Flächennutzungsplan 2040 der Stadt Kremmen

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Auswertung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Flächennutzungsplans der Stadt Kremmen mit der Begründung einschließlich des Umweltberichts und den nach Einschätzung der Stadt Kremmen wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats im Zeitraum vom **25. Mai 2021 bis einschließlich 25. Juni 2021** während der folgenden Dienststunden im Rathaus der Stadt Kremmen, Am Markt 1, 16766 Kremmen, im Ratssaal:

Montag, Mittwoch, Donnerstag von 7.30 Uhr bis 12.20Uhr und 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr

Dienstag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr

Freitag von 8.00 Uhr bis 13.00 Uhr

Weiterhin bestand die Möglichkeit der telefonischen Terminvereinbarung um die Auslegungsunterlagen einzusehen oder die Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Kremmen unter „www.kremmen.de“ - „Planen und Bauen“ - „Öffentliche Auslegungen“ für die gesamte Dauer der Auslegung einzusehen. Die Unterlagen waren zudem über das zentrale Internetportal des Landes Brandenburg unter <http://bauleitplanung.brandenburg.de> einsehbar.

Während der Auslegungsfrist konnten Stellungnahmen abgegeben werden. Es wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden **folgende Äußerungen** zur Planung abgegeben:

Anmerkung:

Die Personen, die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eine Stellungnahme abgegeben haben, sind in dieser Auswertung anonymisiert. Namen und Adressen der Personen sind in einer gesonderten Liste der eingegangenen Stellungnahmen zusammengestellt.

Inhalt der Stellungnahme / Hinweise, Anregungen, Einwendungen	Erwiderung / Abwägungsvorschlag
<p>Der FNP sieht zudem Baupotential in der Bebauungslücke bzw. Ergänzungsfläche K 10 vor. Aus der Planzeichnung ist allerdings nicht ersichtlich, über welche Fläche sich das Gebiet K 10 konkret erstreckt. Ich bitte daher um nähere Erläuterung.</p>	<p>Die Baufläche K 10 ist durch eine schwarze Umrandung begrenzt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind nicht parzellenscharf. Planunterlage ist die Topografische Karte im Maßstab 1 : 10.000 (DTK 10). Der Planungsmaßstab lässt für die nachfolgenden Planungsebenen einen gewissen Entscheidungsspielraum.</p>
<p>I. Zu Flurstück 80, Flur 3</p> <p><u>1. Tatsächliche Nutzung</u></p> <p>Abweichend zu den Angaben im FNP als Landwirtschaftsfläche, befindet sich auf dem Flurstück 80 in tatsächlicher Hinsicht bereits eine Bebauung mit Wohnnutzung. Auch auf dem unmittelbar angrenzenden Flurstück 78/1 ist seit Jahren eine Bebauung mit Wohnnutzung (Mehrfamilienhaus) vorhanden. Auf den benachbarten Flurstücken 79/1 bis 79/9 wurden mit Genehmigung der Stadt Kremmen Wochenendhäuser errichtet. Die Wochenendhäuser wurden zwischenzeitlich an die jeweiligen Wochenendbesitzer verkauft und werden (teilweise) zum dauerhaften Wohnen genutzt. Die Nutzung „Wohnen“ auf den vorgenannten Flurstücken ergibt sich u.a. aus der Legende des Katasterauszugs vom 14.04.2021 der Katasterbehörde des Landkreises Oberhavel (Anlage 1). Die Wohngebäude sind in dem Katasterauszug schwarz umrandet und grau markiert. Das Flurstück 80 sowie die Flurstücke 78/1 und 79/9, sind zudem ausweislich des Katasterauszuges als „Siedlungsfläche“ (rosa markiert) ausgewiesen.</p> <p><u>2. Einwendungen / Anregungen</u></p> <p>Aufgrund der oben geschilderten tatsächlichen vorhandenen Bebauung mit Wohnnutzung, ist das Flurstück 80 in Verbindung mit den benachbarten Flurstücken als Flächen für Wohnnutzung geprägt. Gem. § 4.1.1, S. 79 des FNP, sollen im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dargestellt werden, die durch die bereits umliegenden Wohnnutzungen entsprechend geprägt sind. Zudem wurden gem. des FNP, Wohnbauflächen ausgewiesen „auf Grundlage bereits erfolgter Siedlungsentwicklungen“ (§ 4.1.1, S. 79). Folglich müsste auch das Flurstück 80 aufgrund er oben unter Ziff. 1.1 dargestellten Siedlungsentwicklung und der umliegenden Wohnnutzung im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.</p> <p>Für die Ausweisung als Wohnbaufläche spricht auch der Katasterauszug vom 14.04.2021 (Anlage 1), der das Flurstück 80 ausdrücklich als „Siedlungsfläche“ ausweist.</p> <p>Darüber hinaus spricht für die Ausweisung des Flurstücks 80 als Wohnbaufläche, dass in dem oben unter Ziff. 1.1 dargestellten Bereich, aufgrund der tatsächlichen örtlichen Situation, eine zusammenhängende Bebauung ohne Baulücken vorhanden ist, die aufgrund der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Darstellung von „Flächen für die Landwirtschaft“ hat auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) auch die Funktion einer „städtebaulichen Auffangnutzung“ und erfolgt auch für nicht landwirtschaftlich genutzte Flächen, die nicht als Bauflächen oder sonstige Flächennutzungen dargestellt sind.</p> <p>Die in Rede stehenden baulichen Nutzungen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB beruhen auf aktivem bzw. passivem Bestandsschutz, sofern für die bauliche Nutzung eine Genehmigung vorliegt.</p> <p>Die Nutzungskategorien der Liegenschaftskarte gemäß Anlage 1 entsprechen keinen bauplanungsrechtlichen Kategorien. Sie werden von der Katasterbehörde oder einem ÖbVI nach augenscheinlicher Nutzung der Grundstücke vergeben.</p> <p>Die Darstellung bzw. Festsetzung von Bauflächen außerhalb der Innenentwicklung, d.h. im bisherigen Außenbereich gemäß § 35 BauGB, erfolgt im Rahmen der Planungshoheit durch die Gemeinde (Stadt Kremmen) unter Anpassung an die verbindlich festgesetzten Ziele der Raumordnung.</p> <p>Zu den Zielen der Raumordnung, die der gemeindlichen Abwägung nicht zugänglich sind, gehören Ziel 5.2 LEP HR (Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg), wonach neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen sind und Ziel 5.4 LEP HR, wonach die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen zu vermeiden ist.</p> <p>Die in Rede stehenden Flächen befinden sich zudem zum weit über-</p>

Inhalt der Stellungnahme / Hinweise, Anregungen, Einwendungen	Erwiderung / Abwägungsvorschlag
<p>und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist, sodass der Eindruck der Geschlossenheit erweckt wird und die bebauten Grundstücke um das Flurstück 80 ein gewisses städtebauliches Gewicht aufweisen.</p> <p>Hinzukommend liegt das Schreiben vom 09.02.1993 der Stadt Kremmen (Anlage 2) vor, wonach das Flurstück 80 bereits im damaligen Flächennutzungsplan als „Wohnsiedlung“ ausgewiesen war. Die Stadt Kremmen ist folglich damals selbst aufgrund der tatsächlichen Situation von einer Wohnbaufläche ausgegangen.</p> <p>Sofern eine Ausweisung des Flurstücks 80 als Wohnbaufläche ausgeschlossen sein sollte, bitte ich um Begründung sowie als milderer Mittel, die Ausweisung als Sondergebiet Wochenendnutzung.</p>	<p>wiegenden Teil innerhalb des Fischotter-Schongebietes „Kremmener Luch“ gemäß Beschluss des Rates des Kreises Oranienburg vom 07.09.1988, übergeleitet gemäß § 78 BbgNatSchG. Schutzziel ist die Erhaltung und Verbesserung des vorhandenen Biotops für den Fischotter, die Minimierung von Umweltschäden am Biotop sowie die Verhinderung von Bestandsverlusten durch Menschen und wildlebende Tiere. Zur Pflege und Erhaltung des Fischotterschongebietes dürfen Biotopverändernde Maßnahmen im Schongebiet gemäß Behandlungsrichtlinie für das Fischotterschongebiet nur mit Zustimmung der Naturschutzbehörde durchgeführt werden. Eine planungsrechtliche Sicherung von Bauflächen innerhalb des Fischotterschongebietes mit dem Ziel der baulichen Entwicklung widerspricht grundsätzlich den Schutzzielen.</p> <p>Auch im bislang rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan für den Ortsteil Kremmen der Stadt Kremmen sind die in Rede stehenden Flächen vollständig als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.</p> <p>Das als Anlage 2 beigefügte Schreiben des Amtes Kremmen vom 09.02.1993 verweist auf Darstellungen in einer nicht genehmigten Entwurfsfassung des Flächennutzungsplans.</p> <p>Das als Anlage 3 beigefügte Schreiben des Amtes Kremmen vom 24.10.2000 verweist auf ein Pachtverhältnis für ein im Außenbereich gelegenes Bungalowgrundstück. Für Bungalows im Außenbereich besteht in der Regel lediglich ein passiver Bestandsschutz, d.h. jegliche baulichen Änderungen sind untersagt.</p> <p>Der Anregung zur Darstellung der benannten Flächen als Wohnbaufläche wird aufgrund der vorstehend dargelegten Sachverhalte nicht gefolgt.</p> <p>Die Flächen befinden sich im nordwestlichen Teil innerhalb des Fischotterschongebietes. Der nördliche Teil der Flächen ist nicht baulich geprägt. Für den südöstlichen Teil fehlt die bauliche Prägung mit einem genehmigten Wohngebäude, so dass der Siedlungszusammenhang - der gegebenenfalls eine Einbeziehung der Flächen in die Bauflächendarstellung ermöglichen</p>

Inhalt der Stellungnahme / Hinweise, Anregungen, Einwendungen	Erwiderung / Abwägungsvorschlag
	<p>würde - unterbrochen wird.</p> <p>Der als Alternative vorgebrachten Anregung zur Darstellung der benannten Flächen als Sondergebiet Erholung „Wochenendhausgebiet“ wird ebenfalls nicht gefolgt.</p> <p>Im Rahmen der Flächennutzungsplanung der Stadt Kremmen ist grundsätzlich keine planungsrechtliche Sicherung der im Stadtgebiet vorhandenen Wochenendhausgebiete und -grundstücke mit den damit erforderlichen Erschließungsmaßnahmen vorgesehen. Für die vorhandenen Erholungsgrundstücke ist eine am Bestand orientierte Weiternutzung vorgesehen.</p>
<p>II. Zu Flurstück 78/2, Flur 3</p> <p><u>1. Tatsächlichen Nutzung</u></p> <p>Das Flurstück 78/2 wird durch den Sommerfelder Luchgraben und dem Dehmelweg natürlich geteilt, sodass faktisch drei abgrenzbare Teile vorliegen:</p> <p>Der erste Flurstücksteil, der <u>östlich zum Dehmelweg</u> liegt, grenzt unmittelbar an die Flurstücke 78/1, 79/1 bis 79/9 und 80 an. Wie bereits unter Ziff. 1.1 geschildert, befindet sich auf den vorgenannten Flurstücken eine durchgängige Bebauung.</p> <p>Der zweite Flurstücksteil, der <u>westlich zum Dehmelweg und östlich zum Sommerfelder Luchgraben</u> liegt, grenzt an das Flurstück 78/1 und an das Flurstück 80 an, die ebenfalls die bereits beschriebene Bebauung unter Ziff. 1.1 aufweisen.</p> <p>Der dritte Flurstücksteil, grenzt östliche an den Sommerfelder Luchgraben.</p> <p><u>2. Einwendungen / Anregungen</u></p> <p>Da die Flurstücksteile, die östlich zum Dehmelweg sowie westlich zum Dehmelweg und östlich zum Sommerfelder Luchgraben liegen, unmittelbar an die Flurstücke 78/1, 79/1 bis 79/9 und 80 angrenzen, die bereits eine Bebauung mit Wohnnutzung vorsehen, ist hier, wie bereits unter Ziff. 1.2 Abs. 1 und 3 begründet, von einer Wohnbaufläche auszugehen, da die beiden Flächen von der umliegenden Wohnnutzung entsprechend geprägt sind, sodass auch hier eine Siedlungsentwicklung stattgefunden hat, die den Eindruck einer zusammenhängenden Bebauung erweckt und' Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung zur Darstellung der benannten Flächen als Wohnbaufläche oder Sondergebiet Erholung „Wochenendhausgebiet“ wird aufgrund der vorstehend dargelegten Sachverhalte nicht gefolgt.</p> <p>Die benannten Flächen befinden sich vollständig innerhalb des förmlich festgesetzten Fischotterschongebietes.</p>

Inhalt der Stellungnahme / Hinweise, Anregungen, Einwendungen	Erwiderung / Abwägungsvorschlag
<p>Mindestens jedoch, sollte das Flurstück 78/2 als Sondergebiet Wochenendnutzung ausgewiesen werden, da dies bereits gemäß des Schreibens der Stadt Kremmen vom 09.02.1993 (Anlage 2) vorgesehen war.</p>	
<p>III. Zu Flurstück 151/3 und 148, Flur 2</p> <p><u>1. Tatsächliche Nutzung</u></p> <p>Auf dem Flurstück 151/3 sowie auf dem Flurstück 148 befinden sich Bootshäuser und Wochenendhäuser. Das Haus mit der Hausnr. 11 wurde verpachtet und dient dem dauerhaften Wohnen. Bei den Hausnr. 24 und 24 A handelt es sich um Wochenendhäuser, die ebenfalls verpachtet sind. Südlich zum Flurstück 151/3 grenzt das Flurstück 75 der Stadt Kremmen. Die Pächter der Hausnummern 24 und 24 A haben den Grundstücksstreifen (Flurstück 75) zur Nutzung der Wochenendhäuser von der Stadt Kremmen im Jahr 2000 teilweise hinzugepachtet (Anlage 3). Nördlich zu dem Grundstücksstreifen des Flurstücks 75, befinden sich wiederum die bebauten Flurstücke 79/1 bis 79/2 und folgende (siehe oben unter Ziff. 1.1).</p> <p>Die benachbarten Flurstücke 167 und 168, die sich inmitten des Flurstücks 151/3 befinden, sind ausweislich Anlage 1 als Gebäude mit Wohnnutzung als „Siedlungsfläche“ (rosa markiert) ausgewiesen.</p> <p><u>2. Einwendungen / Anregungen</u></p> <p>Hinsichtlich der Flurstücke 148 sowie 151 / 3 Ist von einer Wohnbaufläche, mindestens jedoch von einer Sondernutzung zur Wochenendnutzung, auszugehen. Dies folgt ebenfalls aus der tatsächlichen Nutzung (Wohnen) des Flurstücks 151 / 3, sowie aus der tatsächlichen Nutzung (Wohnen) der benachbarten Flurstücke (167, 169, 79/1 bis 79/9 f.). Die Flurstücke 148 und 151 / 3 sind durch die umliegende Wohnnutzung und durch die eigene Wohnnutzung als Wohnbaufläche bereits geprägt. Daher müssten die betreffenden Flurstücke aufgrund der auch hier erfolgten Siedlungsentwicklung, als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.</p> <p>Zudem ist auch hier eine organische Siedlungsstruktur zu erkennen, die eine geschlossene Bauweise aufweist, die bereits bei den Flurstücken 81 / 2 – 83 / 2 und f. (Gebiet K 11) beginnt und über die bebauten Flurstücke 80, 78/1, 79/1 bis 79/9 bis zu den Grundstücken, die an den Ruppiner Kanal grenzen (Flurstücke 148, 151/3, 167, 168) verläuft (siehe dazu näher unter Ziff. 1.2). Zumal die Flurstücke 167 und 168 gemäß Anlage 1 bereits als Siedlungsflächen ausgewiesen sind.</p> <p>Ausweislich der abgeschlossenen Pachtverträge (Anlage 3), die die Stadt Kremmen selbst mit den Pächtern der Hausnummern 24 und 24 A abgeschlossen hat, war die Nutzung als Wochenendhäuser der Stadt Kremmen stets bekannt. Dafür spricht auch das Schreiben der Stadt Kremmen vom 09.02.1993 (Anlage 2). Demnach sollten bereits damals die Flurstücke 148 und 151/3 als Sondergebiet zur Wochenendnutzung ausgewiesen werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zu den getroffenen Einschätzungen vgl. die vorstehend dargelegten Sachverhalte.</p> <p>Die benannten Flächen befinden sich vollständig innerhalb des förmlich festgesetzten Fischotterschongebietes.</p>

Inhalt der Stellungnahme / Hinweise, Anregungen, Einwendungen	Erwiderung / Abwägungsvorschlag
<p>IV. Fischotterschongebiet</p> <p>Ungeachtet des nachstehenden Absatzes 2 steht das Fischotterschongebiet einer Ausweisung des Grundbesitzes als Wohnbaufläche nicht entgegen, da nach dem FNP keine Maßnahmen zur Erreichung der Schutzziele des Fischerotterschongebiets genannt werden, die eine Beschränkungen hinsichtlich bauplanungsrechtlichen Belangen begründen würden (vgl. § 6.5, S. 162 des FNP). Zumal die Fläche K 10, die gem. des FNP als Fläche mit Baupotential ausgewiesen ist, sowie die Fläche K 11, als Wohnbaufläche, (teilweise) im Fischotterschongebiet liegen. Weiterhin liegen die Flurstücken 78/1, 78/2, 79/1-79/9, 148, 151/3, ebenfalls im Bereich des Fischotterschongebiets, bei denen wie bereits oben unter Ziff. 1.1. erläutert, eine Wohnbebauung vorzufinden ist.</p> <p>Der Grundbesitz befindet sich ausweislich der Bestandskarte zum Umweltbericht im Stadtgebiet (südlicher Teil) im Fischotterschongebiet „Kremmener Luch“, dass bereits nach DDR-Recht festgesetzt wurde. Vorsorglich und sofern davon ausgegangen wird, dass das Fischotterschongebiet einer möglichen Bebauung entgegensteht, weise ich darauf hin, dass ausweislich des FNP keine planungsrelevanten Informationen zu dem bestehenden Schongebiet von der unteren Naturschutzbehörde eingegangen sind (vgl. § 4.12.4, S. 120). Zudem hat der Fachbereich Naturschutz keine Stellungnahme zum Flächennutzungsplan 2030, gem. der Stellungnahme des Landesamts für Umwelt, Land Brandenburg vom 15.03.2019, abgegeben. Es liegen daher keine nachvollziehbaren Anhaltspunkte vor, dass der Fischotter in dem betreffenden Gebiet tatsächlich noch lebt. Ich rege daher an, für den Fall, dass das Fischerotterschongebiet einer potentiellen Bebauung entgegensteht, ein Sachverständigengutachten zum Vorhandensein der Fischotter im betreffenden Gebiet anfertigen zulassen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zu den getroffenen Einschätzungen vgl. die vorstehend dargelegten Sachverhalte.</p> <p>Die im Flächennutzungsplan neu dargestellten Bauflächen K 10 und K 11 befinden sich außerhalb des festgesetzten Fischotterschongebietes. Eine geringfügige, randliche Überlagerung im Nordwesten der Baufläche K 10 ist zeichnerisch bedingt. Mit Umsetzung der Planung ist der in der Schutzgebietsverordnung festgelegte Abstand von 100 m zum Sommerfelder Luchgraben einzuhalten.</p>
<p>Gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB besteht der Anspruch darauf, dass diese hier abgegebene Stellungnahme geprüft und das Ergebnis der Prüfung mitgeteilt wird. Einer entsprechenden Mitteilung sehe ich entgegen.</p>	<p>Die im Beteiligungsverfahren abgegebenen Stellungnahmen werden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB von der Gemeinde (Stadt Kremmen) geprüft. Die öffentlichen und privaten Belange werden i gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander abgewogen. Nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens wird das Ergebnis der Abwägung mitgeteilt.</p>
<p>Bürger 2 (Stellungnahme vom 25.06.2021)</p>	
<p>Wie ich der öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplanes 2040 der Stadt Kremmen entnehmen kann, ist das Grundstück in der Gemarkung Kremmen Flur 11, Flurstück 403 auch weiterhin als Mischgebietsfläche ausgewiesen. Das dürfte meines Wissens dem Stand des letzten rechtskräftigen Flächennutzungsplanes vom 19.11.2001 entsprechen. Ausgehend davon, habe ich in dem Verfahren nichts weiter vorzubringen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind nicht parzellenscharf. Planunterlage ist die Topografische Karte im Maßstab 1 : 10.000 (DTK 10). Der Planungsmaßstab lässt für die nachfolgenden Planungsebenen einen gewissen Entscheidungsspielraum.</p>

Inhalt der Stellungnahme / Hinweise, Anregungen, Einwendungen	Erwiderung / Abwägungsvorschlag
<p>Würden Sie mir das freundlicherweise bestätigen, denn auf mündliche Aussagen kann ich mich, wie die Vergangenheit lehrt, nicht wirklich verlassen.</p>	<p>Das Flurstück benannte 403 wurde zwischenzeitlich geteilt und hat die Flurstücksnummer 646 und 647 erhalten. Die in Rede stehenden Flächen zwischen Berliner Chaussee und Bahnanlage werden im Flächennutzungsplan 2040 in einer Tiefe von rund 30 m als Gemischte Bauflächen dargestellt.</p>