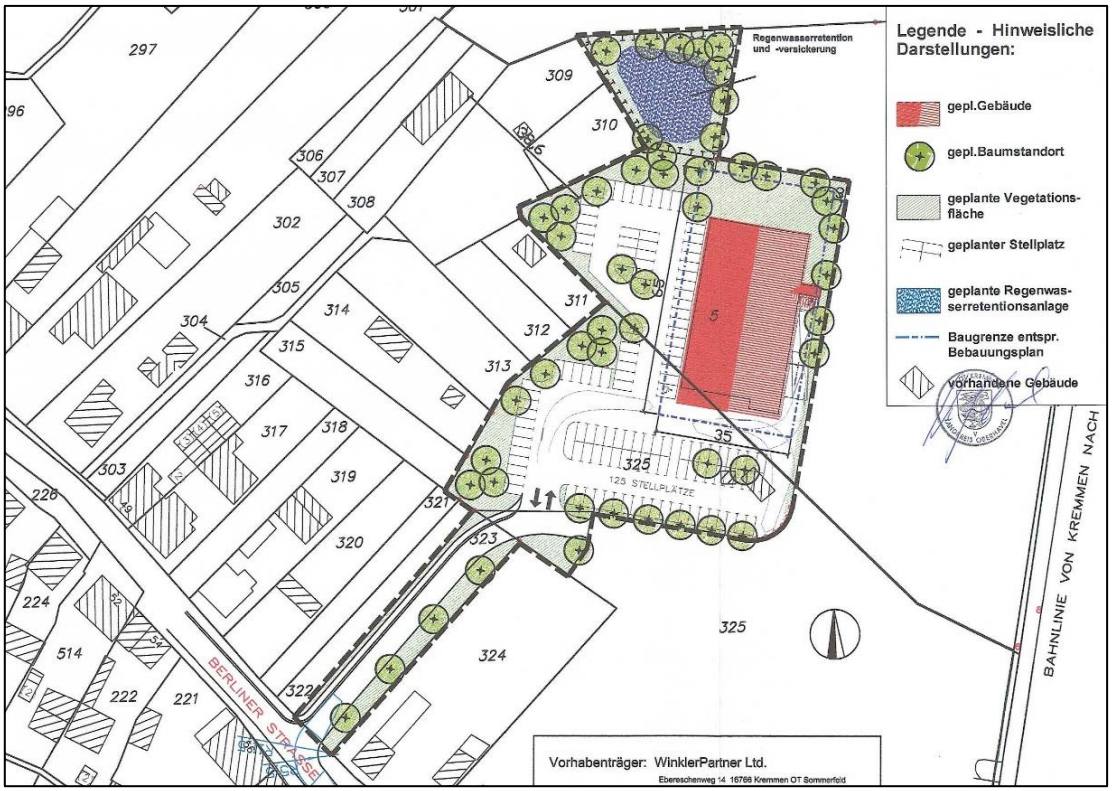

Abb. 6: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Verbrauchermarkt Berliner Straße, Heinigswiesen“ vom Januar 2006

Im rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan für den Ortsteil Kremmen der Stadt Kremmen in der Fassung der Änderung 01/2005 vom August 2005 sind die Flächen als Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ 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).

Die Stadt Kremmen wird gemäß Ziel 1.1 LEP HR dem Weiteren Metropolenraum (WMR) der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg zugeordnet. 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.

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind gemäß Ziel 2.6 LEP HR grundsätzlich nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).

Gemäß Ziel 2.14 LEP HR zur Einzelhandelsagglomeration ist der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot).

Die Kernstadt Kremmen ist gemäß Entwurf zum Regionalplan „Grundfunktionale Scherpunkte" vom 10. Juni 2020 zur Festlegung als Grundfunktionaler Schwerpunkt gemäß Ziel 3.3 LEP HR vorgesehen.

Gemäß § 2 Abs. 3 LEPro 2007 als Grundsatz der Raumordnung zur wirtschaftlichen Entwicklung sollen in den ländlichen Räumen in Ergänzung zu den traditionellen Erwerbsgrundlagen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und weiterentwickelt werden. Gemäß Grundsatz 4.3 LEP HR sollen die ländlichen Räume so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden.

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

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

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

Die vorgesehene Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 „Verbrauchermarkt Berliner Straße, Heinigswiesen“ lässt damit aus Sicht der Stadt Kremmen keine Widersprüche zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung erkennen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung sowie die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 21.10.2020 (Gesch.-Z.: GL5.5-46113-006-0163/2005) ist die Planung unter der Maßgabe an die Ziele der Raumordnung angepasst, dass die Zulässigkeit auf einen Einzelhandelsbetrieb begrenzt wird. Damit soll einer möglichen Agglomeration entgegengewirkt werden. Der Maßgabe wurde durch Änderung der textlichen Festsetzung zu den zulässigen Nutzungen gefolgt.

Angeregt wurde zudem, das zulässige Sortiment eindeutiger zu bestimmen. Hierzu erfolgt in der Begründung eine ergänzende Beschreibung des durch die Zweckbestimmung „Einzelhandelsbetrieb mit spezialisiertem Warensortiment“ bereits eingeschränkten Warensortimentes mit einer hoher Sortimentstiefe bei geringer Sortimentsbreite.

Gemäß Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vom 1.10.2020 ist die Planung mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar. Der Regionalplan trifft für den in Rede stehenden räumlichen und sachlichen Geltungsbereich keine Festlegungen. Insofern stehen der Planung keine Erfordernisse der Regionalplanung entgegen.

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 Ziffer 3 der Leitlinien zur Kreisentwicklung (1. Fortschreibung, Aktualisierung 2012) sollen Gemeinden, die keine zentralen Orte sind, seine behutsame und ihrer Größe, Lage und Struktur angepasste Eigenentwicklung erfahren. Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage sowie durch landschaftsverträgliche Abrundungen am Ortsrand erfolgen. In begründeten Ausnahmen sollen angepasste extensive Erweiterungen ermöglicht werden.

In jedem Fall soll eine Verdichtung vorhandener Siedlungsbereiche bzw. eine Nachnutzung bereits in Anspruch genommener Siedlungsflächen Vorrang vor zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen haben. Einer ungeordneten Zersiedelung der freien Landschaft soll in jedem Fall vorgebeugt werden.

Gemäß Ziffer 4 der Leitlinien zur Kreisentwicklung sollen Im Rahmen der durch die Landesplanung vorgegebenen zentralörtlichen Gliederung der Siedlungsstruktur die lokalen Standortvoraussetzungen zur Stärkung der Leistungsfähigkeit der Wirtschaft, zur Förderung einer umweltverträglichen Entwicklung der Erwerbsgrundlagen erhalten, verbessert oder geschaffen werden.

Die vorgesehene Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 „Verbrauchermarkt Berliner Straße, Heinigswiesen“ unterstützt aus Sicht der Stadt Kremmen die Leitlinien des Landkreises Oberhavel zur Kreisentwicklung.

Der Landkreis Oberhavel wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Gemäß Stellungnahme des Landkreises vom 15.10.2020 entspricht die Änderung des Bebauungsplans den Leitlinien der Kreisentwicklungskonzeption.

3.3 Flächennutzungsplanung

Im rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan für den Ortsteil Kremmen der Stadt Kremmen in der Fassung der Änderung 01/2005 vom August 2005 sind die Flächen als Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ dargestellt“.

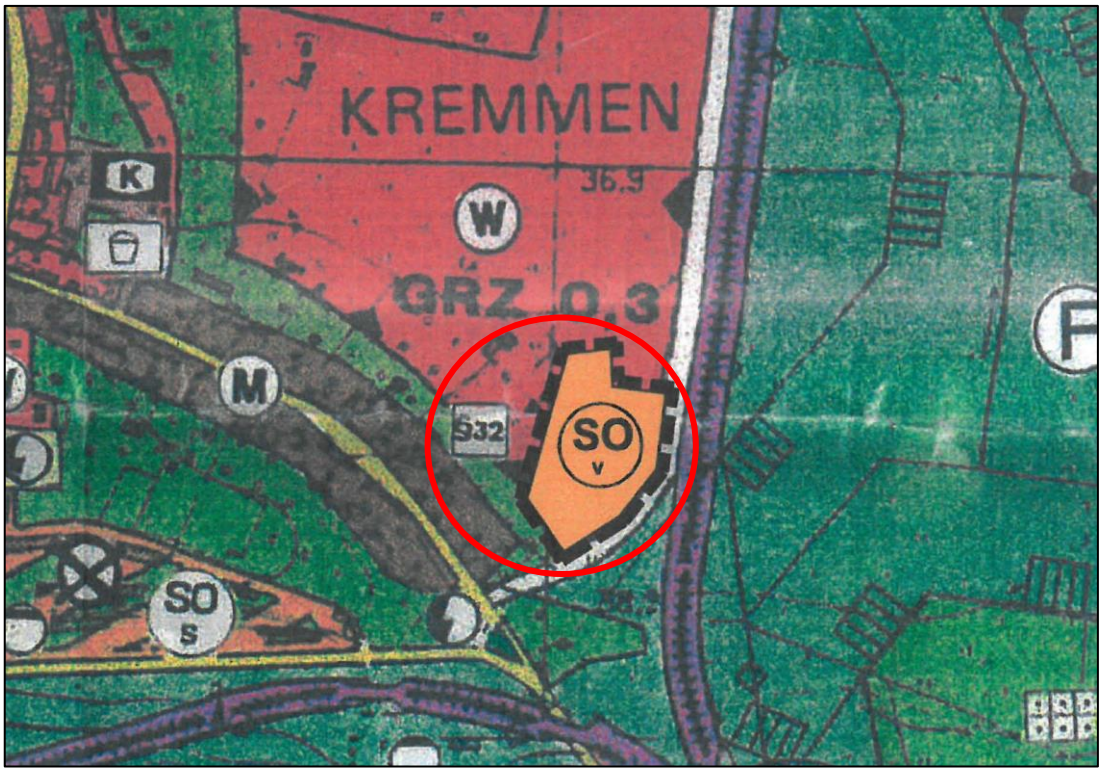

Abb. 7: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan für den Ortsteil Kremmen der Stadt Kremmen in der Fassung der Änderung 01/2005 vom August 2005 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes

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.

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Kremmen befindet sich derzeit in der Neuaufstellung (Flächennutzungsplan Kremmen 2030). Die Änderung wird in die Neufassung des Flächennutzungsplans eingearbeitet (vgl. Kap. 4.2).

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 entsprechend der ursprünglichen Darstellung des Flächennutzungsplans als geplante Wohnbaufläche dar. Die städtebauliche Entwicklung der Flächen wird aus Sicht der Landschaftsplanung als vertretbar beurteilt.

Weitere Aussagen für die Flächen werden im Landschaftsplan nicht getroffen.

3.5 Fachplanungen

Fachplanungen, die die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 „Verbrauchermarkt Berliner Straße, Heinigswiesen“ berühren können, sind nicht bekannt. Die im Flächennutzungsplan als Vorhaltetrasse für eine Ortsumgehung im Zuge der L 19 parallel zur Bahntrasse dargestellte Straßenplanung wird von Seiten des Landesbetriebes Straßenwesen derzeit nicht weiterverfolgt.

Die von Seiten der DB Netz AG geplante Erweiterung der Bahnstrecke zwischen Kremmen und Neuruppin von Bahnkilometer 0,9 bis Bahnkilometer 6,0 um eine zweites Gleis ist für die Änderung des Bebauungsplans ohne unmittelbare Auswirkungen. Durch die geplante Erhöhung der Zugfrequenz für den Prignitzexpress zwischen Velten und Neuruppin wird jedoch die Attraktivität des in fußläufiger Entfernung zum Bahnhof Kremmen gelegenen Standortes für touristisch geprägte Nutzungen gestärkt.

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

4 Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll die von Seiten der Vorhabenträger geplante Um- und Nachnutzung des Betriebsgrundstückes des ehemaligen Lebensmitteldiscounters durch das bislang in Berlin ansässige Unternehmen für Imkereibedarf ermöglicht und planungsrechtlich gesichert werden.

Die der Änderung zugrundeliegende Projektbeschreibung der Vorhabenträger sieht eine Umnutzung der Verkaufshalle des ehemaligen Lebensmitteldiscounters für den Verkauf von Imkereibedarf, Bienen- und Imkereiprodukten und themenverwandten Geschenkartikeln und Naturschutzprodukten sowie für die Lagerhaltung für den Online-Versandhandel vor. Die Verkaufsfläche soll weiterhin unter 800 m² betragen einschließlich dauerhaft genutzter Außenverkaufsflächen. Einen Schwerpunkt der geplanten Umnutzung bilden die für den Versandhandel erforderlichen Lagerflächen. Teilflächen sollen für die Schauproduktion von Landwirtschafts- und Handwerksbetrieben genutzt werden (z. B. Schauimkerei). Zudem sollen themenbezogene Schulungen und Führungen angeboten werden. Geplant ist ein Café mit jeweils rund 50 m² umfassenden Sitzbereichen drinnen und draußen.

Die bestehende Stellplatzanlage soll weiter als Kundenparkplatz genutzt werden.

Zusätzlich sollen im Bereich der vorhandenen Erschließungsflächen bis zu acht Wohnmobil-Stellplätze mit Ver- und Entsorgungsstation entstehen.

Da die Flächen von Seiten des Grundstückseigentümers nicht an den Vorhabenträger verkauft, sondern verpachtet werden sollen, ist mit der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Umstellung auf einen Angebotsbebauungsplan erforderlich, da die Voraussetzungen für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB nur im Fall von Eigentum oder langfristigen Erbpachtverträgen erfüllt sind. Eine Zustimmung des Grundstückseigentümers zum Antrag auf Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 „Verbrauchermarkt Berliner Straße, Heinigswiesen“ ist Bestandteil des Pachtvertrages.

Perspektivisch ist eine Erweiterung des Standortes um angrenzende Landwirtschaftsflächen unter anderem zur Anlage eines Bienenlehrpfades 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 für den Ortsteil Kremmen der Stadt Kremmen in der Fassung der Änderung 01/2005 vom August 2005 sind die Flächen als Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ dargestellt“. Daher ist der Flächennutzungsplan zu ändern.

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 Flächen-

nutzungsplan 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. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes ist nicht erkennbar.

Mit der Entwurfsfassung des Flächennutzungsplans Kremmen 2030 werden die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechend den Zielstellungen der vorliegenden Änderung als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „Einzelhandelsbetrieb mit spezialisiertem Warensortiment und ergänzenden touristisch geprägten Freizeiteinrichtungen“ (SO ETF) dargestellt.

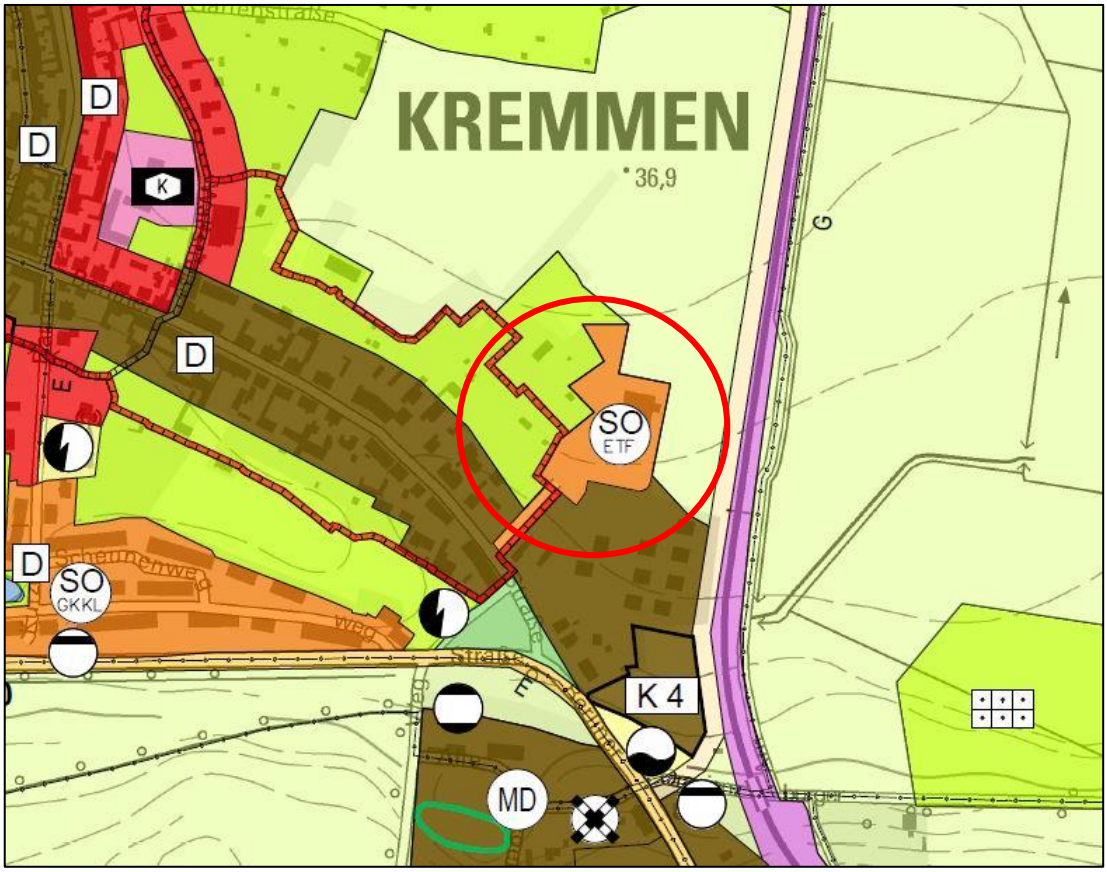

Abb. 8: Ausschnitt aus dem Entwurf des Flächennutzungsplan 2040 der Stadt Kremmen vom November 2020 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes

5 Planinhalt (Abwägung und Begründung)

Die Abwägung und Begründung zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 „Verbrauchermarkt Berliner Straße, Heinigswiesen“ beschränkt sich auf die vorgenommenen Änderungen des Planinhalts. Das Grundgerüst der Abwägung für den Ursprungsbebauungsplan wird durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

Mit der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 „Verbrauchermarkt Berliner Straße, Heinigswiesen“ wird der auf Grundlage des § 12 BauGB aufgestellte vorhabenbezogene Bebauungsplan in einen normalen Angebotsbebauungsplan nach § 9 BauGB umgewandelt. Die Umstellung auf einen Angebotsbebauungsplan ist erforderlich, da die Flächen von Seiten des Grundstückseigentümers nicht an den Vorhabenträger verkauft, sondern verpachtet werden sollen. Damit sind die Voraussetzungen für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB nicht mehr erfüllt.

Eine Zustimmung des Grundstückseigentümers zum Antrag auf Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 „Verbrauchermarkt Berliner Straße, Heinigswiesen“ ist Bestandteil des Pachtvertrages.

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 Art der Nutzung

Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 „Verbrauchermarkt Berliner Straße, Heinigswiesen“ wird die zeichnerische Festsetzung der Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO („Sondergebiet Verbrauchermarkt“) gestrichen und durch textliche Festsetzung der neuen Zweckbestimmung ersetzt.

Die bisherige textliche Festsetzung 1.1 zur Art der baulichen Nutzung wird gestrichen und durch die folgende textliche Festsetzung ersetzt:

*TF 1.1 neu: Das **Sonstige Sondergebiet „Einzelhandelsbetrieb mit spezialisiertem Warensortiment und ergänzenden touristisch geprägten Freizeiteinrichtungen“** dient vorwiegend der Unterbringung eines nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Geschossfläche von bis zu 1.200 m².*

Zulässig sind:

- *Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von bis zu 799 m² einschließlich dauerhaft genutzter Außenverkaufsflächen*
- *Lagerflächen für den Versandhandel des im Gebiet ansässigen Einzelhandelsbetriebes*
- *Räume für Verwaltung für die im Gebiet ansässigen Gewerbebetriebe*
- *Schulungsräume*
- *Schauproduktion von Landwirtschafts- und Handwerksbetrieben*
- *Schank- und Speisewirtschaften einschließlich von Flächen für die Außenbewirtschaftung (Freisitze)*
- *Kinderspielplatz*
- *bis zu acht Wohnmobilstellplätze mit Ver- und Entsorgungsstation*

- *Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf*
- *Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen*
- *Temporäre Nutzungen von Freiflächen für Marktstände regionaler Erzeuger*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 BauNVO

Die Änderung der Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes sowie der im Sonstigen Sondergebiet zulässigen Nutzungen dient der Schaffung der planungsrechtlichen Zulassungsvoraussetzungen für die von Seiten der Vorhabenträger geplante Um- und Nachnutzung des Betriebsgrundstückes des ehemaligen Lebensmitteldiscounters für den Verkauf von Imkereibedarf, Bienen- und Imkereiprodukten und themenverwandten Geschenkartikeln und Naturschutzprodukten sowie für die Lagerhaltung für den Online-Versandhandel (vgl. Kap. 4.1). Einen Schwerpunkt der Umnutzung der Verkaufshalle bilden die für den Versandhandel erforderlichen Lagerflächen. Eine konkrete Regelung der zulässigen Einzelhandelssortimente ist unter Berücksichtigung der begrenzten Verkaufsfläche, der städtebaulich integrierten Lage des Standortes zwischen Altstadt und Bahnhof sowie der Verträglichkeit der bisherigen Nutzung des Standortes durch einen Lebensmitteldiscounter aus Sicht der Stadt Kremmen als Plangeber nicht erforderlich.

Die zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 „Verbrauchermarkt Berliner Straße, Heinigswiesen“ zum Baugebiet SO, zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen), zu Verkehrsflächen sowie zu Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die sonstigen textlichen Festsetzungen gelten unverändert.

5.2 Verkehrsflächen

Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 „Verbrauchermarkt Berliner Straße, Heinigswiesen“ wird die zeichnerische Festsetzung der Zweckbestimmung der festgesetzten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Erschließungsstraße Verbrauchermarkt“ gestrichen und durch die **Zweckbestimmung „Erschließungsstraße“** ersetzt.

Die Zufahrtstraße von der Berliner Straße wurde der Stadt Kremmen übertragen und ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet. Die weitere Anbindung des Grundstücks Berliner Straße 57A bis 57H (Flurstück 544) in Verlängerung der Zufahrtstraße von der Berliner Straße über das Flurstück 545 ist durch Geh- Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit grundbuchlich gesichert.

5.3 Immissionsschutz

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im Einwirkungsbereich der vom Zugverkehr auf der Bahnstrecke Kremmen – Neuruppin ausgehenden Emissionen. Es wird von Seiten der Stadt Kremmen als Plangeber davon ausgegangen, dass die geplante Nutzung keinen höheren Schutzanspruch als die bisherige Nutzung genießt.

Hinsichtlich der vom Liefer- und Besucherverkehr ausgehenden Emissionen wird davon ausgegangen, dass gegenüber den bisherigen Nutzungen keine höheren Emissionen zu erwarten sind. Auch hinsichtlich des Betriebes wird davon ausgegangen, dass gegenüber den bisherigen Nutzungen keine höheren Emissionen zu erwarten sind.

Das Landesamt für Umwelt wurde als zuständige Immissionsschutzbehörde im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen zur Planung keine Bedenken.

5.4 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 Gebäudeinstandhaltung und Gebäudesanierung sowie 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. Bauliche Eingriffe im direkten Umfeld von Denkmalen 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.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Planung wird die Kernstadt Kremmen als Wirtschaftsstandort sowie in ihrer Funktion für Freizeit und Erholung gestärkt. Anhaltspunkte für negative Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO auf die Altstadt von Kremmen als zentraler Versorgungsbereich der Gemeinde bestehen nicht.

Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sind insbesondere

- schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie
- Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung,
- auf den Verkehr,
- auf die Versorgung der Bevölkerung, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden,
- auf das Orts- und Landschaftsbild und
- auf den Naturhaushalt.

Zu berücksichtigen sind die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird die Nach- und Umnutzung eines bereits bestehenden Einzelhandelsstandortes zugelassen. Es erfolgt keine Erhöhung des zulässigen Nutzungsmaßes. Die zulässige Verkaufsfläche einschließlich dauerhaft genutzter Außenverkaufsflächen beträgt unter 800 m².

Der Standort befindet sich in städtebaulich integrierter Lage zwischen Altstadt und Bahnhof.

Mit der Zweckbestimmung ist ein spezialisiertes Warensortiment mit einer hohen Sortimentstiefe bei geringer Sortimentsbreite vorgegebenen.

Insbesondere in Verbindung mit dem benachbarten Spargelhof und dem Scheunenviertel sind Synergieeffekte hinsichtlich des Besucheraufkommens zu erwarten.

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 zur Verwirklichung der Ziele und Zwecke der Planung nicht gegeben.

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen zur Planung gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB als zuständige Immissionsschutzbehörde keine Bedenken.

6.2 Verkehr

Mit Umsetzung der Planung sind gegenüber der bisher zugelassenen Nutzung keine erheblichen Auswirkungen auf die verkehrliche Situation im Plangebiet und dessen Umfeld zu erwarten. Die auf den maximalen Kundenverkehr eines Lebensmitteldiscounters ausgelegte Stellplatzanlage mit rund 125 Stellplätzen kann nach derzeitigem Stand als ausreichend angesehen werden.

6.3 Ver- und Entsorgung

Ein Ausbau bzw. eine Erweiterung des Versorgungsnetzes ist mit Umsetzung der Planung nach derzeitigen Stand nicht erforderlich. Die im Stadtgebiet vertretenen und möglicherweise von der Planung berührten Versorgungsträger wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

6.4 Umwelt, Natur und Landschaft

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans wird die Um- und Nachnutzung eines vorhandenen Betriebsstandortes ermöglicht. Mit Umsetzung der Planung sind gegenüber der bisher zugelassen Nutzung keine weitergehenden Eingriffe in Umwelt, Natur und Landschaft verbunden.

Die als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten und naturnah ausgebildeten Flächen im Norden des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bleiben von der Änderung unberührt.

Für die im Geltungsbereich vorhandenen Bäume gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Kremmen.

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,

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 liegt 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.

Jagdhabitate 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 Habitate sind im Plangebiet vorhanden. Für Gebäudebrüter (Nischen- und Höhlenbrüter) können Sanierungs- und Abrissarbeiten an Gebäuden zum Verlust der zumeist ganzjährig geschützten Lebensstätte führen.

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 Gebäude-**

instandhaltung und Gebäudesanierung sowie 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 in der Begründung ein entsprechender Hinweis.

6.5 Kosten und Finanzierung

Die Planungskosten werden von Seiten des Vorhabenträgers übernommen.

7 Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Am 12.03.2020 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen der Beschluss zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 „Verbrauchermarkt Berliner Straße, Heinigswiesen“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Der Beschluss wurde durch Aushang 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 Änderung des Bebauungsplans wurde mit Schreiben vom 14.09.2020 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 21.10.2020 mitgeteilt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit Stand vom Mai 2020 wurde vom 09.10.2020 bis zum 10.11.2020 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Aushang vom 24.09.2020 bis zum 17.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

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 14.09.2020 zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand vom Mai 2020 aufgefordert. Mit gleichem Schreiben wurden die Nachbargemeinden von der Planung unterrichtet.

Die abgegebenen Stellungnahmen führten zu keiner Änderung der Planung.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am …….2020 behandelt. In der gleichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Verbrauchermarkt Berliner Straße, Heinigswiesen“ mit Stand November 2020 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Verbrauchermarkt Berliner Straße, Heinigswiesen“ wurde am .....2021 ausgefertigt ist durch ortsübliche Bekanntmachung vom …….2021 bis zum …….2021 in Kraft getreten.

8 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

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 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39)

9 Anhang

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 „Verbrauchermarkt Berliner Straße, Heinigswiesen“ der Stadt Kremmen - Textbebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 „Verbrauchermarkt Berliner Straße, Heinigswiesen“ der Stadt Kremmen, festgesetzt durch Satzung vom 16.02.2006 und in Kraft getreten am 18.07.2006 wird **wie folgt geändert:**

A **1. Die zeichnerische Festsetzung der Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO wird gestrichen und durch textliche Festsetzung der Zweckbestimmung ersetzt.**

2. Die zeichnerische Festsetzung der Zweckbestimmung der festgesetzten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Erschließungsstraße Verbrauchermarkt“ wird gestrichen und durch die Zweckbestimmung „Erschließungsstraße“ ersetzt.

B **Die textliche Festsetzung 1.1 wird gestrichen und durch die folgende textliche Festsetzung ersetzt:**

TF 1.1 neu:
Das Sonstige Sondergebiet „Einzelhandelsbetrieb mit spezialisiertem Warensortiment und ergänzenden touristisch geprägten Freizeiteinrichtungen“ dient vorwiegend der Unterbringung eines nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Geschossfläche von bis zu 1.200 m².

Zulässig sind:

- Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von bis zu 799 m² einschließlich dauerhaft genutzter Außenverkaufsflächen

- Lagerflächen für den Versandhandel des im Gebiet ansässigen Einzelhandelsbetriebes

- Räume für Verwaltung für die im Gebiet ansässigen Gewerbebetriebe

- Schulungsräume

- Schauproduktion von Landwirtschafts- und Handwerksbetrieben

- Schank- und Speisewirtschaften einschließlich von Flächen für die Außenbewirtschaftung (Freisitze)

- Kinderspielplatz

- bis zu acht Wohnmobilstellplätze mit Ver- und Entsorgungsstation

- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf

- Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen

- Temporäre Nutzungen von Freiflächen für Marktstände regionaler Erzeuger

C Die sonstigen textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 „Verbrauchermarkt Berliner Straße, Heinigswiesen“ gelten unverändert.

D ***Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 „Verbrauchermarkt Berliner Straße, Heinigswiesen“ wird der auf Grundlage des § 12 BauGB aufgestellte vorhabenbezogene Bebauungsplan in einen normalen Angebotsbebauungsplan nach § 9 BauGB umgewandelt.***