

Stadt Kremmen

Landkreis Oberhavel



Satzung der Stadt Kremmen über die Ergänzungssatzung „Ablage“ im Ortsteil Beetz

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung

Satzungsfassung

Stand: Mai 2021

Arbeitsexemplar 03.05.2021 zur internen Abstimmung

Stadt Kremmen

Landkreis Oberhavel

Satzung der Stadt Kremmen über die Ergänzungssatzung „Ablage“ im Ortsteil Beetz gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung

Satzungsfassung

Stand: Mai 2021

Verfahrensträger:

Stadt Kremmen
Am Markt 1

16766 Kremmen

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

Bearbeitung:



Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH

Brunnenstraße 181, 10119 Berlin

Tel.: 030 / 86 47 39 0

Fax: 030 / 2832767

Mail: buero@szsp.de

Web: www.szsp.de

Bearbeitung:

Erik Grunewald, M. Sc.

Dipl.- Ing. Dirk Hagedorn

Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSANLASS UND VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE ERGÄNZUNGSSATZUNG	2
2	WIRKUNGEN DER ERGÄNZUNGSSATZUNG.....	4
3	GELTUNGSBEREICH DER ERGÄNZUNGSSATZUNG	6
4	BESTANDSDARSTELLUNG UND PRÜFUNG IM HINBLICK AUF DIE GEORDNETE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG	8
4.1	LAGE, NUTZUNGEN UND BAULICHE PRÄGUNG	8
4.2	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	13
4.2.1	<i>Landes- und Regionalplanung.....</i>	<i>14</i>
4.2.2	<i>Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Oberhavel</i>	<i>16</i>
4.2.3	<i>Flächennutzungsplan.....</i>	<i>17</i>
4.3	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG UND IMMISSIONSSCHUTZ	18
4.4	VER- UND ENTSORGUNG.....	21
4.5	ALTLASTEN, KAMPFMITTELBELASTUNG	24
4.6	DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE	24
4.7	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE.....	25
4.8	UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT	26
4.8.1	<i>Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz.....</i>	<i>28</i>
4.8.2	<i>Eingriffe in Natur und Landschaft, Kompensationsmaßnahmen</i>	<i>30</i>
5	VERFAHREN.....	33

1 Planungsanlass und Voraussetzungen für die Ergänzungssatzung

Die Stadt Kremmen beabsichtigt ein derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich der Ortslage Beetz gelegenes und durch die bauliche Nutzung angrenzender Bereiche entsprechend geprägtes rund 0,4 ha umfassendes Areal südöstlich der kommunalen Straßenverkehrsfläche *Ablage* in den „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ einzubeziehen. Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung der Ortslage soll daher die Aufstellung einer **Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB** erfolgen.

Planungsanlass für die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Ablage“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den entsprechend geprägten Bereich südöstlich der kommunalen Verkehrsfläche ist die Absicht eines privaten Vorhabenträgers zur Errichtung eines ortsbildtypischen, freistehenden Einfamilienhauses. Bei den teilweise einbezogenen Grundstücksflächen handelt es sich um eine überwiegend gärtnerisch genutzte und somit bereits anthropogen überformte Flächenkulisse im direkten Anschluss an den historisch gewachsenen Siedlungskern Beetz. Mit Einbezug der Flächen in den planungsrechtlichen Innenbereich beabsichtigt die Stadt Kremmen die städtebauliche Entwicklung ihrer Ortsteile auf siedlungsstrukturell geeignete und bereits entsprechend geprägte Areale im direkten Anschluss an das Siedlungsgefüge zu lenken. Zugleich sollen unter Berücksichtigung einer nachhaltigen, zukunftsfähigen Siedlungsentwicklung ökologisch wertvolle Außenbereichsflächen ohne Bezug zum vorhandenen Siedlungsgefüge vor einer (baulichen) Inanspruchnahme geschützt werden.

Der rechtswirksame Teil-Flächennutzungsplan für die (zum Zeitpunkt seiner Aufstellung) ehemals eigenständige Gemeinde Beetz ist am 12.07.1999 in Kraft getreten und stellt die Flächen im räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung vollständig als „Wohnbauflächen“ dar.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB für die Aufstellung der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind nach Einschätzung der Stadt Kremmen wie folgt gegeben:

1. Die Aufstellung der Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Der Satzungsumgriff umfasst infrastrukturell bereits erschlossene und durch die bauliche Nutzung angrenzender Bereiche entsprechend geprägte Grundstücksflächen unmittelbar südlich der kommunalen Straßenverkehrsfläche *Ablage*. Mit Einbezug der Flächen in den planungsrechtlichen Innenbereich erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung von Siedlungsflächen im direkten Anschluss an die historisch gewachsene Ortslage Beetz. Zugunsten der Arrondierung zusätzlicher Siedlungsflächen erfolgt keine Überformung schützenswerter Freiräume ohne Bezug zum Siedlungsbestand, sondern die bedarfsgerechte Inanspruchnahme bereits anthropogen geprägter Grünflächen. Zur Eingrünung der Ergänzungsflächen und der Qualifizierung des strukturellen Übergangsbereiches zwischen der bebauten Ortslage und dem umliegenden Landschaftsraum erfolgen im Rahmen naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen Festsetzungen zur Begrünung und Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen.
 2. Es werden keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem geltenden 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 räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht. Die nächstgelegenen Schutzgebiete der europäischen Schutzgebietskulisse NATURA 2000 befinden sich in einer Entfernung von rund 70 m südlich der Ergänzungsflächen und werden durch die *Bahnstrecke 6504 Kremmen – Wittstock (Dosse)* südlich des Satzungsumgriffs begrenzt. Es handelt sich um das FFH-Gebiet „Kremmener Luch“ (DE 3244-301), welches sich zum Teil mit dem Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Rhin - Havelluch“ (DE 3242-421) überlagert. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser Natura 2000-Gebiete sind aufgrund der Bahnanlagen als bereits bestehende räumliche Zäsur südlich des Satzungsumgriffs nicht zu erwarten.
-

2 Wirkungen der Ergänzungssatzung

Im räumlichen Geltungsbereich der nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erlassenen Ergänzungssatzung „Ablage“ ist zur Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben der § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB anzuwenden. Soweit ergänzende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden, sind diese der Zulässigkeitsprüfung zugrunde zu legen und der § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB nur im Übrigen heranzuziehen. Da die Außenbereichsflächen nach Inkrafttreten der Ergänzungssatzung als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu behandeln sind, besteht ein Anspruch auf Baugenehmigung nach § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB in Verbindung mit den Regelungen der Satzung. Eine Anwendung des § 35 BauGB ist mit Inkrafttreten der Satzung nicht mehr möglich.

Mit einer Ergänzungssatzung können - falls zur Durchsetzung der angestrebten städtebaulichen Ordnung erforderlich - einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und Abs. 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden.

Im vorliegenden Fall richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) innerhalb der gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB festgelegten **Ergänzungsflächen** nach den Festsetzungen des § 3 Nr. 1 und 2 der Satzung und im Übrigen nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB (vgl. § 2 der Satzung):

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird für die festgelegten Ergänzungsflächen entsprechend des Gebietscharakters eine maximal zulässige **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3** (vgl. § 3 Nr. 1 der Satzung) festgesetzt. Mit Festsetzung einer vergleichsweise moderaten Bebauungsdichte beabsichtigt die Stadt Kremmen die ortsbildtypischen Freiflächenstrukturen im Siedlungsrandbereich der Ortsrandlage Beetz zu erhalten und fortzuführen. Das anvisierte Maß der Nachverdichtung des Siedlungsbestands entspricht dem städtebaulichen Charakter der Ortslage. Die zulässige Grundfläche der Hauptanlagen darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig um bis zu 50 Prozent überschritten werden. Eine davon abweichende Regelung ist nicht vorgesehen.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird zur Gewährleistung einer ortsbildverträglichen Höhenentwicklung im Siedlungsrandbereich eine maximale Zulässigkeit von **zwei Vollgeschossen** für bauliche (Haupt-) Anlagen als Höchstmaß festgesetzt (vgl. § 3 Nr. 2 der Satzung). Damit beabsichtigt die Stadt Kremmen eine ortsbildverträgliche Bebauungsdichte und Höhenentwicklung mit einem weiterhin hohen Anteil von Grün- und Erholungsflächen zu gewährleisten. Als Vollgeschosse gelten gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Hierzu gehören gemäß § 2 Absatz 6 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 alle oberirdischen Geschosse, sobald ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen. Im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Gemäß § 88 Absatz 2 BbgBO (Übergangsvorschriften) gelten die Bestimmungen zu Vollgeschossen aus der Brandenburgischen Bauordnung mit dem Stand vom 17. September 2008 solange § 20 Abs. 1 der BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf die Landesebene verweist.

Das Errichten baulicher Anlagen sowie insbesondere die Neuversiegelung von Boden stellen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dar. Daher ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 15 BNatSchG zu beachten. Eingriffe sind soweit wie möglich, z.B. durch eine flächensparende Bauweise und die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Materialien, zu vermeiden. Für die Ergänzungsflächen erfolgen zur Berücksichtigung der umweltschützenden Belange gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB textliche Festsetzungen zum luft- und wasserdurchlässigen Aufbau von Stellplätzen und Zufahrten (vgl. § 4 Nr. 1 der Satzung) sowie zur Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers (vgl. § 4 Nr. 2 der Satzung).

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. Für die Ergänzungsflächen erfolgen daher Festsetzungen zum Ausgleich des mit einer zulässigen Überbauung verbundenen Eingriffs in die Natur und Landschaft (vgl. § 4 Nr. 3 bis 4 der Satzung). Im vorliegenden Fall soll der naturschutzfachliche Ausgleich für eine Bodenversiegelung durch die Neuanpflanzung von Gehölzen im Satzungs-umgriff, bzw. auf Flächen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang erfolgen, deren Verfügbarkeit im Rahmen des entsprechenden Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen ist. Entsprechende Pflanzlisten sind Bestandteil der Satzung. Die Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach dem Beginn der ausgleichspflichtigen Hochbaumaßnahmen in der entsprechenden Pflanzqualität vorzunehmen und gegenüber der zuständigen Genehmigungsbehörde nachzuweisen (vgl. § 4 Nr. 5 - 6 der Satzung).

Mit Inkrafttreten der Ergänzungssatzung „Ablage“ unterliegen die im Plangebiet vorhandenen Bäume den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Kremmen. Eine Beeinträchtigung oder Beseitigung geschützter Bäume bedarf der vorherigen Genehmigung der Stadtverwaltung und ist mit Auflagen für eine Ersatzpflanzung oder eine Ausgleichszahlung verbunden.

Im Baugenehmigungsverfahren sind die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Gemäß der eingegangenen Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind die Flächen hinsichtlich des Artenschutzes auf Baugenehmigungsebene durch die UNB erneut zu prüfen und zu bewerten. Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffs- und Störungsverbote ist die Bau-feldfreimachung einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten durchzuführen. 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 weitere 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.

3 Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Ablage“ umfasst mit dem Stand des amtlichen Liegenschaftskatasters vom **Mai 2021** die folgenden Flurstücke der **Gemarkung Beetz**, Flur 5 und 6:

- **Flur 5**, Flurstücke **85** teilweise (kommunale Straßenverkehrsfläche *Ablage*) und **107** teilweise sowie
- **Flur 6**, Flurstücke **139** teilweise; **190** teilweise; **212** teilweise und **213** teilweise.



Abb. 1: Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasters mit Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Ablage“ umfasst eine Fläche von insgesamt rund **4.023 m²**. Der Satzungsumgriff inkludiert neben einem rund 233 m² großen und zur Sicherung der Erschließung einbezogenen Teilstück der kommunalen Straßenverkehrsfläche „Ablage“ (Flst. 85 der Flur 6 in der Gemarkung Beetz) vor allem eine 25 m breite Flächenkulisse parallel zur direkt anliegenden Erschließungsstraße.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung „Ablage“ ist der Abbildung 1 sowie im Maßstab 1 : 1.000 dem Lageplan zu § 1 der Satzung zu entnehmen.

4 Bestandsdarstellung und Prüfung im Hinblick auf die geordnete städtebauliche Entwicklung

4.1 Lage, Nutzungen und bauliche Prägung

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Ablage befindet sich im südwestlichen Bereich des Ortsteils Beetz der Stadt Kremmen zwischen der *Beetzer Dorfstraße* im Norden und der in Nutzung stehenden *Bahnstrecke 6504 Kremmen – Wittstock (Dosse)* im Süden. Der Ortsteil Beetz ist im nördlichen Teil des Kremmener Stadtgebietes situiert und wird in nördliche Richtung von dem Waldgebiet „Rüthnicker Heide“ begrenzt. Die Entfernung zum historischen Stadtkern von Kremmen beträgt rund 5,5 km (Luftlinie), die Entfernung zur Grenze der Nachbargemeinde Fehrbellin beträgt rund 1,8 km. Der Satzungsumgriff ist Teil des strukturellen Übergangsbereiches zwischen dem baulich geprägten Teil der Ortslage und dem angrenzenden Landschaftsraum. Das Plangebiet ist Teil des Luchlandes im Naturraum *Unteres-, Oberes Rhinluch und Havelländisches Luch*.

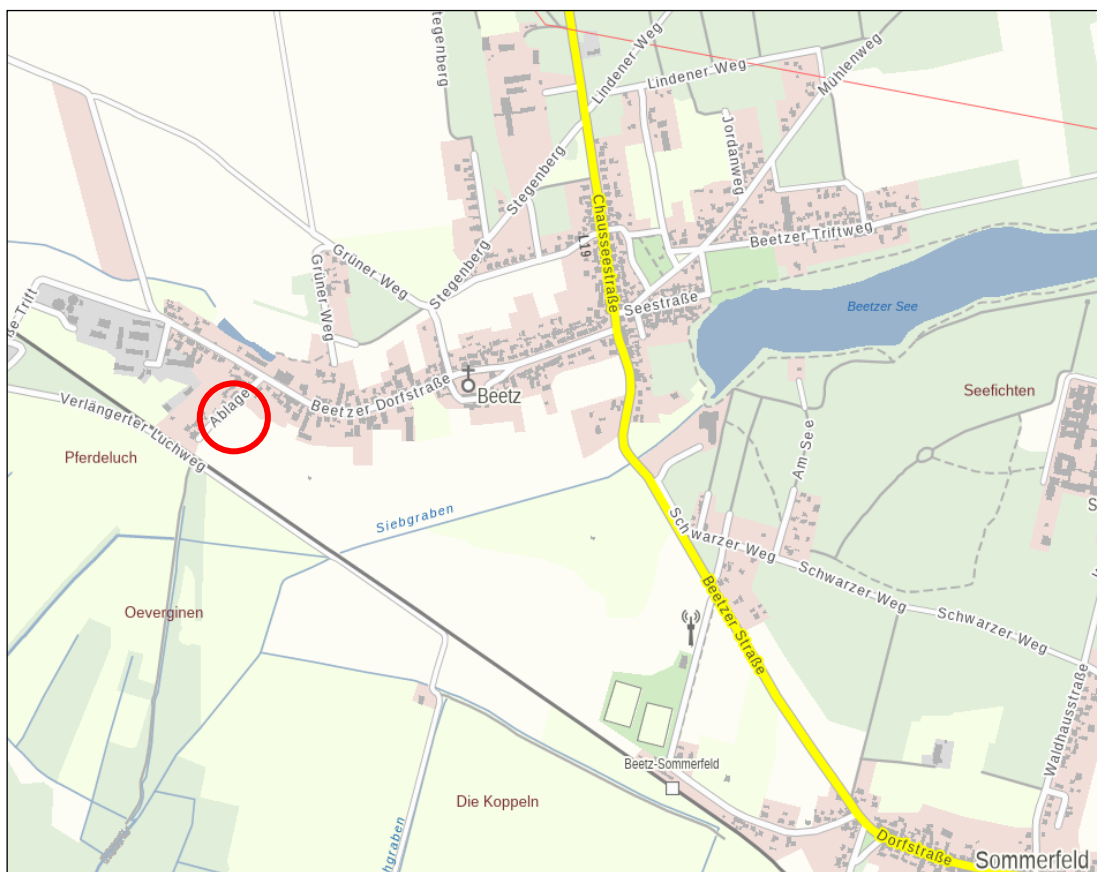


Abb. 2: Übersichtskarte zur räumlichen Verortung des Satzungsbereichs (Kartengrundlage: WebAtlasDE © GeoBasis-DE/LGB (2020), dl-de/by-2-0)

Ausgangspunkt der **Orts- und Siedlungsentwicklung** im Bereich des heutigen Kremmener Ortsteils Beetz bildete eine dauerhafte Ansiedlung von Wenden (Slawen im deutschsprachigen Raum), die ihren Lebensunterhalt vorwiegend durch die Fischerei in den Gewässern des

Rhinluchs bestritten. Die Namensgebung der Siedlung ist auf den vormals außerhalb der Ortslage gelegenen *Beetzer See* zurückzuführen. Anhand archäologischer Grabungen kann die historische Entwicklung der Ortslage durch Nachweise einer Siedlung der Urgeschichte, eines Gräberfeldes der Bronzezeit, einer Siedlung der römischen Kaiserzeit und einer mittelalterlichen Burg vergleichsweise exakt rekonstruiert werden. Der ehemals zentral gelegene Dorfanleger, mit seiner 1704 errichteten Fachwerkkirche sowie die typische Siedlungsstruktur mit dem historischen Dorfkern im Bereich des Angers, der straßendorfartigen Erweiterung und den umliegenden Obstgärten ist noch bis in die heutige Zeit erkennbar.

Das Ortsbild wird aktuell vor allem von einer ländlich geprägten, ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung entlang der Straßenverkehrsflächen mit rückwärtig gelegenen Grün- und Wirtschaftsflächen geprägt. Nebengebäude wie Scheunen und Stallungen befinden sich vorwiegend in hinteren Grundstücksbereichen. Im Laufe der Zeit wurde der kompakte Ortskern durch eine Siedlungsentwicklung sowohl in Ost-West Richtung (entlang der Beetzer Dorfstraße) als auch in Nord-Süd-Richtung (entlang der Chausseestraße) erweitert. Typologisch überwiegt im Ortsteil Beetz eine kleinteilige Wohnbebauung. Das Siedlungsgefüge wird punktuell durch gemeindliche Einrichtungen wie die Schule und den Kindergarten, Gastronomie sowie landwirtschaftliche Betriebs- und weitere untergeordnete Gewerbeflächen ergänzt.



Abb. 3: Übersichtskarte zur Siedlungsentwicklung mit Kennzeichnung des Satzungsbereichs (Kartengrundlage: Schmettausches Kartenwerk (1767-1787) © GeoBasis-DE/LGB (2020), dl-de/by-2-0)

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung schließt unmittelbar südöstlich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Beetz an und wird durch die überwiegend dem Wohnen dienenden Bestandsgebäude entlang der *Ablage* und der *Beetzer Dorfstraße* sowie durch die nutzungstypischen (baulichen) Nebenanlagen auf den rückwärtigen Grundstücksflächen bereits entsprechend baulich geprägt. Das Plangebiet selbst ist derzeit vollständig unbebaut und lässt sich aufgrund seiner Lage dem strukturellen Übergangsbereich zwischen dem historisch gewachsenen Ortskern Beetz und dem umliegenden Landschaftsraum zuordnen. Der nördliche Teilbereich des Satzungsumgriffs ist durch seine Nutzung als rückwärtige Grün- und Gartenfläche der Grundstücke *Beetzer Dorfstraße 190 und 191* (Flurstück 139 und 190 der Flur 6 in der Gemarkung Beetz) bereits anthropogen überformt. Die Grundstücke sind durch Hecken

sowie vorgelagerte Zäune entlang der Grundstücksgrenzen eingefriedet und somit von umliegenden Grün- und Freiflächen separiert. Die südwestlich anschließenden Flurstücke 212 und 213 der Flur 6 in der Gemarkung Beetz sind ebenfalls als bereits im Vorfeld der Planung anthropogen überformte, private Grün- und Gartenflächen zu klassifizieren. Das Flurstück 213 steht dabei als rückwärtiger Privatgarten im räumlichen und nutzungsstrukturellen Zusammenhang mit dem Grundstück *Beetzer Dorfstraße 191 A* (Flurstück 189 der Flur 6 in der Gemarkung Beetz) und besitzt aufgrund seines Zuschnittes zusätzlich eine Anbindung an die öffentliche Straßenverkehrsfläche *Ablage*. Die Einfriedung beider Flurstücke erfolgt durch eine gemeinsame Einzäunung entlang der Flurstücksgrenzen. Südlich der bereits anthropogen überformten Grün- und Gartenflächen entlang der *Ablage* erfolgt zusätzlich der Einbezug einer Teilfläche des Flurstücks 107 der Flur 5 in der Gemarkung Beetz. Die einbezogenen Flächen sind Bestandteil einer, die Ortslage Beetz umschließenden Grünflächenstruktur und wurden gemäß flächendeckender Biotop- und Landnutzungskartierung des Landes Brandenburg als *Grünlandbrache frischer Standorte, weitgehend ohne Gehölzbewuchs* (vgl. Kap. 4.8) kartiert.



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

Parallel zur nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze im Bereich zwischen der Straßenverkehrsfläche und dem Satzungsumgriff (Flurstück 86 der Flur 6 in der Gemarkung Beetz) befindet sich ein ehemaliger Gewässerlauf. Der einstige Stichkanal zwischen dem Kremmener See und der *Ablage* wird zum Teil durch Gehölze und Röhricht überschirmt. Nähere Angaben zur Biotop- und Landnutzungsstruktur innerhalb der Grün- und Freiflächen im Satzungsumgriff sind dem Kapitel 4.8 zu entnehmen.

Gemäß eingegangener Stellungnahme des Landkreises Oberhavel, Fachdienst Bevölkerungsschutz und Allgemeines Ordnungsrecht im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 1. März 2021 sind von der Planung keine fischereirechtlichen Belange betroffen. Sofern Auswirkungen auf bejagbare Flächen entstehen, sind die betroffenen Jagdgenossenschaften und Inhaber der Eigenjagdbezirke zu beteiligen, da nicht auszuschließen ist, dass die Flächen (weiterhin) von Wild aufgesucht werden. Die Ergreifung gegebenenfalls erforderlicher und geeigneter Schutzmaßnahmen obliegt dem Eigentümer. Nach derzeitigem Informationsstand sind im räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Ablage“ keine bejagbaren Flächen vorhanden. Die im Satzungsumgriff gelegenen Grundstücke sind bereits überwiegend eingefriedet und somit (baulich) von dem angrenzenden Landschaftsraum separiert. Zudem ist durch die südlich verlaufenden Bahngleise eine großräumliche Zäsur vorhanden.

Die öffentliche Erschließungsstraße *Ablage* stellt sich im derzeitigen Ausbauzustand als Stichstraße mit einer verdichteten, jedoch unversiegelten Wegedecke dar und bindet die insgesamt 11, überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke zwischen der *Beetzer Dorfstraße* im Nordosten und den Bahngleisen im Südwesten an das kommunale Straßenverkehrsnetz an. Die rund 5 m breite Fahrbahn besitzt eine Schottertragschicht und endet mit einer Wendeanlage rund 25 m nördlich der Gleisanlagen. Im Bereich zwischen der Fahrbahn und nordwestlich anschließenden (Wohn-) Grundstücken wurden bereits Straßenlaternen zur künstlichen Beleuchtung des öffentlichen Straßenraums installiert. Beidseits der Stichstraße ist mit einer Baumreihe nordwestlich der Fahrbahn und einer Hecken- und Windschutzpflanzung südöstlich der Fahrbahn ein ortsbildprägender Altbaubestand vorhanden.



Abb. 5: Fotodokumentation Bestandsgebäude mit Blickrichtung Südwest (Eigene Aufnahme, September 2020)



Abb. 6: Fotodokumentation Bestandsgebäude mit Blickrichtung Nordost (Eigene Aufnahme, September 2020)

Auf insgesamt neun von elf Grundstücken nordwestlich der *Ablage* besteht bereits im Vorfeld der Planung eine ortsbildtypische, ein- bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung. Siedlungsstrukturell erfolgte die bauliche Inanspruchnahme der Grundstücke auf Grundlage einer einheitlichen und klar erkennbaren Zonierung unter Berücksichtigung einer rund 3 – 5 m breiten „Vorgartenzone“ zwischen der jeweiligen Grundstücksgrenze und dem öffentlichen Straßenraum. Zur Einfriedung der Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum wurden überwiegend blickdurchlässige Metall- und Holzzäune mit einer Höhe von rund 1,5 m verwendet. Die rückwärtig gelegenen Grundstücksbereiche werden vorwiegend durch anthropogen überformte Grün- und Gartenflächen, sowie sonstige (bauliche) Nebenanlagen, wie Scheunen, Schuppen oder Garagen geprägt. Die Baukörper besitzen Putzfassaden in diversen Farbtönen und orientieren sich jeweils traufständig zum öffentlichen Straßenraum. Ortsbildprägend sind zudem die geneigten Dächer (Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer) mit Dachendeckungen aus roten, grauen und schwarzen Dachziegeln. Durch die klar erkennbare Zonierung und Orientierung der Baukörper auf den Grundstücken ist trotz divergierender Gebäudetypologien und Gebäudehöhen ein homogenes städtebauliches Gesamtensemble erkennbar.

Mit den insgesamt elf Wohngrundstücken nordwestlich der *Ablage* und der homogenen Bauungsstruktur entlang der *Beetzer Dorfstraße* werden die Kriterien für die bauliche Prägung angrenzender Bereiche als Grundvoraussetzung für die Aufstellung der vorliegenden Ergänzungssatzung aus Sicht der Stadt Kremmen erfüllt. Die vorhandenen Gebäude sind somit als Maßstab zur Beurteilung, ob sich ein Vorhaben gemäß § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und ob es hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nach § 34 Abs. 2 BauGB einem der Baugebiete nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspricht, geeignet.

4.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im Stadtgebiet bestehen für die Ortslagen Kremmen, Orion, Beetz, Flatow und Staffelde rechtswirksame Innenbereichssatzungen nach § 34 BauGB. Die „Satzung der Gemeinde Beetz über die Klarstellung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ ist am 21.01.2002 in Kraft getretenen.

Es handelt es sich um eine **Klarstellungssatzung** gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit einer **Ergänzungssatzung** nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Neben den zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits baulich geprägten Innenbereichsflächen wurden untergeordnete, nicht bebaute Flächen (Ergänzungsflächen) in den Satzungsumgriff einbezogen. Die rechtswirksame Klarstellungs- und Ergänzungssatzung grenzt den baulich geprägten und im Zusammenhang bebauten Ortsteil (planungsrechtlicher Innenbereich in dem sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB richtet) von umliegenden Außenbereichsflächen ab. Im Außenbereich richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Bestimmungen des § 35 BauGB.

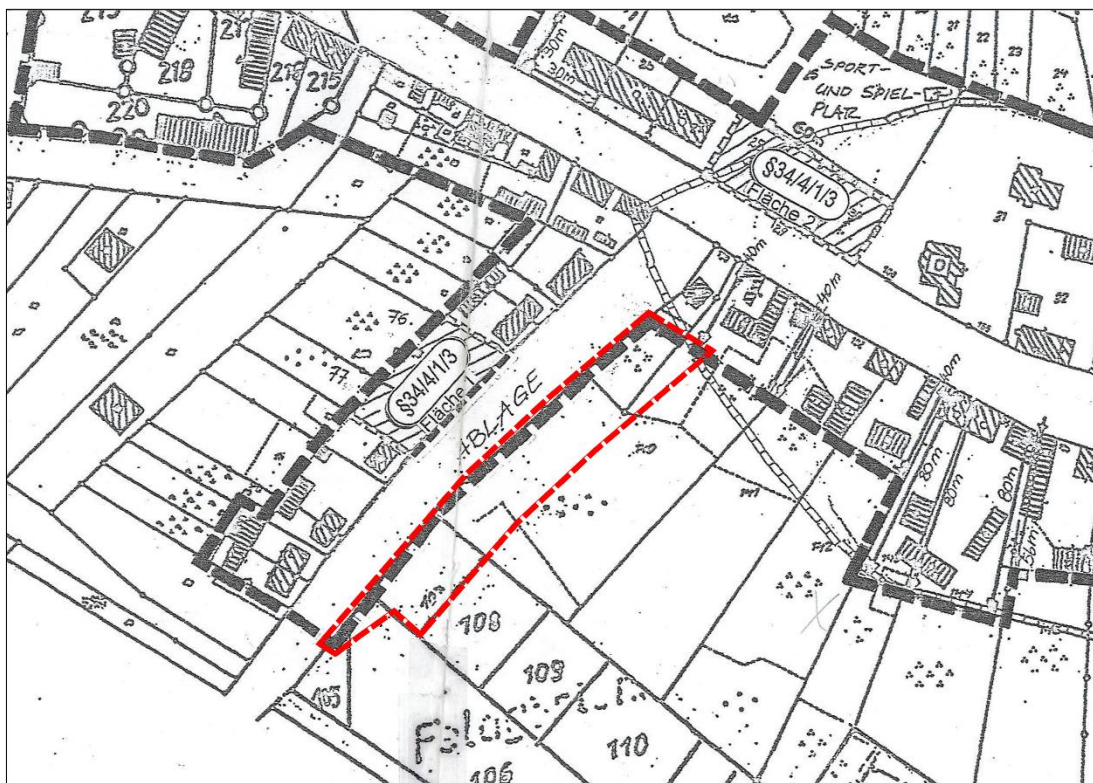


Abb. 7: Ausschnitt aus der am 21.01.2002 in Kraft getretenen „Satzung über die Klarstellung und Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Gemeinde Beetz“ mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung „Ablage“

Der räumliche Geltungsbereich der derzeit rechtswirksamen *Satzung der Gemeinde Beetz über die Klarstellung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile* ist in der Abbildung 7 ersichtlich. Er inkludiert die baulich geprägten Grundstücksflächen entlang der *Beetzer Dorfstraße* und nordwestlich der *Ablage* sowie die Verkehrsflurstücke selbst.

Mit Einbezug einer rund 0,4 ha umfassenden Flächenkulisse südöstlich der *Ablage* beabsichtigt die Stadt Kremmen den planungsrechtlichen Innenbereich der Ortslage Beetz um infrastrukturell bereits erschlossene und durch die bauliche Nutzung angrenzender Bereiche entsprechend geprägte Grundstücksflächen zu erweitern. Es erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung von Siedlungsflächen im direkten Anschluss an die historisch gewachsene Ortslage Beetz.

4.2.1 Landes- und Regionalplanung

Für die vorliegende Ergänzungssatzung 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 Beetz kein Zentraler Ort und hat nach der Festlegungskarte 1 auch keinen Anteil am „Gestaltungsraum Siedlung“. Der Siedlungsbereich um die *Ablage* 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).

Aus Sicht der Stadt Kremmen sind für die Beurteilung der Planungsabsicht 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

Die benannten Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden mit Aufstellung der vorliegenden Ergänzungssatzung im Ortsteil Beetz der Stadt Kremmen beachtet. Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Siedlungsgefüges der Ortslage Beetz unter Inanspruchnahme von infrastrukturell bereits erschlossenen und größtenteils

anthropogen überformten Flächen geschaffen. Die Stadt Kremmen beabsichtigt die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Beetz um eine Flächenkulisse südöstlich der Stichstraße *Ablage* unter Einhaltung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zur bedarfsgerechten Nachverdichtung und Homogenisierung des Ortsbildes. Die, für eine arrondierende Wohnbebauung vorgesehenen Ergänzungsflächen befinden sich in unmittelbarem Anschluss an das kommunale Straßenverkehrsnetz und an den planungsrechtlichen Innenbereich der Ortslage. Der Satzungsumgriff ist wie unter dem Punkt 4.1 dargestellt bereits entsprechend geprägt, sodass die Satzung weder eine Inanspruchnahme weiträumig unverbauter Freiflächen begünstigt, noch eine zusätzliche Zersiedlung vorantreibt. Vielmehr wird die bereits erfolgte Siedlungsentwicklung nordwestlich der *Ablage* durch eine zusätzliche ortsbildtypische Einfamilienhausbebauung gestärkt und die bedarfsgerechte bauliche Entwicklung des Ortsteils auf städtebaulich sinnvolle Lagen gelenkt.

Die mit Umsetzung der Planung verbundene Inanspruchnahme derzeit unbebauter, jedoch größtenteils anthropogen überformten Flächen im unmittelbaren Anschluss an den baulich geprägten Teil der Ortslage entspricht dem Leitbild einer verdichteten und nachhaltigen Siedlungsstruktur. Die Ausweisung zusätzlicher Wohnsiedlungsflächen durch Satzungen nach § 34 Absatz 4 BauGB ist gemäß Seite 65 der Begründung zum LEP HR **nicht auf die raumordnerisch zur Verfügung stehende Eigenentwicklungsoption anzurechnen**, da es sich hierbei im Wesentlichen um

- bereits bebaute Bereiche, die im Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen dargestellt sind, bzw.
- nur um einzelne Außenbereichsflächen, deren angrenzenden Bereiche bereits baulich vorgeprägt sind

handelt. Die Inanspruchnahme der Flächenkulisse erfolgt daher im Rahmen der Innenentwicklung.

Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 4. Februar 2021 im Rahmen des Beteiligungsverfahrens stehen der Aufstellung der Ergänzungssatzung „Ablage“ keine Ziele der Raumordnung entgegen.

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 von Vorbehaltsgebieten „Historisch bedeutsame Kulturlandschaft“ gemäß Ziel 1.1 bzw. Grundsatz 2.1 REP FW.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel hat am 8. Oktober 2020 den **Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“** als Satzung beschlossen. Mit Schreiben vom 19. November 2020 wurde der sachliche Teilplan durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung genehmigt und ist durch die Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg am 23. Dezember 2020 in Kraft getreten / wirksam. Mit dem Sachlichen Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" wurde unter anderem die Stadt Kremmen als Grundfunktionaler Schwerpunkt (GSP) festgelegt und gesichert (vgl. Ziel 1 ReP GSP). Mit der Festlegung von Grundfunktionalen Schwerpunkten setzte die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel einen entsprechenden Handlungsauftrag des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (Ziel 3.3 LEP HR) um.

Grundfunktionale Schwerpunkte sind weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung. Sie dienen der räumlichen Bündelung von Einrichtungen der überörtlichen Daseinsvorsorge. Die Bündelfunktion der Grundfunktionalen Schwerpunkte soll gesichert, gestärkt und entwickelt werden (vgl. G 2 ReP GSP). Die zusätzlichen Wohnbauflächen sollen dem Versorgungskern räumlich zugeordnet werden (ebd.).

Gemäß eingegangener Stellungnahme der *Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz Oberhavel* vom 4. März 2021 im Rahmen des Beteiligungsverfahrens ist die Ergänzungssatzung „Ablage“ **mit den Belangen der Regionalplanung vereinbar**. Begründend wird ausgeführt, dass „der gewählte Standort siedlungsstrukturell zweifelsohne eine geeignete Fläche für die Arrondierung darstellt“.

4.2.2 Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Oberhavel

Die Kreisentwicklungskonzeption (KEK) des Landkreises Oberhavel (Aktualisierung 2012 mit dem Stand 31.12.2011 der 1. Fortschreibung) stellt eine informelle Planung ohne planungsrechtliche Verbindlichkeit dar, stellt jedoch – da sie den Stand der kreislichen Willensbekundung zur Entwicklung des Raumes widerspiegelt – ein wichtiges Informationsmaterial für die Regional- und Landesplanung dar.

Gemäß Kapitel 2.1. des Kreisentwicklungskonzepts sollen „Gemeinden / Ortsteile ohne zentralörtliche Bedeutung und speziell ausgewiesene Gemeindefunktion [...] hinsichtlich der Siedlungs- und Einwohnerentwicklung vorrangig eine Eigenentwicklung erfahren. Ziel soll es sein, die Einwohnerzahlen dieser Ortsteile langfristig zu stabilisieren. Vor der Inanspruchnahme neuer Bauflächen außerhalb der gewachsenen Ortslagen soll durch gezielte Maßnahmen der Wohnbauverdichtung in den Gemeinden unter Berücksichtigung vorhandener sozialer und technischer Infrastruktureinrichtungen eine Stabilisierung der Einwohnerzahlen angestrebt werden.“

Die historisch gewachsenen dörflichen Siedlungsstrukturen sind gemäß Kapitel 2.2. als prägende regional typische Siedlungsformen zu erhalten und behutsam entsprechend den sich verändernden Nutzungsanforderungen weiterzuentwickeln.

Gemäß Kapitel 9.1.1. Anthropogene Freiraumstruktur/ Siedlungsräume sollte die „Inanspruchnahme von Landschaftsräumen bei Siedlungs- und Gewerbeentwicklung [...] auf ein aus den Erfordernissen des jeweiligen Landschaftsraumes abzuleitendes Maß reduziert werden. Die Umnutzung bereits bebauter Flächen und die Schließung innerörtlicher Lücken sollten darüber hinaus [...] Vorrang vor der Neuausweisung von Baugebieten genießen“.

Die vorgesehene Aufstellung der Ergänzungssatzung „Ablage“ unterstützt aus Sicht der Stadt Kremmen die Leitlinien des Landkreises Oberhavel zur Kreisentwicklung. Der Landkreis wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Es wurden keine Einwände gegen die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Ablage“ vorgebracht.

4.2.3 Flächennutzungsplan

Am 20. Juli 1992 erfolgte die Zustimmung der zuständigen Landesbehörde zur Bildung des Amtes Kremmen, in welchem sich die ehemals eigenständigen Gemeinden Beetz, Flatow, Groß-Ziethen, Kremmen, Sommerfeld und Staffelde zu einem Verwaltungsverbund zusammenschlossen. Die Gründung der amtsfreien Stadt Kremmen erfolgte im Jahr 2001 durch Zusammenschluss des Amtes Kremmen mit der Gemeinde Hohenbruch, die zuvor administrativ zum Amt Oranienburg-Land gehörte.

Für das Stadtgebiet Kremmen liegen derzeit sieben rechtswirksame Teil-Flächennutzungspläne (vorbereitende Bauleitpläne) vor, die zwischen 1999 und 2001 in Kraft traten.

Der rechtswirksame Teil-Flächennutzungsplan für die ehemals dem Amtsbereich Kremmen zugehörige Gemeinde Beetz wurde am 26.06.1999 genehmigt und trat am 12.07.1999 in Kraft. Er stellt die Flächen im räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung südöstlich der Ablage als **Wohnbauflächen** gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.

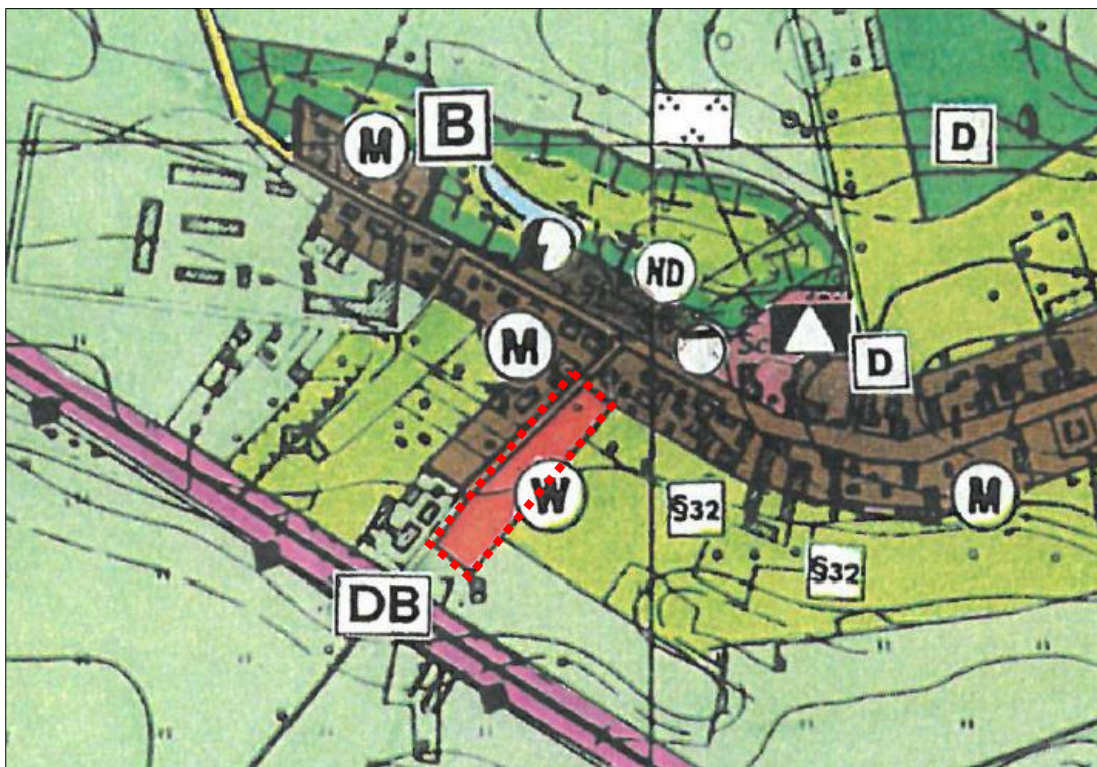


Abb. 8: rechtswirksamer Flächennutzungsplan Beetz mit Darstellung des Satzungsumgriffs

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Ablage“ schließt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Teil der Ortslage Beetz an. Zur Sicherung des Fortbestands der typischerweise im ländlichen Raum vertretenden Nutzungsmischung von Wohnen und „nicht

störendem Gewerbe“ wurde der baulich geprägte Teil der Ortslage schematisch als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Die unmittelbar nordwestlich des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung gelegene öffentliche Straßenverkehrsfläche wurde aufgrund ihrer fehlenden überörtlichen Funktion gemäß Darstellungssystematik des Flächennutzungsplans nicht mit einem separaten Planzeichen als „Verkehrsfläche“ dargestellt, sondern in die umliegend dargestellten „Gemischten Bauflächen“ integriert. Randlich des baulich geprägten Dorfkerns erfolgte die Darstellung von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gartenland, Obstgärten, Grabeland“ zur Klassifizierung des Siedlungsrandes im Übergang zur freien Landschaft. Südlich des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung werden „Flächen für die Landwirtschaft“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dargestellt. Die südlich der Ortslage verlaufende *Bahnstrecke 6504 Kremmen – Wittstock (Dosse)* wurde entsprechend ihrer Nutzung als „Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge“ mit der Zweckbestimmung „Bahnanlage“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dargestellt.

Derzeit befindet sich der Flächennutzungsplan der Stadt Kremmen, inklusive des Ortsteils Beetz, in der Neuaufstellung. Die Planungsabsicht zur baulichen Inanspruchnahme der Flächenkulisse südöstlich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche *Ablage* zugunsten einer arrondierenden Ausweisung von Wohnsiedlungsflächen besteht unverändert.

4.3 Verkehrliche Erschließung und Immissionsschutz

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist bereits im Vorfeld der Planung über die direkt anliegende Verkehrsfläche *Ablage* erschlossen und in das kommunale Straßenverkehrsnetz eingebunden. Über die, in einer Entfernung von rund 60 m nördlich des Plangebiets in Ost-West-Richtung verlaufende *Beetzer Dorfstraße* besteht zudem ein mittelbarer Anschluss an die *Landesstraße 19* und somit an das klassifizierte Straßenverkehrsnetz. Die *L 19* erschließt die im nördlichen Stadtgebiet Kremmens gelegenen Ortslagen Beetz und Sommerfeld. Sie verläuft zwischen der Stadt Rheinsberg (Landkreis Ostprignitz-Ruppin) im Norden und dem Anschlusspunkt an die Landesstraße L 177 südlich der Kernstadt und fungiert so als bedeutende Nord-Süd-Verbindung im Stadtgebiet Kremmens. Über das kommunale Straßenverkehrsnetz besteht für das Plangebiet zudem ein mittelbarer Anschluss an die westlich gelegenen Ortslagen Theresiendorf und Wall im Gemeindegebiet Fehrbellin.

Die Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr erfolgt aus nördlicher Richtung über die öffentliche Erschließungsstraße *Ablage*. Die Fahrbahn der Stichstraße ist derzeit mit einer verdichteten, jedoch unversiegelten Wegedecke mit einer Schottertragsschicht ausgeführt und bindet derzeit insgesamt 11, überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke zwischen der *Beetzer Dorfstraße* im Nordosten und den Bahngleisen im Südwesten an das kommunale Straßenverkehrsnetz an. Die rund 5 m breite, geschotterte Fahrbahn endet mit einer Wendeanlage rund 25 m nördlich der Bahnstrecke.

Zur Regelung des Anschlusses der im Satzungsumgriff gelegenen Grundstücke an die öffentliche Straßenverkehrsflächen und zur planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Wendemöglichkeit im öffentlichen Straßenraum wird eine rund 233 m² große Fläche der kommunalen Straße „Ablage“ (Flst. 85 der Flur 6 in der Gemarkung Beetz) in den Satzungsumgriff einbezogen und als **öffentliche Straßenverkehrsfläche** festgesetzt. Die der allgemeinen Erschließung dienenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden in der Planzeichnung durch **Straßenbegrenzungslinien** abgegrenzt.

Beidseitig der Fahrbahn schließen Flächen mit Verkehrsbegleitgrün an, die zum Teil durch Bäume / Gehölze überschirmt werden (vgl. Kap. 4.8). Im Bereich zwischen der Fahrbahn und nordwestlich anschließenden Wohngrundstücken wurden bereits Straßenlaternen zur künstlichen Beleuchtung des öffentlichen Straßenraums installiert. Beidseits der Stichstraße ist mit einer Baumreihe nordwestlich der Fahrbahn und einer Hecken- und Windschutzpflanzung südöstlich der Fahrbahn ein ortsbildprägender Altbaumbestand vorhanden.

Gemäß eingegangener Stellungnahme der Unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Oberhavel im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 1. März 2021 bestehen straßenverkehrsbehördlich keine Bedenken gegen die Ergänzungssatzung „Ablage“. Durch diese Stellungnahme bleibt eine aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Anordnungen, insbesondere auf Grundlage der StVO, unberührt.

Mit der rund 150 m nordöstlich des Satzungsumgriffs gelegenen Bushaltestelle „Beetz Schule“ besteht ein fußläufig erreichbarer Anschluss an den **öffentlichen Personennahverkehr** der Stadt Kremmen. Von der Haltestelle verkehren die Buslinien 782 der *Ostprignitz-Ruppiner Personennahverkehrsgesellschaft (ORP)* und 801 der *Oberhavel Verkehrsgesellschaft mbH*. Die Buslinie 782 verkehrt wochentags in regelmäßigen Zeitintervallen zwischen der Ortslage Wall und dem Bahnhof Beetz-Sommerfeld. Die Buslinie 801 bindet die Ortslage Wall an den S-Bahnhof Oranienburg an, unter anderem mit Haltestellen in Kremmen, Sommerfeld, Beetz, Ludwigsau und Hohenbruch. Mit ihren (Zwischen-) Halten am Bahnhof Beetz-Sommerfeld in einer Entfernung von rund 2,1 km vom Plangebiet und einer Fahrtzeit von unter 5 Minuten fungieren die Buslinien als Zubringer zum schienengebundenen Regionalverkehr. Der vom Plangebiet nächstgelegene Haltepunkt Beetz-Sommerfeld der *Bahnstrecke 6504 Kremmen – Wittstock (Dosse)* wird im Stundentakt von dem „Prignitz-Express“ der Regionalbahnlinie **RE 6** angefahren. Die Regionalbahnlinie führt ausgehend vom Bahnhof Berlin Gesundbrunnen über Jungfernheide, Spandau, Falkensee, Hennigsdorf und Velten zu den Haltepunkten Kremmen und Beetz-Sommerfeld. Der nördliche Endhaltepunkt des RE 6 ist die Stadt Wittenberge. Es bestehen unter anderem Zwischenhalte an den Bahnhöfen Neuruppin, Wittstock (Dosse), Pritzwalk und Perleberg. Der Regionalexpress stellt eine bedeutende Verbindungsachse zwischen der Bundeshauptstadt Berlin und der im nördlichen Teil Brandenburgs gelegenen Prignitz dar.

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Ablage“ befindet sich gemäß der online einsehbaren Lärmkartierung des Land Brandenburg, zur Verfügung gestellt vom zuständigen Landesamt für Umwelt (LfU) **nicht im Einwirkungsbereich immissionsschutzrechtlich relevanter Straßenverkehrslärmbelastungen**. Als immissionsschutzrechtlich relevante Lärmquelle hinsichtlich des Straßenverkehrslärms ist die, in einer Entfernung von rund 900 Meter verlaufende Landesstraße 19 (Chausseestraße, OD Beetz) zu betrachten. Aufgrund des Abstands zwischen Plangebiet und der Landesstraße und der zwischenliegenden, überwiegend zweigeschossigen Bebauung der Ortslage ist eine Beeinträchtigung des Plangebiets aufgrund von Emissionen des Fahrzeugverkehrs auf der Landesstraße auszuschließen.

Die im räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung gelegenen Flächen zur Wohnsiedlungsentwicklung befinden sich rund 60 Meter von den südlich verlaufenden Gleisanlagen der *Bahnstrecke 6504 Kremmen – Wittstock (Dosse)* entfernt. Mit der **Lärmaktionsplanung des Eisenbahn-Bundesamtes** steht ein umweltpolitisches Planungsinstrument zur Verfügung, mit dem die Belastung durch Umgebungslärm an Schienenwegen langfristig gesenkt

werden soll. Das Eisenbahn-Bundesamt ermittelt die Lärmsituation an den Haupteisenbahnstrecken des Bundes und wirkt an den Lärmaktionsplanungen der Ballungsräume mit. Die gesetzlichen Grundlagen für die Lärmaktionsplanung sind im Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG §§ 47 a-f) in Verbindung mit der europäischen Umgebungslärmrichtlinie (Richtlinie 2002/49/EG) geregelt. Der Lärmaktionsplan des Eisenbahn-Bundesamtes bietet Städten, Gemeinden und anderen Entscheidungsträgern eine Grundlage für weitere Planungen. Hierfür erfasst die Behörde den Zugverkehr auf der Infrastruktur der *Deutschen Bahn AG*, unabhängig davon, in wessen Eigentum sich die darauf verkehrenden Fahrzeuge befinden. Zugbewegungen auf Schienenwegen privater Infrastrukturbetreiber werden vom Eisenbahn-Bundesamt jedoch nicht kartiert. Die online zur Verfügung gestellten Lärmkarten liegen für Ballungsräume mit mehr als 100.000 Einwohnern bzw. Haupteisenbahnstrecken mit einem Verkehrsaufkommen von über 30.000 Zügen pro Jahr vor. Die Lärmkarten werden mindestens alle fünf Jahre überprüft und überarbeitet. Den aktuellen Lärmaktionsplan an Haupteisenbahnstrecken des Bundes hat das Eisenbahn-Bundesamt am 18. Juni 2018 veröffentlicht. Die Kartierung umfasst über 16.500 Streckenkilometer der Haupteisenbahnstrecken und deckt eine Fläche von rund 50.000 km² ab.

Die südlich des Plangebiets verlaufende *Bahnstrecke 6504 Kremmen – Wittstock (Dosse)* wurde in der Lärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes nicht erfasst, da sich das Verkehrsaufkommen deutlich unter dem Schwellenwert von 30.000 Zügen / Jahr bewegt. Die Bahnstrecke wird derzeit als eingleisig ausgebaute öffentliche Eisenbahninfrastruktur stündlich von dem „Prignitz-Express“ der Regionalbahnlinie **RE 6** befahren. Zusätzlich ist eine Frequentierung durch Züge des Güterverkehrs möglich. Durch den regulären Schienenverkehr sowie die für einen reibungslosen Betrieb notwendigen akustischen Signale entstehen eisenbahntypische Emissionen in Richtung des Plangebiets. Unter Beachtung der bereits bestehenden Wohnbebauung nordwestlich der *Ablage* wird allerdings von keiner erheblichen (Lärm-) Belastung für den Geltungsbereich der Satzung ausgegangen.

Gemäß eingegangener Stellungnahme der *Deutschen Bahn AG*, *DB Immobilien* vom 26. Februar 2021 im Rahmen des Beteiligungsverfahrens bestehen aus Sicht der *Deutschen Bahn AG* keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Im betroffenen Streckenabschnitt sind keine Planungen bekannt, die sich auf das Verfahren auswirken. Im Zuge weiterer Planungen sind die nachfolgenden Bedingungen, Auflagen und Hinweise der DB AG zu berücksichtigen und einzuhalten.

- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
 - Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.
 - Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.
-

- Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende sowie betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.
- Bei allen Maßnahmen ist zu beachten, dass die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Dem Bahnkörper darf von den überplanten Flächen nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten.
- Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Die Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der *Deutschen Bahn AG* erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Sie behält sich weitere Bedingungen und Auflagen vor.

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

Das Landesamt für Umwelt wurde als zuständige Immissionsschutzbehörde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt. Gemäß eingegangener Stellungnahme vom 24.02.2021 bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken gegen die Ergänzungssatzung „Ablage“.

4.4 Ver- und Entsorgung

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung schließt unmittelbar südöstlich an die öffentliche Straßenverkehrsfläche *Ablage* an und ist bereits im Vorfeld der Planung an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die im Bereich des Satzungsumgriffs tätigen Ver- und Entsorgungsunternehmen bzw. Netzbetreiber wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt und um Auskunft gebeten.

Trink- und Schmutzwasser

Die Trinkwasserversorgung im Stadtgebiet Kremmens erfolgt durch die *Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH (OWA)*. Gemäß eingegangener Stellungnahme des Versorgungsunternehmens im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 4. Februar 2021 befinden sich im öffentlichen Straßenraum der *Beetzer Dorfstraße* und der *Ablage* bereits Trinkwasserleitungen und Anlagen des Unternehmens. Die bestehenden Wohnhäuser sind jeweils durch separate Hausanschlüsse an das Versorgungsnetz angebunden. Künftig geplante Wohnbebauungen können auf Antrag an die öffentliche Trinkwasserleitung angeschlossen werden. Das Versorgungsunternehmen brachte keine Einwände gegen die Planung vor.

Die Abwasserentsorgung im Stadtgebiet erfolgt durch den *Zweckverband Kremmen*. Gemäß Stellungnahme vom 5. Februar 2021 im Rahmen der Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2

BauGB bestehen aus Sicht des Zweckverbandes keine grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich der geplanten Bebauung. Es wird darauf hingewiesen, dass die rechtliche Sicherung der Schmutzwasserbeseitigung für die im Plangebiet gelegenen Grundstücke durch den Abschluss eines Schmutzwasser-Erschließungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger und dem Zweckverband Kremmen zu erfolgen hat. Die Schmutzwasserableitung hat mittels Freigefälleleitung mit Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße zu erfolgen. Die genaue Realisierung der Entwässerungsanlagen ist mit dem Zweckverband abzustimmen. Der Schmutzwassererschließungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans rechtsverbindlich zu unterzeichnen.

Niederschlagswasser

Gemäß eingegangener Stellungnahme der *Unteren Wasserbehörde* des Landkreises Oberhavel vom 1. März 2021 im Rahmen der durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind im Plangebiet die wasserrechtlichen Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) zu beachten und einzuhalten.

Die Behörde weist weiterhin darauf hin, dass sämtliche Arbeiten so auszuführen sind, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden.

Elektroenergie und Erdgas

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über das Netz der *E.dis AG*. Gemäß eingegangener Stellungnahme des Versorgungsunternehmens im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 4. Februar 2021 befinden sich im Bereich der Ergänzungssatzung „Ablage“ Leitungen und Anlagen des Unternehmens. Der Ergänzungssatzung „Ablage“ wurde grundsätzlich zugestimmt.

Der Anschluss der bereits bestehenden Wohnhäuser wird gemäß den, der Stellungnahme beigefügten, Lageplänen über Niederspannungsleitungen im öffentlichen Straßenraum der *Ablage* und der *Beetzer Dorfstraße* gewährleistet. Im Straßenraum der *Beetzer Dorfstraße* verlaufen zusätzlich Mittelspannungsleitungen. Die bereits bebauten Wohngrundstücke sind jeweils durch separate Hausanschlüsse an das Versorgungsnetz angeschlossen. Die *E.dis AG* weist ferner darauf hin, dass für die Erschließung der neuentstehenden Bebauung der Ausbau ihres Versorgungsnetzes in Form einer Auswechslung / Verstärkung des bestehenden Ortsnetzkabels erforderlich ist.

Die lokale Versorgung mit Erdgas erfolgt über die *EMB Energie Mark Brandenburg GmbH*. Gemäß den von der NBB Netzgesellschaft im Rahmen des Beteiligungsverfahrens am 10. Februar 2021 übergebenen Planunterlagen befindet sich im Straßenraum der *Ablage* bereits eine Gasleitung mit einem Betriebsdruck von 0,1 bis 1 bar. Die bestehenden Wohnhäuser sind jeweils durch separate Hausanschlüsse an das Versorgungsnetz angebunden. Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen.

Telekommunikationsanlagen

Die Versorgung mit Telekommunikationsdiensten erfolgt leitungs- oder funkgestützt. Die *Deutsche Telekom Technik GmbH* wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt. Gemäß eingegangener Stellungnahme vom 1. März 2021 befinden sich im räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung keine Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom. Die zur Versorgung umliegender Wohngrundstücke dienenden Telekommunikationslinien verlaufen gemäß den zur Verfügung gestellten Lageplänen im öffentlichen Straßenraum der *Ablage* und der *Beetzer Dorfstraße*.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Versorgung einer zusätzlichen Wohnbebauung im räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung mit Telekommunikationsleistungen grundsätzlich ausführbar ist. Für die Versorgung der Grundstücke kann vom Grundstückseigentümer der Hausanschluss über den Bauherrens-service beauftragt werden.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die der Stellungnahme beige-fügten Bestandspläne nur dem derzeitigen Stand entsprechen. Änderungen oder Errichtungen von TK-Linien sind jederzeit möglich, sodass die Pläne nicht für evtl. Bauausführungen zu verwenden sind.

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 wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Gemäß eingegangener Stellungnahme vom 1. März 2021 bestehen aus Sicht des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers keine Einwände. Sofern bei der Realisierung des Vorhabens Einschränkungen des Straßenverkehrs und insbesondere der ordnungsgemäßen Abfallentsorgung im betroffenen Bereich auftreten, ist die AWU Oberhavel GmbH im Vorfeld zu informieren und entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten abzustimmen.

Brandschutz

Die gemäß VVBbgBO und BbgBKG zuständige *Brandschutzdienststelle des Landkreises Oberhavel* wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Auskunft zu Anforderungen bezüglich des Brandschutzes im Plangebiet gebeten. In eingegangener Stellungnahme vom 1. März 2021 wird darauf hingewiesen, dass die Löschwasserversorgung entsprechend des Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes vom 24.05.2004 unter Beachtung des Regelwerkes "Wasserversorgung" Rohrnetz / Löschwasser, Arbeitsblatt 405 zu gewährleisten ist.

4.5 Altlasten, Kampfmittelbelastung

Gemäß eingegangener Stellungnahme des *Fachdienstes Umweltschutz und Abfallbeseitigung* des Landkreises Oberhavel vom 1. März 2021 werden die Flächen im räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Ablage“ im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche geführt.

Es ist sicherzustellen, dass durch das zu genehmigende Vorhaben keine schädlichen Bodenverunreinigungen hervorgerufen werden. Die Sicherstellung ist durch geeignete Vorsorgemaßnahmen zu gewährleisten.

Sofern bei Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auftreten, ist die weitere Vorgehensweise umgehend mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Anfallende 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 *Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH*, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen. Anfallender Bodenaushub ist entsprechend LAGA-TR zu analysieren und entsprechend Schadstoffgehalt ggf. zu entsorgen.

Gemäß eingegangener Stellungnahme des *Zentraldienstes der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst* vom 8. Februar 2021 bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planung. Der Stellungnahme folgend ist für konkrete Bauvorhaben bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung einzuholen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

4.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung und deren im Hinblick auf den Umgebungsschutz zu beachtender Umgebung sind nachzeitigem Kenntnisstand **keine Baudenkmale** vorhanden. Die *untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oberhavel* sowie das *Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege* (Denkmalfachbehörde) wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung an der Planung beteiligt und um Auskunft gebeten.

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Ablage befindet sich zum Teil im Bereich des **Bodendenkmals Nr. 70062 „Dorfkern Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit“**. Das Bodendenkmal erstreckt sich über die im Plangebiet gelegenen Flurstücke Nr. 139, 190, 212 und 213 der Flur 6 in der Gemarkung Beetz und wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Das Bodendenkmal ist nach BbgDSchG §§ 1 und 2 (Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG - GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) geschützt.

Alle Veränderungen von Bodennutzungen im Bereich von Bodendenkmalen bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Der Antrag auf Erteilung einer

solchen Erlaubnis ist durch den / die Vorhabenträger bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zu stellen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). Die Maßnahmen sind dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG). Bauseitige Erdeingriffe müssen archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis Näheres festlegt, ist eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum bestätigen muss. Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§ 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG).

Sollten bei Erdarbeiten weitere, bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.):

1. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

Gemäß eingegangener Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Dezernat Bodendenkmalpflege vom 8. Februar 2021 im Rahmen der Behördenbeteiligung sind die zu beachtenden bodendenkmalpflegerischen Belange korrekt dargestellt. Die Planung ist daher aus Sicht der Behörde genehmigungsfähig.

4.7 Eigentumsverhältnisse

Das teilweise in den räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung einbezogene Flurstück Nr. 85 der Flur 5 in der Gemarkung Beetz befindet sich im Eigentum der Stadt Kremmen.

Die sonstigen, teilweise im räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung gelegenen Flurstücke Nr. 139, 190, 212 und 213 der Flur 6 in der Gemarkung Beetz befinden sich im Eigentum von Privatpersonen. Die Eigentumsverhältnisse sind der Stadtverwaltung bekannt.

4.8 Umwelt, Natur und Landschaft

Der Naturraum im räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist eiszeitlich geprägt. Die ebenen Talniederungen werden zudem von nacheiszeitlichen Moorbildungen überzogen. Gemäß naturräumlicher Gliederung (nach Scholz) befindet sich das Plangebiet im **Oberen Rhinluch**, welches mit einer Fläche von rund 23.000 ha eine Haupteinheit des *Luchlandes* darstellt. Als *Rhinluch* wird die vom namensgebenden Fluss (Rhin) durchflossene Niedermoorlandschaft im Norden des Landes Brandenburg bezeichnet. Sie erstreckt sich im Wesentlichen zwischen den Gemeinden Fehrbellin und Herzberg (Mark) im Landkreis Ostprignitz-Ruppin und der Stadt Kremmen im Landkreis Oberhavel.

Das Geländere relief im Satzungsumgriff und dessen unmittelbarer Umgebung ist annähernd eben. Die Geländehöhen bewegen sich gemäß topografischer Karte Brandenburgs zwischen 37,7 m über NHN im Bereich der südlich gelegenen Bahnlinie und 38,5 m über NHN im Bereich der nördlich gelegenen *Beetzer Dorfstraße*. Im nördlichen Teil des Satzungsumgriffs (Flurstücke 139, 190, 212 und 213 der Flur 6 in der Gemarkung Beetz) sind derzeit private Zier- und Nutzgärten vorhanden, sodass die Flächen bereits eine anthropogen überformte Geländeoberfläche aufweisen. Südlich der in Nutzung stehenden privaten Grün- und Gartenflächen erfolgt der Einbezug von Grünland - Brachflächen (Flurstück 107 der Flur 5 in der Gemarkung Beetz). Die im Satzungsbereich gelegenen privaten Gartenflächen sind überwiegend eingefriedet und somit (baulich) vom umliegenden Landschaftsraum separiert. Die nordöstlich des Plangebiets gelegene öffentliche Verkehrsfläche *Ablage* stellt sich als verdichteter Fahrweg mit geschotterter Wegedecke dar (vgl. Kapitel 4.1 und 4.3).



Abb. 9: Fotodokumentation Biotop- und Freiflächenstruktur Flurstücke 212 und 213 (Eigene Aufnahme, September 2020)

Der Großteil der Flächenkulisse im räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung (Flurstücke 139, 190, 212 und 213 der Flur 6 in der Gemarkung Beetz) ist auf Grundlage der derzeitigen Nutzungsstruktur dem *Biotoptypen 10111 (Gärten)* zuzuordnen. Die im südlichen Anschluss im Bereich des Flurstücks 107 der Flur 6 in der Gemarkung Beetz einbezogenen Flächen werden gemäß flächendeckender Biotop- und Landnutzungskartierung des Landes Brandenburg als *Biotoptyp 05132010 - Grünlandbrachen frischer Standorte; weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (< 10 % Gehölzdeckung)* kartiert. Die entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende Straßenverkehrsfläche *Ablage* wird dem Biotoptypen *12610 (Straßen)* zugeordnet. Die bestehende lineare Gehölzstruktur zwischen der Straßenverkehrsfläche und dem Satzungsumgriff auf Höhe der Flurstücke 212 der Flur 6 und 170 der Flur 5 in der Gemarkung Beetz wurden als *Biotoptyp 07132 - Hecken- und Windschutzstreifen, von Bäumen überformt mit einer Überschildung von unter 10 %* kartiert. Die nördlich der Straßenverkehrsfläche gepflanzten Straßenbäume wurden dem Biotoptypen 07142 (Baumreihen) zugeordnet. Parallel zur nordwestlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung befindet sich ein ehemaliger Stichkanal, der als Biotoptyp 011332 (*Gräben, beschattet, trockengefallen oder nur stellenweise wasserführend*) kartiert wurde. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG wurden nicht festgestellt.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht. Die nächstgelegenen Schutzgebiete der europäischen Schutzgebietskulisse NATURA 2000 befinden sich in einer Entfernung von rund 70 m südlich der Ergänzungsflächen und werden durch die *Bahnstrecke 6504 Kremmen – Wittstock (Dosse)* südlich des Satzungsumgriffs begrenzt. Es handelt sich um das FFH-Gebiet „Kremmener Luch“ (DE 3244-301), welches sich zum Teil mit dem Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Rhin - Havelluch“ (DE 3242-421) überlagert. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes dieser Natura 2000-Gebiete sind aufgrund der Bahngleise als bereits bestehende räumlichen Zäsur 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 Erdniedermoore, überwiegend aus Torf und verbreitet aus Torf über Flusssand. Gering verbreitet sind zudem Normniedermoore aus Torf und Reliktanmoorgleye aus Flusssand. Ein Retentionspotential ist teilweise vorhanden. Dominierende Bodenart des Oberbodens ist Niedermoortorf. 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. Unmittelbar nordwestlich des Satzungsumgriffs befindet sich ein ehemaliger und bereits trockengefallener Gewässerlauf (straßenbegleitend zur *Ablage*). Der ehemals zwischen dem Kremmener See und der Ablage verlaufende Stichkanal wird von Schilf- und Röhricht-Gesellschaften sowie einem standorttypischen Gehölzsaum an Gewässern gerahmt und überschirmt. Gemäß eingegangener Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes „Rhin – Havelluch“ vom 5. Februar 2021 im Rahmen der Behördenbeteiligung sind von der Ergänzungssatzung keine Gewässer 2. Ordnung betroffen. Oberflächengewässer sind im

Plangebiet nicht vorhanden. Das nächstgelegene Gewässer ist der nördlich gelegene *Beetzer Dorfteich*, in den unter anderem auch der ehemalige Gewässerlauf aus der Ablage entwässert.

Nach § 17 BbgNatSchAG gesetzlich geschützte Alleen sind im Bereich des Satzungsumgriffs nicht vorhanden. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder § 18 BbgNatSchAG sind innerhalb des bebauten Bereiches nicht vorhanden.

Gemäß eingegangener Stellungnahme der *unteren Naturschutzbehörde* des Landkreises Oberhavel vom 1. März .2021 stehen der Ergänzungssatzung „Ablage“ keine naturschutzrechtlichen Belange entgegen.

4.8.1 Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz

Im räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist ein Vorkommen von **Brutvögeln** sowie von **Fledermäusen**, **Zauneidechsen** und **Amphibien** möglich. Alle europäischen Vogelarten zählen nach § 7 BNatSchG in Verbindung mit Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (VRL) zu den besonders geschützten Tierarten. Von den im räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung und auf benachbarten Flächen möglicherweise vorkommenden Tierarten zählen Fledermäuse und einige Amphibienarten als Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie ebenfalls 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.

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 § 45 BNatSchG können die nach Landesrecht zuständigen Behörden im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten des § 44 BNatSchG zulassen. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist erforderlich, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder einer europäischen Vogelart verschlechtern kann und / oder die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang trotz vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen nicht mehr gewährleistet ist.

Jagdhabitats sowie Flugrouten und Wanderkorridore von Zugvögeln sind keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 BNatSchG.

Bei den europäischen Vogelarten ist in der Regel das Brutrevier als Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu betrachten. Wirkfaktoren, die zur Beschädigung oder zum Verlust einer Lebensstätte von den potentiell im Geltungsbereich vorkommenden Brutvögeln (Gehölz- und Bodenbrüter) 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 Ergänzungssatzung vorhanden. Dies betrifft sowohl die bereits anthropogen überformten Grundstücke mit ihrer derzeitigen Nutzung als Zier- und Nutzgärten, als auch die unbebauten Grünlandbrachflächen im südlichen Teil des Satzungsumgriffs.

Gemäß Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel im Rahmen der Behördenbeteiligung vom 1. März 2021 ist der Artenschutz auf Baugenehmigungsebene erneut durch die UNB zu prüfen und zu bewerten. Da im Satzungsumgriff Strukturen vorkommen, die gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG dauerhaft geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten, wie beispielsweise Bodenbrüter enthalten könnten sind gegebenenfalls naturschutzrechtliche Genehmigungen einzuholen.

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.

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 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.

4.8.2 Eingriffe in Natur und Landschaft, Kompensationsmaßnahmen

Das Errichten baulicher Anlagen sowie insbesondere die Neuversiegelung von Boden im bisherigen 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.

Für die Ergänzungsflächen wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern. Mit der flächenhaften Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers können erhebliche Eingriffe in das **Schutzgut Wasser** durch die Vollversiegelung von Flächen und den damit verbundenen Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes vermieden werden.

Zum Ausgleich für die mit einer Überbauung und Versiegelung von Flächen verbundenen Beeinträchtigung des **Schutzgutes Boden** durch den Verlust von Bodenfunktionen wird durch textliche Festsetzungen geregelt, dass ein entsprechender Ausgleich grundsätzlich durch die **Neuanpflanzung von Gehölzen** zu erfolgen hat. Um den entstehenden Eingriff grundstücksbezogen auszugleichen und eine Mindesteingrünung der künftigen Wohngrundstücke zu gewährleisten, ist je Baugrundstück eine flächige Strauchgehölzpflanzung anzulegen. Ihre Mindestgröße hat 15% des jeweiligen Baugrundstückes zu betragen. Hierzu ist je angefangene 10 m² überbauter Grundfläche eine 20 m² umfassende, mindestens dreireihige und 5 m breite Heckenpflanzung anzulegen. Zur Anerkennung von Heckenpflanzungen als geeignete Ausgleichsmaßnahme nach HVE muss eine zusammenhängende Pflanzfläche eine Mindestgröße von 100 m² aufweisen (vgl. § 4 Nr. 3 der Satzung). Die verbleibende Differenz zwischen den Mindestanforderungen für Pflanzmaßnahmen nach § 4 Nr. 3 der Satzung und dem im Einzelfall entstehenden Kompensationsbedarf kann durch zusätzliche Einzelbaumpflanzun-

gen ausgeglichen werden. Hierzu ist je angefangene 25 m² überbauter Grundfläche die Pflanzung von einem gebietsheimischen und standortgerechten Laubbaum zulässig (vgl. § 4 Nr. 4 der Satzung).

Zur Gewährleistung einer sachgerechten, zeitnahen Ausgleichsfunktion werden Mindestqualitätsanforderungen an die zu pflanzenden Gehölze festgeschrieben. Gleiches gilt für die Festsetzung der Anzahl (Pflanzdichte) der zu pflanzenden Gehölze. Im Hinblick auf einen sachgerechten Ausgleich (ökologische Wertigkeit als Nist- und Nährgehölze) sowie zur Ortsbildpflege wird die Verwendung standortheimischer bzw. standorttypischer Arten anhand von Pflanzlisten vorgesehen. Es ist einheimisches Pflanzgut aus gesicherter Herkunft mit Ursprung im Naturraum zu verwenden.

Sofern sich die Pflanzmaßnahmen nicht auf dem jeweiligen Baugrundstück realisieren lassen, können sie alternativ auch auf angrenzenden Flächen im räumlichen Zusammenhang, angelegt werden. Die Verfügbarkeit ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Entsprechende Flächen, die für Kompensationsmaßnahmen genutzt werden sollen, sind grundbuchlich zu sichern (vgl. § 4 Nr. 5 der Satzung).

Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Baubeginn vorzunehmen und der zuständigen Genehmigungsbehörde in geeigneter Form nachzuweisen (vgl. § 4 Nr. 6 der Satzung). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Gehölzverlust ist dieser zu ersetzen.

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind dazu geeignet auch die mit der Überbauung unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Schutzgüter **Biotope und Arten, Klima / Luft** sowie **Orts- und Landschaftsbild** durch den dauerhaften Verlust von Vegetationsflächen auszugleichen. Die Pflanzungen dienen zudem der Eingrünung der bebauten Grundstücke zum angrenzenden Landschaftsraum.

Auf die Festsetzung von Erhaltungsbindungen für die im Satzungsumgriff vorhandenen Bäume kann verzichtet werden, da nach Inkrafttreten der Ergänzungssatzung die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Kremmen gelten.

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

Dies gilt auch für Bäume mit einem geringerem Stammumfang, wenn sie aus landeskulturellen Gründen, einschließlich der Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen gepflanzt wurden.

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

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

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

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

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

Unabhängig vom Stammumfang sind Bäume und sonstige Gehölze während der Vegetationszeit vom 1. März bis 30. September gemäß § 39 Absatz 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz zum Schutz wild lebender Tiere grundsätzlich vor Rückschnitt und Beseitigung geschützt.

5 Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Am 28.01.2021 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen der Beschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung „Ablage“ im Ortsteil Beetz gefasst. Der Beschluss wurde durch Aushang vom 04.03.2021 bis zum 27.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Landesplanerische Stellungnahme

Die beabsichtigte Aufstellung der Ergänzungssatzung „Ablage“ im Ortsteil Beetz wurde mit Schreiben vom 03.02.2021 bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL 5) zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Stadt Kremmen durch Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 04.02.2021 mitgeteilt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der Ergänzungssatzung „Ablage“ im Ortsteil Beetz vom Dezember 2020 wurde vom 04.03.2021 bis zum 26.04.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Aushang vom 04.03.2021 bis zum 26.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Weiterhin konnten die Auslegungsunterlagen auf der Internetseite der Stadt Kremmen und über das zentrale Internetportal des Landes Brandenburg für die gesamte Dauer der Auslegung eingesehen werden.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 03.02.2021 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf der Ergänzungssatzung „Ablage“ im Ortsteil Beetz mit Stand vom Dezember 2020 aufgefordert. Mit gleichem Schreiben wurden die betroffenen 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 am2021 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde die Ergänzungssatzung „Ablage“ im Ortsteil Beetz der Stadt Kremmen in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Inkrafttreten

Die Ergänzungssatzung „Ablage“ im Ortsteil Beetz der Stadt Kremmen ist durch ortsübliche Bekanntmachung am2020 in Kraft getreten
