

Stadt Kremmen
Landkreis Oberhavel



Bebauungsplan Nr. 78 „Löwenberger Weg“, OT Sommerfeld

Begründung

Fassung zum Satzungsbeschluss

Oktober 2021

Stadt Kremmen

Landkreis Oberhavel

Bebauungsplan Nr. 78 „Löwenberger Weg“, OT Sommerfeld

Begründung

Fassung zum Satzungsbeschluss

Vorhabenträger:

Familie Gebhardt

16816 Neuruppin

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:

Dipl.- Ing. Dirk Hagedorn

Erik Grunewald, M.-Sc.

Inhaltsverzeichnis

1	EINFÜHRUNG	1
1.1	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES.....	2
1.2	ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG.....	3
1.3	ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS GEMÄß § 13A BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 13B BAUGB.....	3
2	AUSGANGSSITUATION.....	4
2.1	STADTRÄUMLICHE EINBINDUNG.....	4
2.2	BEBAUUNG UND NUTZUNG, GELÄNDEHÖHEN	5
2.3	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	7
2.4	VER- UND ENTSORGUNG.....	8
2.5	NATUR, LANDSCHAFT, UMWELT	10
2.6	ALTLASTEN, KAMPFMITTELBELASTUNG	12
2.7	DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE	13
2.8	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE.....	13
3	PLANUNGSBINDUNGEN	14
3.1	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	14
3.2	LANDES- UND REGIONALPLANUNG.....	14
3.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	16
3.4	LANDSCHAFTSPANUNG.....	17
3.5	BEBAUUNGSPLÄNE	17
3.6	FACHPLANUNGEN	18
4	PLANUNGSKONZEPT.....	19
4.1	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....	19
4.2	ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS KREMMEN	19
5	PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)	21
5.1	NUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE	21
5.1.1	<i>Art der Nutzung.....</i>	<i>21</i>
5.1.2	<i>Maß der Nutzung</i>	<i>22</i>
5.1.3	<i>Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke</i>	<i>23</i>
5.1.4	<i>Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden.....</i>	<i>23</i>
5.1.5	<i>Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....</i>	<i>23</i>
5.2	VERKEHRSFLÄCHEN	24
5.3	AUSGLEICHS- UND VERMEIDUNGSMAßNAHMEN	24
5.3.1	<i>Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i>	<i>25</i>
5.3.2	<i>Anpflanzgebote, Erhaltungsbindungen.....</i>	<i>27</i>
5.3.3	<i>Waldumwandlung</i>	<i>28</i>
5.4	GESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	31
5.5	IMMISSIONSSCHUTZ	31
5.6	HINWEISE	32
5.7	PLANUNTERLAGE.....	33
5.8	FLÄCHENBILANZ	33
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	34
6.1	AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	34
6.2	VERKEHR.....	34
6.3	VER- UND ENTSORGUNG.....	34

6.4	AUSWIRKUNGEN AUF DEN BEDARF AN SOZIALEN INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN.....	35
6.5	UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT	35
6.5.1	<i>Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzrechtliche Prüfung)</i>	<i>39</i>
6.6	BODENORDNENDE MAßNAHMEN.....	43
6.7	KOSTEN UND FINANZIERUNG	43
7	VERFAHREN.....	44
8	RECHTSGRUNDLAGEN	45
9	ANHANG	46

Textliche Festsetzungen

Maßnahmenblätter Ersatzaufforstung und Waldumbaumaßnahmen

1 Einführung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen hat am 29. April 2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 78 „Löwenberger Weg“ im Ortsteil Sommerfeld der Stadt Kremmen beschlossen. Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit Wohnhäusern in Form von Einzelhäusern mit maximal zwei Geschossen im Rahmen der Nachverdichtung und unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Mit dem § 13b BauGB n. F. 2021 zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren steht der Stadt Kremmen zeitlich befristet ein Planungsinstrument zur Verfügung, dass die städtebauliche Entwicklung der in Rede stehenden Flächen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ermöglicht.

Danach gilt bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022. § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB 2021 sind gegeben (vgl. Kap. 1.3).

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

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. In der Fassung zum Feststellungsbeschluss des in Neuauftellung befindlichen Flächennutzungsplans der Stadt Kremmen sind die Flächen als Wohnbauflächen dargestellt (So 4). Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) zur Neuauftellung des Flächennutzungsplans sind die Flächen auf die Entwicklungsoption gemäß Ziel 5.5 Abs. 2 LEP HR anzurechnen.

Die erforderliche Waldumwandlung mit den vorzusehenden forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen im Sinne von § 8 Absatz 2 Satz 3 Landeswaldgesetz (LWaldG) wurde im Bebauungsplanverfahren abschließend geregelt (vgl. Kap. 5.3.3).

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Ortslage von Sommerfeld auf der westlichen Seite des Löwenberger Wegs, nördlich des gleichnamigen Querwegs zwischen Griebener Weg und Löwenberger Weg.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 78 „Löwenberger Weg“ umfasst eine rund 0,50 ha große Teilfläche des **Flurstücks 355** der **Flur 4** in der **Gemarkung Sommerfeld**. In den Geltungsbereich einbezogen wird eine Teilfläche des angrenzenden **Straßenflurstücks 167/6** der **Flur 4** in der **Gemarkung Sommerfeld**.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 78 wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 33 (Querweg zwischen Griebener Weg und Löwenberger Weg)
- im Westen durch eine Linie im Abstand von 50,0 m von der westlichen Straßenbegrenzungslinie des Löwenberger Wegs,
- im Norden durch die westliche Grenze des Flurstücks 350,
- im Osten durch die westliche Grenze des Straßenflurstücks 167/6 (Löwenberger Weg).

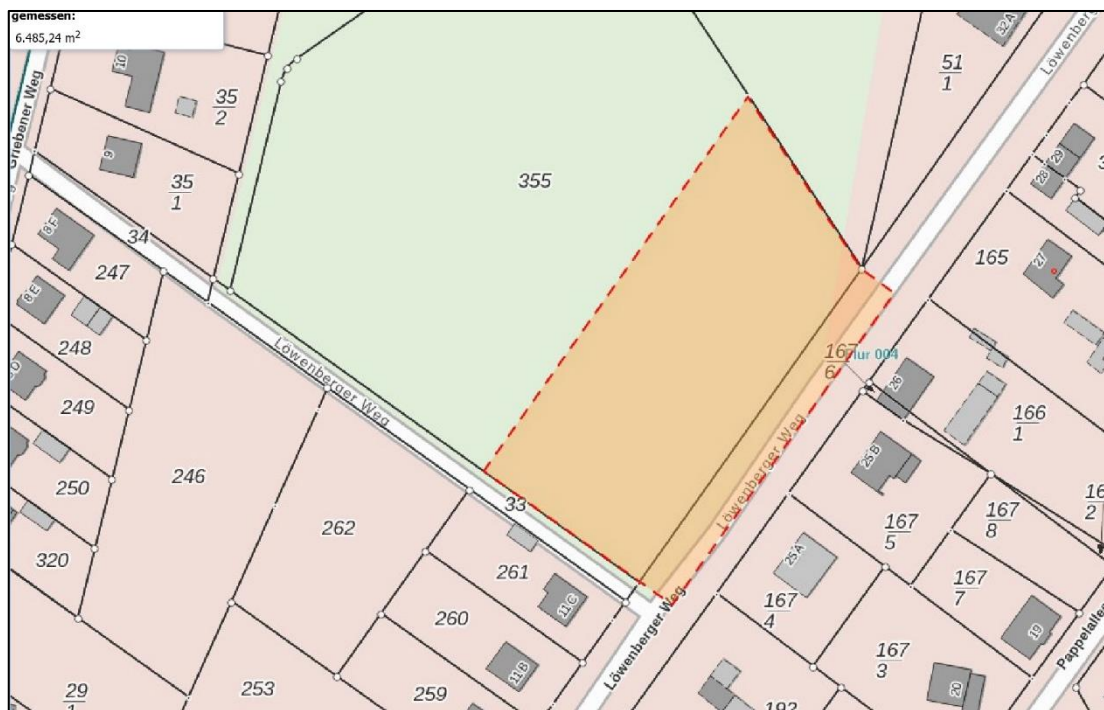


Abb. 1: Lageplan mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 78 „Löwenberger Weg“ (WebAtlas BE/BB und ALK: © GeoBasis-DE/LGB 2021, dl-de/by-2-0)

Die Größe des Plangebietes beträgt rund **0,55 ha** ohne die in den Geltungsbereich einbezogene Teilfläche des Straßenflurstücks Löwenberger Weg bzw. rund **0,63 ha** einschließlich der in den Geltungsbereich einbezogenen Teilfläche des Straßenflurstücks.

Die Flächenausdehnung beträgt rund **100 m** entlang des Löwenberger Wegs, rund **58 m** in Ost-West-Ausrichtung und rund **120 m** entlang der rückwärtigen Geltungsbereichsgrenze.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 78 „Löwenberger Weg“ dient der planungsrechtlichen Sicherung und Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung von Wohnbauflächen im Zuge der Nachverdichtung und erfolgt auf Antrag der Grundstückseigentümer. Die Bauflächenentwicklung entspricht den im Flächennutzungsplan in der Fassung der Neuaufstellung dargestellten Planungszielen der Stadt Kremmen für den Ortsteil Sommerfeld.

Die beabsichtigte Nutzung der Flächen als Wohnbaufläche erfordert es, die städtebauliche Entwicklung im Rahmen des Plangebotes des § 1 BauGB vorzubereiten und zu leiten. Der Bebauungsplan schafft das erforderliche Bauplanungsrecht und setzt einen nutzungsstrukturellen und gestalterischen Rahmen für die im Plangebiet angestrebte städtebauliche Ordnung.

Gemäß Feststellung der Oberförsterei Neuendorf als zuständige untere Forstbehörde handelt es sich bei den in den Geltungsbereich einbezogenen und zur Nutzung als Wohngrundstücke vorgesehenen Teilflächen des Flurstücks 355 um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes.

Die erforderliche Waldumwandlungsgenehmigung wurde von Seiten der unteren Forstbehörde mit Stellungnahme vom 18. April 2019 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Kremmen (LFB 3.05/7026-32/FNP-06/19) in Aussicht gestellt. Die forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen wurden im Sinne von § 8 Absatz 2 Satz 3 Landeswaldgesetz (LWaldG) im Bebauungsplanverfahren abschließend geregelt (vgl. Kap. 5.3.3).

Die im Ortsteil Sommerfeld bestehenden Möglichkeiten der Innenentwicklung ohne die Notwendigkeit der Umwandlung als Wald genutzter Flächen wurde gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans geprüft. Unter Berücksichtigung der entlang des Löwenberger Weges vorhandenen Infrastruktur der Ver- und Entsorgung, der Lage der Flächen innerhalb des Siedlungsbandes entlang des Löwenberger Weges mit den damit bestehenden Nachverdichtungsmöglichkeiten sowie der als Kompensation geregelten Erstaufforstungs- und Waldgestaltungsmaßnahmen innerhalb des Stadtgebietes werden die Belange des Walderhalts gegenüber der Entwicklung von dringend benötigten Wohnbauflächen von Seiten der Stadt Kremmen als Plangeber im Ergebnis der entsprechenden Beratungen des Ortsbeirates Sommerfeld zurückgestellt.

1.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13b BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Löwenberger Weg“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB unter Anwendung des § 13b BauGB n. F. 2021 zur zeitlich befristeten Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.

Die südlich, östlich und nördlich angrenzenden Flächen sind Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Der in § 13b Satz 1 BauGB n. F. 2021 für die Durchführung im beschleunigten Verfahren benannte Grenzwert für die zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern wird bei der vorliegenden Planung mit einer zulässigen Grundfläche von maximal rund **1.040 m²** deutlich unterschritten.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 78 „Löwenberger Weg“ wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 78 „Löwenberger Weg“ soll bis Ende 2021 abgeschlossen werden.

Es werden keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden müsste und es gibt auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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

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

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde gemäß § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

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

2 Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Ortslage von Sommerfeld im Bereich des Siedlungsbandes entlang des Löwenberger Wegs. Bei den Flächen handelt es sich um eine rund 100 m Lücke innerhalb des Siedlungsbandes, die derzeit von Kiefernforst geprägt wird.

Die südlich, nördlich und östlich angrenzenden Grundstücke sind geprägt von ein- bis zweigeschossiger Einzelhausbebauung auf großen, überwiegend gärtnerisch angelegten Grundstücken. Die westlich angrenzenden Flächen werden von Kiefernforst geprägt, der sich nach Norden mit dem weiträumigen Waldgebiet der Beetzer und Sommerfelder Heide fortsetzt.

Rund 150 m westlich, innerhalb des Siedlungsbandes entlang des Griebener Wegs, befindet sich ein viergeschossiger Zeilenbau, der in den 1970er Jahren im Zusammenhang mit der

damaligen Kliniknutzung errichtet wurde. Das über die Waldhausstraße erschlossene historische und unter Denkmalschutz stehende Klinikgelände der heutigen Sana-Kliniken befinden sich rund 400 m nordwestlich.

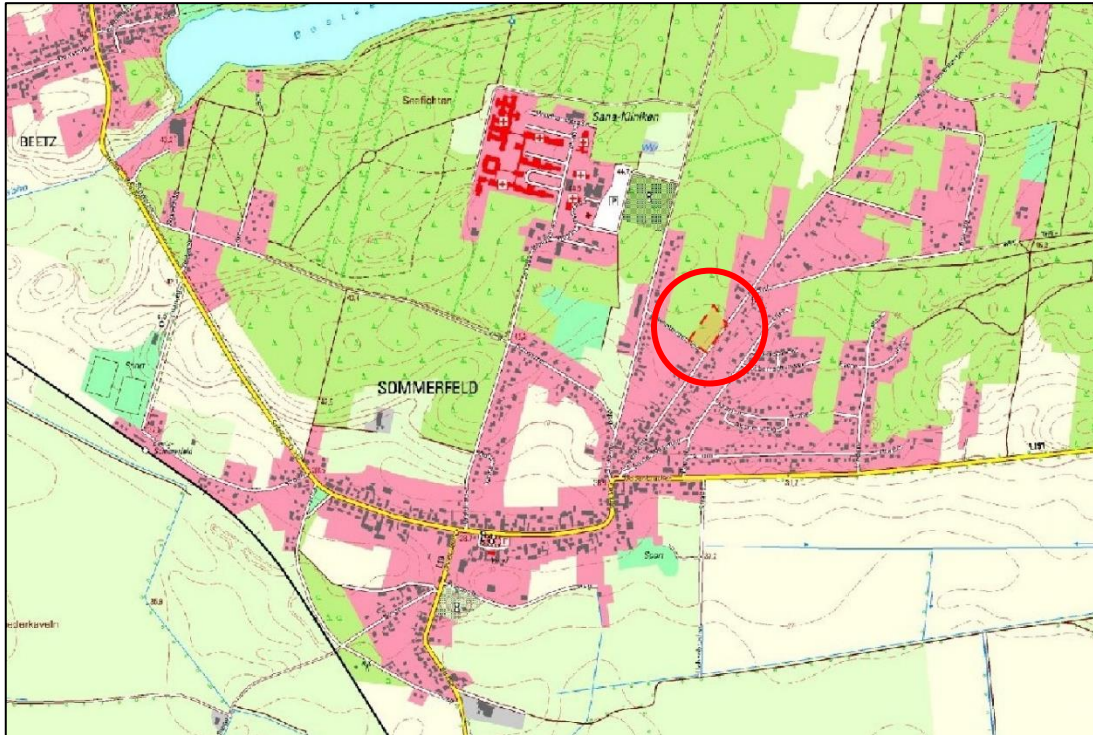


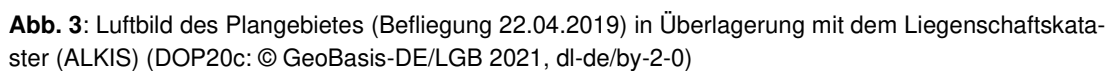
Abb. 2: Übersichtskarte zur Lage des Bebauungsplangebietes im Siedlungsgebiet des Ortsteils Sommerfeld der Stadt Kremmen (DTK: © GeoBasis-DE/LGB 2021, dl-de/by-2-0)

2.2 Bebauung und Nutzung, Geländehöhen

Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bislang unbebaut und unversiegelt. In einer Breite von rund 15 m entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze stocken dicht stehende Kiefern des Kiefernforstes. Die Flächen zwischen derzeitigem Waldrand und Löwenberger Weg wird von mehrjährigem Gehölzaufwuchs bestimmt.

Der Löwenberger Weg ist in einer Breite von rund 4,50 m mit einer Asphaltdecke befestigt. Beiderseits befinden sich 6,0 m bzw. 8,0 m breite Grünbankette mit zum Teil lückigen Baumreihen. Der südlich angrenzende Querweg zwischen Löwenberger Weg und Griebener Weg ist im betreffenden Abschnitt mit einer rund 4,0 m breiten Asphaltdecke mit beidseitigem Schotterstreifen befestigt.

Das Gelände ist annähernd eben. Die Geländehöhen liegen bei rund 43,5 m über NHN im Höhensystem DHHN 16. Die Höhen im Bereich des Löwenberger Wegs (Kanaldeckel) liegen gemäß Lage- und Höhenplan ebenfalls bei rund 43,5 m über NHN.



Die Flächengröße der im Geltungsbereich gelegenen Flächen mit Waldeigenschaft beträgt **5.484 m²**. Ein rund 30 m breiter Streifen entlang des Löwenberger Weges wurde vor etwa zehn Jahren geerntet und wird aktuell von natürlichem Gehölzaufwuchs geprägt. Aufgrund der Flächengröße von unter 0,5 ha bestand gemäß § 11 LWaldG keine Wiederbewaldungspflicht und die Flächen wurden der natürlichen Verjüngung überlassen.

Mit Stellungnahme vom 17.09.2021 im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestätigt die untere Forstbehörde die waldrechtliche Qualifikation des vorgelegten Bauungsplanes unter Ergänzung bzw. Änderung einzelner Punkte. Die Begründung wurde in der Fassung zum Satzungsbeschluss in Kap. 5.3.3 entsprechend überarbeitet.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans werden Sicherheitsleistungen für die Sicherung der Durchführung der forstrechtlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sowie Verwaltungsgebühren fällig. Mit Eingang erfolgt die Waldumwandlungsgenehmigung (vgl. Kap. 5.3.3).

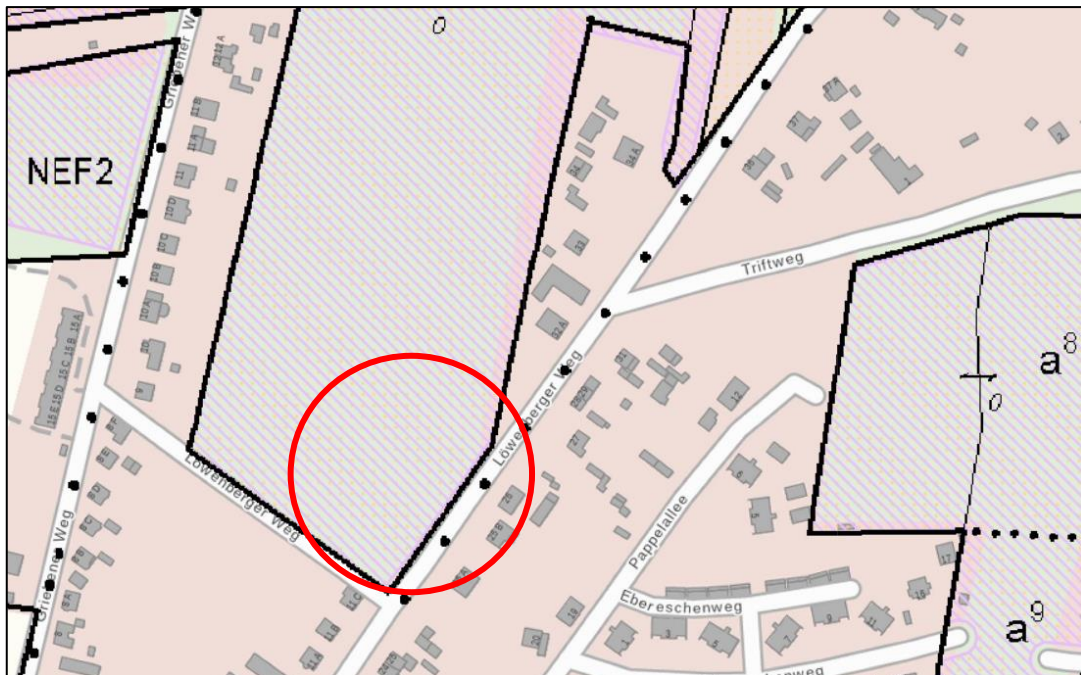


Abb. 4: Auszug aus der Forstgrundkarte mit Darstellung der Waldfunktionen „Erholungswald“ und „Klimaschutzwald“ (Geodatenportal Landesbetrieb Forst Brandenburg – www.brandenburg-Forst.de)

2.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die kommunale Straße „Löwenberger Weg“ (Flurstück 167/6, Flur 4, Gemarkung Sommerfeld). Bei dem gleichnamigen Querverweg zwischen Löwenberger Weg und Griebener Weg (Flurstück 33, Flur 4) handelt es sich ebenfalls um eine kommunale Straße.

Über den Löwenberger Weg ist das Plangebiet direkt an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die L 191 verläuft rund 400 m südlich. Die Entfernung zur Anschlussstelle Kremmen der A 24 Berlin - Hamburg/Rostock beträgt rund 12 km.

Die Entfernung zur Kernstadt Kremmen beträgt rund 6 km, die Entfernung zur östlich gelegenen Kreisstadt Oranienburg rund 20 km, zum Stadtzentrum der südlich gelegenen Landeshauptstadt Potsdam rund 55 km und zur Stadtgrenze der südöstlich gelegenen Bundeshauptstadt Berlin rund 30 km.

Über den rund 1,5 km entfernten Haltepunkt Beetz/Sommerfeld besteht Anschluss an das Regionalbahnnetz des Verkehrsverbundes Berlin-Brandenburg (VBB) mit stündlichen Verbindungen in Richtung Kremmen und Berlin bzw. Neuruppin und Wittenberge („Prignitz-Express“).

Über die Haltestelle „Sommerfeld, Wesering“ besteht Anschluss an das Busnetz der Oberhavel Verkehrsgesellschaft (Buslinie 801 S-Bahnhof Oranienburg – Kremmen).

Aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht bestehen gemäß Stellungnahme des Fachbereichs Verkehr und Ordnung des Landkreises Oberhavel vom 23.09.2021 im Rahmen der Beteiligung

der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB keine Bedenken.

Gemäß Stellungnahme muss entsprechend § 45 Absatz 6 Straßenverkehrsordnung (StVO) vor Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, der Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans, vom Fachbereich Verkehr, Ordnung und IT, Fachdienst Verkehr, Anordnungen nach § 45 Absatz 1 bis 3 StVO darüber einholen, wie seine Arbeitsstelle abzusperren und zu kennzeichnen ist, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ob und wie er Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen hat.

Zur fristgemäßen Bearbeitung des Antrags muss dieser mindestens 14 Tage vor Baubeginn beim Fachdienst Verkehr eingehen. Eine aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Anordnungen, insbesondere auf Grundlage der StVO, bleibt unberührt.

2.4 Ver- und Entsorgung

Zum Leitungsbestand sowie zu den vorhandenen Ver- und Entsorgungskapazitäten erfolgte eine Beteiligung der Ver- und Entsorgungsunternehmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die übergebenen Leitungspläne und Leitungsschutzanweisungen werden Bestandteil der Verfahrensakte und können im Bauamt eingesehen werden.

Trink- und Schmutzwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die **Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH (OWA)**. Gemäß Stellungnahme vom 31.08.2021 bestehen zum Bebauungsplan keine Einwände. Geplante Wohngrundstücke können auf Antrag an das öffentliche Trinkwasserleitungsnetz im Löwenberger Weg angeschlossen werden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den **Zweckverband Kremmen**. Gemäß Stellungnahme vom 24.09.2021 bestehen zum Bebauungsplan keine Bedenken. Die rechtliche Sicherung der Schmutzwasserbeseitigung für die im Plangebiet gelegenen Grundstücke hat durch den Abschluss eines Schmutzwasser-Erschließungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger und dem Zweckverband Kremmen zu erfolgen. Die Schmutzwasserableitung hat mittels Freigefälleleitung mit Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße „Löwenberger Weg“ zu erfolgen. Die genaue Realisierung der Entwässerungsanlagen ist mit dem Zweckverband abzustimmen.

Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist gemäß den Bestimmungen des brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) auf den Grundstücken zu versickern. Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und um Auskunft hinsichtlich beachtenswerter Informationen zur Niederschlagsversickerung gebeten.

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

Grundsätzliche Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist ein versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand.

Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, 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 Stellungnahme vom 23.08.2021 bestehen zum Bebauungsplan keine Einwendungen. Die Erschließung der geplanten Bebauung mit Elektroenergie kann aus dem vorhandenen Versorgungsnetz sichergestellt werden. Im östlichen Straßenraum des Löwenberger Weges sowie auf der südlichen Seite des Verbindungsweges verlaufen Strom-Mittelspannungsleitungen und Strom-Niederspannungsleitungen.

Die lokale Versorgung mit Erdgas erfolgt über die **Energie Mark Brandenburg**. Gemäß Stellungnahme der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB) vom 20.09.2021 ist eine Versorgung des Planungsgebietes grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Im östlichen Straßenraum des Löwenberger Weges befindet sich eine Gasleitung mit einem Betriebsdruck 0,1 bis 1 bar.

Telekommunikationsanlagen

Die Versorgung mit Telekommunikationsdiensten erfolgt leitungs- oder funkgestützt. Gemäß Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH ist eine Versorgung des Planungsgebietes mit Telekommunikationsleistungen grundsätzlich ausführbar. Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer TK-Linien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich - mindestens 4 Monate vor Baubeginn - schriftlich angezeigt werden. Die einzelnen Hausanschlüsse können von den Grundstückseigentümern über den Bauherrenservice unter 0800 33 01903 beauftragt werden. Eine Kontaktaufnahme über das Internet ist ebenfalls möglich: www.telekom.de/hilfe/bauherren.

Zur leichteren Versorgung der neuen Gebäude auf den einzelnen Grundstücken ist für alle Medienträger ein Leerrohr zwischen Hausanschluss und straßenseitiger Grundstücksgrenze bei der Erschließung vorzusehen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Oberhavel als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Alle Grundstücke, auf denen Abfälle anfallen können, sind durch Erschließungsstraßen anzuschließen, die für die Benutzung durch 3-achsige Müllfahrzeuge ausgelegt sind. Der Ausbauzustand des Löwenberger Wegs entspricht den Anforderungen des Entsorgungsträgers.

Die untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde sowie der öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger wurden im Rahmen der Beteiligung um Auskunft zu den Anforderungen bezüglich der Müllentsorgung gebeten. Gemäß Stellungnahme vom 23.09.2021 bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken. Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Randbereiche sind

so auszuführen, dass die Voraussetzungen zur satzungsgemäßen Aufstellung der Abfallbehälter vor dem angeschlossenen Grundstück erfüllt werden.

Die anfallenden Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel, vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen. Fallen Abfälle an, die gemäß § 48 KrWG i. V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen.

Anfallender Bodenaushub ist entsprechend LAGA – TR zu analysieren und entsprechend Schadstoffgehalt ggf. zu entsorgen.

Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend des Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes vom 24.05.2004 unter Beachtung des Regelwerkes "Wasserversorgung" Rohrnetz / Löschwasser, Arbeitsblatt 405 zu gewährleisten. Für die Gewährleistung einer schnellen und intensiven Brandbekämpfung sind mindestens 48 m³ pro Stunde Löschwasser für die Dauer von mindestens zwei Stunden bereitzustellen. Die Löschwasserentnahmestellen sollen untereinander nicht mehr als 150 m entfernt sein. Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zum Objekt sollte 300 m nicht überschreiten.

Im Hinblick auf die aus dem öffentlichen Netz gewährleistete Löschwasserversorgung wurde der zuständige Trinkwasser- und Abwasserzweckverband im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Auskunft gebeten.

Die zuständige Brandschutzdienststelle gemäß VVBbgBO und BbgBKG wurde im Rahmen der Beteiligung um Auskunft zu weiteren Anforderungen bezüglich des Brandschutzes gebeten. Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen gegen die Planung keine Bedenken.

2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Plangebiet befindet sich am Siedlungsrand von Sommerfeld innerhalb des Naturraums des Oberen Rhinluchs, am Rande zur nördlich angrenzenden Rühnicker Heide. Das Geländere Relief ist eben und fällt nach Süden in Richtung Luchlandschaft leicht ab.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht. Die Entfernung zum nächstgelegenen europäischen Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Rhin-Havelluch“ (DE 3242-421) beträgt rund 1,3 km, die Entfernung zum südwestlich gelegenen Fauna-Flora-Habitat- (FFH-) Gebiet „Kremmener Luch“ (DE 4244-3012 km) rund 2,0 km.

Die Flächen im Geltungsbereich werden im Landschaftsplan für den Ortsteil Sommerfeld dem Biotoptyp *08480 Kiefernforst* zugeordnet. Dies entspricht nach dem aktuellen Biotopschlüssel des Landes Brandenburg dem **Biotoptyp 08680 Kiefernforst**. Die vor etwa zehn Jahren gerodeten Flächen werden von natürlichem Gehölzaufwuchs geprägt und sind aktuell dem **Biotoptyp 0868XX21 Spättraubenkirsche-Kiefernforst** zuzuordnen. Die Biotoptypen wurden vor Ort überprüft und an den aktuellen Status angepasst. Die Flächen sind gemäß

Landschaftsplan insgesamt von geringer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz, verfügen jedoch über einen intakten Waldrand.

Der Straßenraum des Löwenberger Wegs ist dem **Biotyp 12612 Straße mit Asphaltdecke mit beidseitigem Begleitgrün und unregelmäßigem Baumbestand** zuzuordnen. Die umgebenden Wohngrundstücke sind dem **Biototyp 12261 Einzelhausbebauung mit Ziergärten** zuzuordnen.

Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 18 BbgNatSchAG sind nicht vorhanden.

Auf den Grundstücksflächen befindet sich neben Sträuchern ein rund 15 m breiter Kiefernstreifen. Bei den Flächen handelt es sich insgesamt um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Zur dauerhaften Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart ist eine Genehmigung der unteren Forstbehörde erforderlich, die mit der Beauftragung von Ersatzaufforstungsmaßnahmen verbunden ist. Die Waldumwandlungsgenehmigung wurde von Seiten der unteren Forstbehörde bereits im Rahmen der Behördenbeteiligung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Kremmen in Aussicht gestellt. Die forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen werden im Bebauungsplanverfahren abschließend geregelt.

Im Hinblick auf die Bedeutung der Flächen für besonders geschützte Tierarten erfolgte eine faunistische Untersuchung im Frühjahr und Sommer 2021 durch einen anerkannten Artenschutzsachverständigen (Dipl.-Biol. Gerd Mathiak, 16909 Sewekow).

Im Zeitraum bis Ende Juni 2021 wurden im Rahmen einer Revierkartierung auf den Flächen im Plangebiet und unmittelbar angrenzend, zwei Reviere von Amsel und Ringeltaube sowie jeweils ein Revier von Blaumeise, Buchfink, Eichelhäher, Fitis, Girlitz, Grünfink, Haubenmeise, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Nebelkrähe, Rotkehlchen, Singdrossel, Zaunkönig und Zilpzalp und damit insgesamt 18 Brutvogelarten festgestellt. Einige alte Kiefernabäume bieten Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter. Weitere 25 Vogelarten wurden als Nahrungsgäste festgestellt (vgl. Kap. 6.4).

Bei den vorkommenden Brutvogelarten handelt es sich, mit Ausnahme des Girlitz, um in Brandenburg häufig bis sehr häufig vorkommende Brutvogelarten. Der Girlitz kommt in Brandenburg mittelhäufig bis häufig vor. Die Arten sind nicht in einer Gefährdungskategorie der Roten Liste des Landes Brandenburg aufgeführt. Der Girlitz steht aufgrund rückläufiger Vorkommen auf der Vorwarnliste zur Roten Liste des Landes Brandenburg. Alle europäischen Vogelarten sind besonders geschützt.

Auf geeigneten Teilflächen im Umfang von 500 m² bis maximal 1.000 m² wurde ein Vorkommen der Zauneidechse festgestellt. Es ist von minimal 2 bis maximal 5 - 6 Revieren der Zauneidechse auf dem gesamten Areal auszugehen. Vor allem die vorhandenen Kiefernstubben, sofern sie nicht zu sehr beschattet sind, werden als potenzielle Habitate benannt. Bei der Zauneidechse handelt es sich um eine streng geschützte Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Fledermausquartiere wurden nicht festgestellt. Ein Vorkommen von Winter- oder Sommerquartieren im Altbaumbestand ist jedoch potentiell möglich.

Über das Gelände verteilt befinden sich im Ergebnis der bisherigen Begehungen mehrere Waldameisennester.

Ein Vorkommen von weiteren besonders geschützten Tierarten, insbesondere von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurde nicht festgestellt und ist unter Berücksichtigung des Gebietscharakters auch nicht zu erwarten.

Ein Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten wurde nicht festgestellt und ist unter Berücksichtigung des Gebietscharakters ebenfalls nicht zu erwarten.

Im betreffenden Straßenabschnitt befinden sich auf der westlichen Seite des Löwenberger Wegs sieben jüngere Robinien mit Stammumfängen zwischen 0,45 und 0,59 m und Kronendurchmessern zwischen 5,00 m und 6,00 m.

Im Planungsgebiet sind gemäß Bodenübersichtskarte (BÜK 300) Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, podsolige Braunerden vorherrschend. Gemäß Landschaftsplan handelt es sich um Böden mit sehr geringem Ertragspotential. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Grundstücksflächen sind derzeit unversiegelt. Eine besondere Archivfunktion der Böden in Form von Bodendenkmalen ist nicht bekannt.

Die Flächen befinden sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten und außerhalb von Wasserschutzgebieten. Die Grundwasserflurabstände liegen gemäß Grundwasserinformation des LfU Brandenburg bei 5 m bis 10 m. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Gemäß Landschaftsplan handelt es sich um ein Gebiet mit besonderer Grundwasserneubildungsfunktion.

Im Plangebiet und angrenzend befinden sich keine Oberflächengewässer.

Planungsrelevante Belastungen durch Schall und Luftschadstoffe sind im Einwirkungsbereich der kommunalen Straße „Löwenberger Weg“ nicht gegeben. Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich eines immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Betriebes. Immissionskonflikte sind nicht bekannt.

Die Flächen im Plangebiet sind bislang von Kiefernforst bzw. Gehölzaufwuchs geprägt. Aufgrund der vorhandenen Bebauungen entlang des Löwenberger Weges und des mit beidseitigem Grünstreifen und Grundstückszufahrten ausgebildeten Straßenraums sind die Flächen im Plangebiet jedoch bereits siedlungsgeprägt.

Weitere Angaben zu Umwelt, Natur und Landschaft sind Kapitel 6.4 zu entnehmen. Zur Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG im Bebauungsplanverfahren vgl. Kap 6.4.11.

2.6 Altlasten, Kampfmittelbelastung

Ein Altlastenverdacht für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht bekannt. Die untere Bodenschutzbehörde wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung um Auskunft gebeten. Gemäß Stellungnahme vom 23.09.2021 wird der Standort nicht im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche geführt. Treten bei den Bodenarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, ist die weitere Vorgehensweise umgehend mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung ebenfalls um Auskunft gebeten. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren

zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

2.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Baudenkmale. Auch in der näheren Umgebung befinden sich keine Einzeldenkmale. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Die untere Denkmalschutzbehörde sowie das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege als Denkmalfachbehörde wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung an der Planung beteiligt und um Auskunft gebeten. Für Baumaßnahmen gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Brandenburg (BbgDSchG) vom 24.Mai 2004 (GVBl. I, S. 215):

1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Erdverfärbungen, Holzpfähle, 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 Entdeckungsorte 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).

2.8 Eigentumsverhältnisse

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegene Flurstück 355, Flur 4, Gemarkung Sommerfeld befindet sich im Eigentum der Vorhabenträger.

Das der Erschließung dienende Straßenflurstück des Löwenberger Wegs befindet sich im Eigentum der Stadt Kremmen.

3 Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich derzeit planungsrechtlich im Außenbereich der Gemeinde. Im Außenbereich richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Bestimmungen des § 35 BauGB.

Die südlich und östlich angrenzenden Flächen sind Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Eine rechtswirksame Klarstellungs- und Ergänzungssatzung liegt für den Ortsteil Sommerfeld nicht vor.

Im rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan für den Ortsteil Sommerfeld der Stadt Kremmen sind die Flächen als Wald dargestellt (vgl. Kap. 3.3). Im Entwurf des in der Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan für die Gesamtstadt Kremmen mit ihren Ortsteilen sind die Flächen als Wohnbauflächen dargestellt.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Ziff. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) insbesondere aus dem **Landesentwicklungsprogramm 2007** (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235) und dem am 1. Juli 2019 in Kraft getretenen **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg** (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II Nr. 35).

Nach den Festlegungen des LEP HR ist die Stadt Kremmen mit ihren Ortsteilen kein Zentraler Ort und hat nach der Festlegungskarte 1 auch keinen Anteil am „Gestaltungsraum Siedlung“. Die Stadt gehört damit nicht zu den festgelegten Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung in der Hauptstadtregion. Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. Diese umfasst die (quantitativ nicht begrenzte) Innenentwicklung sowie die Eigenentwicklungsoption in Höhe von 1 ha / 1.000 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von 10 Jahren (Ziel 5.5 LEP HR), das sind für die Gesamtstadt einschließlich der Ortsteile rund 7,7 ha Wohnsiedlungsflächen.

Für die Kernstadt erfolgte durch die Regionalplanung auf der Grundlage des LEP HR (Ziel 5.7) eine Festlegung als „Grundfunktionaler Schwerpunkt“. Mit dieser Festlegung wird der Kernstadt eine Wachstumsreserve von zusätzlichen 2 ha / 1.000 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von 10 Jahren eingeräumt, das sind rund 6,6 ha Wohnsiedlungsflächen.

Die Entwicklung von Siedlungsflächen nach den Bestimmungen des § 13b BauGB entspricht nicht den Kriterien der Landesplanung zur Innenentwicklung ohne Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption gemäß Ziel 5.5 LEP HR.

Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung im Rahmen der Beteiligung der Behörden zur Flächennutzungsplanung ist die vorliegende Planung nur unter Inanspruchnahme der Entwicklungsoption möglich, da sie nicht als Innenentwicklung im Sinne von

Ziel 5.5 Abs. 2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) gewertet werden kann.

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

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

Gemäß Stellungnahme vom 07.09.2021 ist der Bebauungsplan Nr. 78 „Löwenberger Weg“ an die Ziele der Raumordnung angepasst. Die Planungsabsicht wird mit 0,5 ha auf die Eigenentwicklungsoption (EEO) gemäß LEP HR angerechnet.

Von Seiten der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung wird darauf hingewiesen, dass in der Stadt Kremmen eine Reihe weiterer Planungsabsichten für Wohnsiedlungsflächen bestehen. Soweit sich diese Planungen im Wesentlichen in dem Rahmen bewegen, der den letzten Monaten umfangreich abgestimmt wurde, sollten keine Konflikte mit den Zielen der Raumordnung bestehen. Die abschließende Flächenermittlung hinsichtlich der Anrechnung auf die EEO erfolgt auf Grundlage der Festsetzungen im Bebauungsplan.

Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

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 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind die Festlegungen zur Steuerung der raumbedeutsamen Windenergienutzung. Hiergegen hat die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel Rechtsmittel eingelegt. Die Festlegungen zum Freiraum und zu den Historisch bedeutsamen Kulturlandschaften wurden genehmigt. Die Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg hat noch zu erfolgen.

Die Regionalversammlung hat am 8. Juni 2021 den Entwurf des Regionalplans "Windenergienutzung" gebilligt und die Eröffnung des förmlichen Beteiligungsverfahrens beschlossen.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

Gemäß Stellungnahme vom 06.09.2021 ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 78 „Löwenberger Weg“ mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar. Innerhalb der Stadt Kremmen übernimmt der Ortsteil Kremmen die Funktion eines grundfunktionalen Schwerpunktes (vgl. Z 1 ReP GSP). Grundfunktionale Schwerpunkte sind weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsentwicklung. 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.

Die Planungsabsicht war im Rahmen der Behördenbeteiligung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans bereits Gegenstand einer regionalplanerischen Stellungnahme. Seinerzeit ist die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Regionalplanung festgestellt worden. Die Ausweisung der in Rede stehenden Wohnbauflächen vollzieht sich im Rahmen der Eigenentwicklung. Insofern begründet die Planung gemäß Stellungnahme keinen Widerspruch gegenüber den Erfordernissen der Regionalplanung. Weitergehende Belange der Regionalplanung werden nicht berührt.

Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Oberhavel

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

Gemäß 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 Gemeinden / Ortsteile langfristig zu stabilisieren. Vor der Inanspruchnahme neuer Bauflächen außerhalb der gewachsenen Ortslagen sollen durch gezielte Maßnahmen der Wohnbauverdichtung in den Gemeinden unter Berücksichtigung vorhandener sozialer und technischer Infrastruktureinrichtungen eine Stabilisierung der Einwohnerzahlen angestrebt werden.“

Die historisch gewachsenen städtischen 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.“

Der Landkreis Oberhavel wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

3.3 Flächennutzungsplanung

Im rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan für den Ortsteil Sommerfeld der Stadt Kremmen sind die Flächen als Wald dargestellt (vgl. Abb. 4).

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden. Der Flächennutzungsplan für die Stadt Kremmen befindet sich derzeit in der Neuaufstellung.

Im Entwurf des Flächennutzungsplans 2040 für die Gesamtstadt Kremmen mit ihren Ortsteilen sind die Flächen als Wohnbauflächen dargestellt (So 4) vgl. Kap. 4.2.

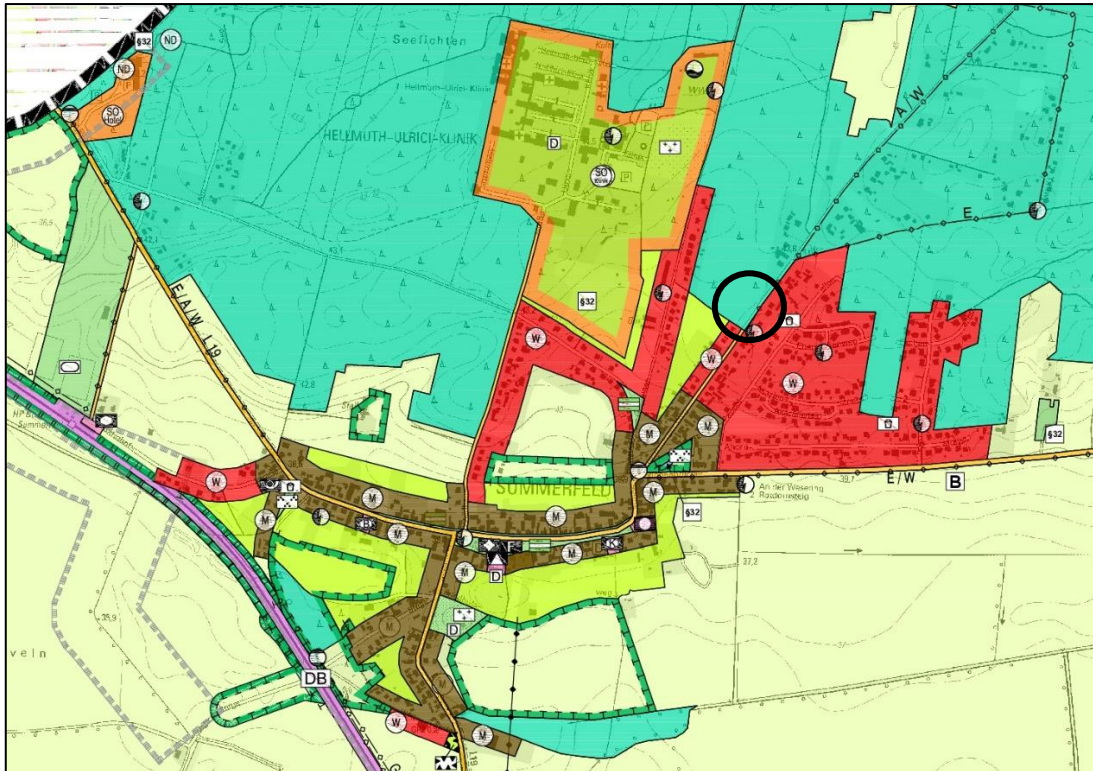


Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan für den Ortsteil Sommerfeld der Stadt Kremen (Abzeichnung 2015) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes

3.4 Landschaftsplanung

Der parallel zum Flächennutzungsplan erarbeitete Landschaftsplan für den heutigen Ortsteil Sommerfeld der Stadt Kremen stellt in seinem Entwicklungskonzept (Karte 5, Stand: Januar 1998) die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar (vgl. Abb. 5). Die Planung wird aus landschaftsplanerisch als bedenklich eingestuft. Es besteht danach das Erfordernis grünordnerischer Vorgaben insbesondere zur Eingriffsminimierung. Die Wohnbauflächen wurden nicht in den rechtswirksamen Flächennutzungsplan übernommen.

Für die Waldflächen sieht der Landschaftsplan die Entwicklung naturnaher Waldbestände vor.

3.5 Bebauungspläne

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet existieren keine Bebauungspläne. Die städtebaulichen Entwicklung entlang des Löwenberger Wegs erfolgte im Rahmen der Innenentwicklung sowie der Ergänzung der vorhandenen baulichen Strukturen.

Östlich der Bebauung entlang des Löwenberger Wegs befindet sich der Geltungsbereich des rechtswirksamen und auch weitgehend umgesetzten **Vorhaben- und Erschließungsplans „Wohnpark Sommerfeld“**, der eine großflächige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern und Wohnnutzungen vorsieht.

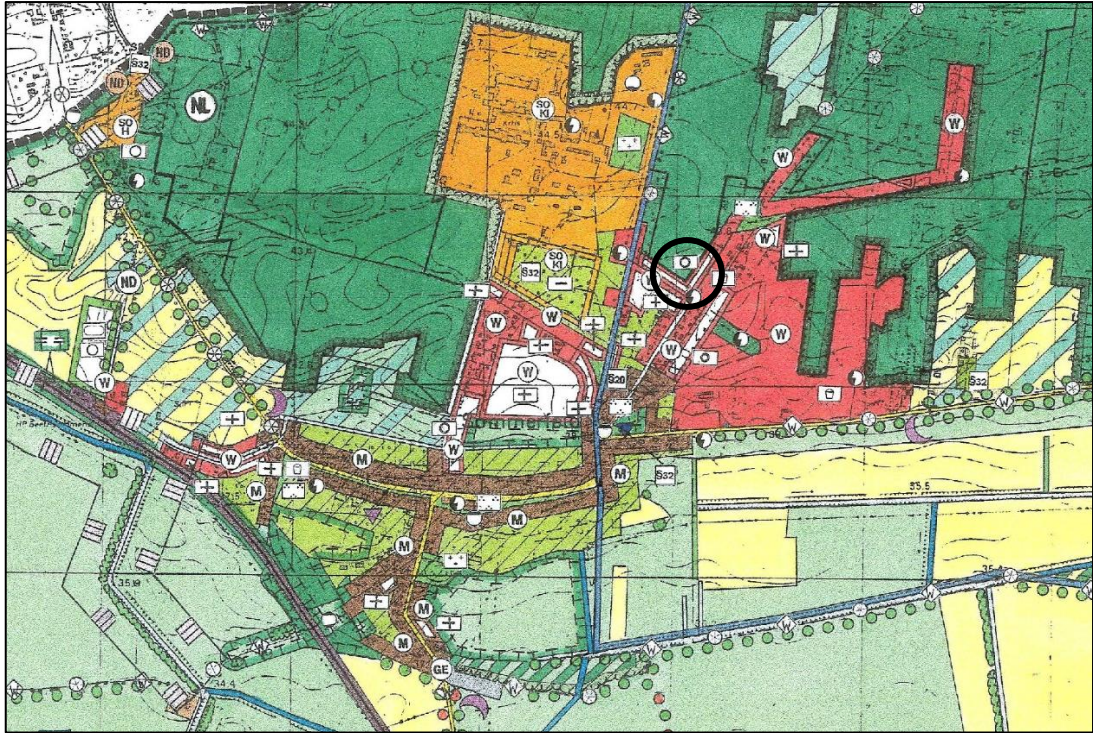


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes für den Ortsteil Sommerfeld der Stadt Kremmen

3.6 Fachplanungen

Fachplanungen, die die Planungen des Bebauungsplans Nr. 78 „Löwenberger Weg“ berühren können, sind nicht bekannt.

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

4 Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Planung sieht in Arrondierung der Siedlungsflächen entlang des Löwenberger Wegs, eine Bebauung der Flächen mit **Einzelhäusern** mit einer straßenseitigen Vorgartenzone und einer großzügig ausgelegten rückwärtigen Gartenzone in Übergang zu den angrenzenden Waldflächen vor. Unter Berücksichtigung der ortstypischen und vorgesehenen Mindestgröße der Baugrundstücke von 1.000 m² sind insgesamt fünf Einzelhäuser vorgesehen

Die Erschließung der Baugrundstücke ist über die öffentliche Straßenverkehrsfläche des Löwenberger Wegs gesichert.

Für die mit Umsetzung der Planung verbundene dauerhafte Umnutzung von Waldflächen sind Erstaufforstungsmaßnahmen sowie Waldgestaltungsmaßnahmen an anderer Stelle im Stadtgebiet vorgesehen.

4.2 Änderung des Flächennutzungsplans Kremmen

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan für den Ortsteil Sommerfeld der Stadt Kremmen sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wald dargestellt (vgl. Kap. 3.3).

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden.

Derzeit befindet sich der Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet von Kremmen in der Neuaufstellung. Die Änderung wurde in die Neufassung des Flächennutzungsplans eingearbeitet. Mit der Entwurfsfassung des Flächennutzungsplans werden die in Rede stehenden Flächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung als Wohnbauflächen dargestellt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zur Entwurfsfassung des Flächennutzungsplans vom November 2020 erfolgte im Zeitraum von Mai bis Juni 2021.

Das Aufstellungsverfahren für den Flächennutzungsplan 2040 der Stadt Kremmen soll nach derzeitigem Stand bis Ende 2021 abgeschlossen werden.

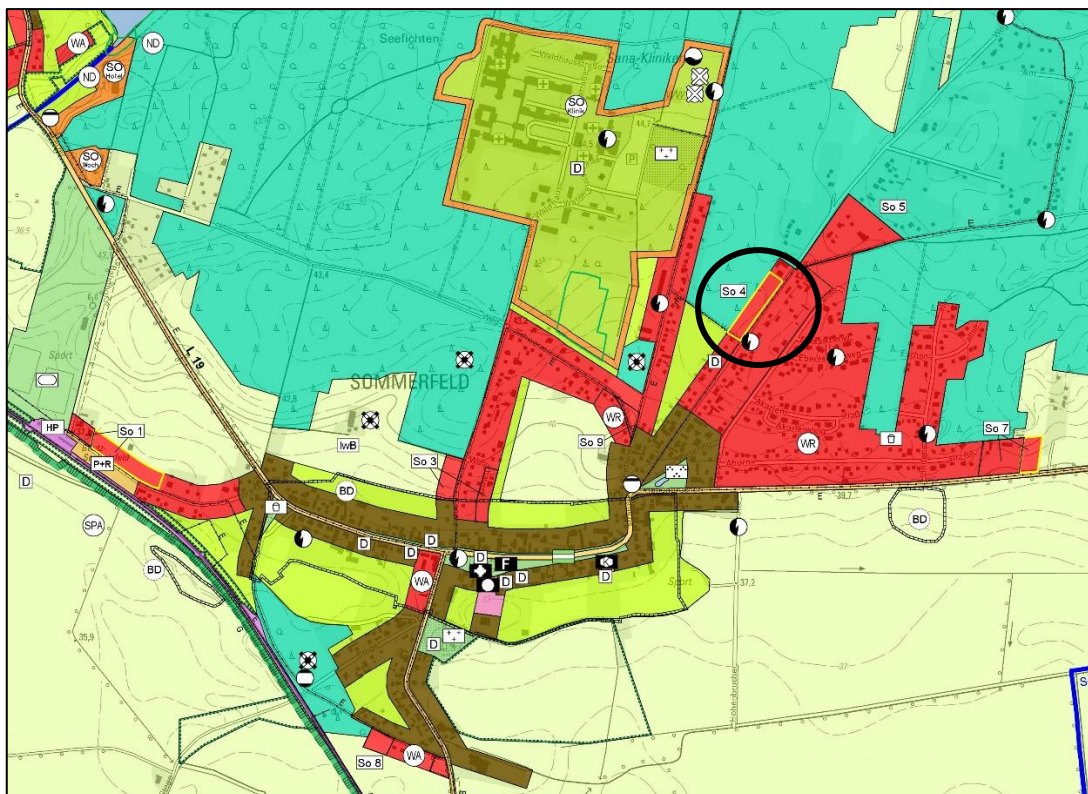


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Entwurf des Flächennutzungsplans für den Ortsteil Sommerfeld der Stadt Kremmen vom November 2020 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes

5 Planinhalt (Abwägung und Begründung)

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 78 „Löwenberger Weg“ im Ortsteil Sommerfeld der Stadt Kremmen erfolgt gemäß § 13b BauGB n. F. 2021 in Verbindung mit § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Ein städtebaulicher Regelungsbedarf besteht insbesondere im Hinblick auf Festsetzungen zu Art und Maß der im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässigen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Zudem erfolgen Regelungen zum Umweltschutz sowie zur Erhaltung des Ortsbildes.

Die erforderliche Waldumwandlung mit den vorzusehenden forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen wird im Sinne von § 8 Absatz 2 Satz 3 Landeswaldgesetz (LWaldG) im Bebauungsplanverfahren unter Beteiligung der Oberförsterei Neuendorf als untere Forstbehörde abschließend geregelt (vgl. Kap. 5.3.3).

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 Art der Nutzung

Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Baugebiet dient somit vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind neben Wohngebäuden, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben sind in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 13 BauNVO Räume (d.h. keine Gebäude) zulässig. Zudem sind gemäß § 14 BauNVO untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet liegenden Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Zu diesen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gehören auch solche für die Kleintierhaltung.

Zur Wahrung des Gebietscharakters sollen die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 1 Abs. 5 BauNVO durch **textliche Festsetzung (TF)** ausgeschlossen werden. Zudem werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1 - 5 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Hierzu erfolgt die folgende textliche Festsetzung:

TF 1: Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke un-

zulässig. Die gemäß § 4 Absatz 3 Nr. 1 - 5 der Baunutzungsverordnung zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge sind in allgemeinen Wohngebieten § 12 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig.

Hinsichtlich der Mindestanzahl der auf den Grundstücken nachzuweisenden Stellplätze gelten die Bestimmungen der am 26. Februar 2019 in Kraft getretenen Stellplatzsatzung der Stadt Kremmen. Danach sind bei Ein- und Mehrfamilienhäusern je Wohnung bis 100 m² Nutzfläche mindestens ein Stellplatz, je Wohnung über 100 m² Nutzfläche mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

5.1.2 Maß der Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der im Baugebiet WA zulässigen baulichen Nutzung werden gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO. Die zusätzliche Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO ist städtebaulich und auch für das Zustandekommen eines „qualifizierten“ Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend des Gebietscharakters mit **0,3** festgesetzt. Damit wird eine ortsbildverträgliche Bebauungsdichte mit einem weiterhin hohen Anteil von Grün- und Erholungsflächen gewährleistet. Das gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten (WA) zulässige Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird bei der vorliegenden Planung zur Wahrung des Gebietscharakters unterschritten.

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 % überschritten werden. Eine davon abweichende Regelung ist nicht vorgesehen. Mit den Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiete (WA) eine zulässige „Gesamt-GRZ“ von 0,45.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) wird zur Gewährleistung einer ortsbildverträglichen Höhenentwicklung auf **zwei Vollgeschosse** als Höchstmaß festgesetzt.

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) oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen. Im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Ein Souterrain wird nur dann nicht als Vollgeschoss angerechnet, wenn die Deckenoberkante im Mittel weniger als 1,40 m über die

Geländeoberfläche hinausragt. Ausgebaute Dachgeschosse gelten gemäß Brandenburgischer Bauordnung in der Regel als Vollgeschosse.

Gemäß § 89 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.

Ergänzende Festsetzungen zur zulässigen Höhe (H) der Gebäude sollen nicht getroffen werden. Die Höhe der Häuser ist insbesondere abhängig von der Dachform. In Abhängigkeit von der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist bei Verwendung eines spitzen Satteldachs von maximalen Firsthöhen (FH) von 9,0 m sowie von maximalen Traufhöhen (TH) bzw. Wandhöhen von 6,0 m auszugehen. Bei eingeschossiger Bauweise im Bungalowstil sind die Firsthöhen bzw. Wandhöhen entsprechend geringer.

Aus gestalterischen Gründen erfolgt eine Festsetzung zur Ausbildung des zweiten zulässigen Vollgeschosses als Dachgeschoss (vgl. Kap. 5.4).

5.1.3 Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke

Zur Sicherung einer aufgelockerten Bebauung und der landschaftlichen Prägung des Siedlungsgebietes entlang des Löwenberger Wegs ist für die Baugrundstücke unter Beachtung der in diesem Siedlungsgebiet vorhandenen Grundstücksgrößen, die Festsetzung einer Mindestgröße von 1.000 m² vorgesehen. Hierzu erfolgt eine textliche Festsetzung:

TF 3: Im allgemeinen Wohngebiet WA darf die Größe der Baugrundstücke 1.000 m² nicht unterschreiten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

5.1.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Sicherung des Gebietscharakters soll durch textliche Festsetzung zudem die Zahl der zulässigen Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt werden:

TF 4: Im allgemeinen Wohngebiet WA sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Damit wird die Bebauung auf Ein- und Zweifamilienhäuser beschränkt. Die Beschränkung der Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden gilt nicht für „Einliegerwohnungen“, die keinen direkt nutzbaren Wohnungszugang vom Freien aus haben.

5.1.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Baugebiet erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch die Ausweisung eines Baufensters anhand von **Baugrenzen** gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden. Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind

auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine hiervon abweichende Regelung soll nicht getroffen werden.

Die Tiefe des Baufensters beträgt 18 m. Die festgesetzten Baugrenzen halten zu den angrenzenden Grundstücken einen Abstand von 5,0 m ein. Die Abstandserfordernisse gemäß den Bestimmungen der Brandenburgischen Bauordnung bleiben unberührt.

Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist die Baugrenze zur Schaffung einer einheitlichen Vorgartenzone um 5,0 m zurückversetzt.

Zur Sicherung des Gebietscharakters erfolgt für das Baugebiet gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die Festsetzung einer abweichenden Bauweise:

TF 2: Für das allgemeine Wohngebiet WA wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 15 m nicht überschreiten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO

Die Gebäude sind danach - wie in der offenen Bauweise - als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf jedoch höchstens 15 m betragen.

5.2 Verkehrsflächen

Die zur Regelung des Anschlusses der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen in den Geltungsbereich einbezogene Teilfläche des Löwenberger Wegs wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als **öffentliche Straßenverkehrsfläche** festgesetzt.

Die der allgemeinen Erschließung dienenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden in der Planzeichnung durch **Straßenbegrenzungslinien** abgegrenzt.

Der Straßenraum des Löwenberger Wegs wird, neben der befestigten Fahrbahn, von einem beidseitigen Grünstreifen mit einzelnen Grundstückszufahrten geprägt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Hierzu erfolgt eine klarstellende textliche Festsetzung:

TF 14: Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5.3 Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Löwenberger Weg“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung einzustellen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel

entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die zur Abwendung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG bzw. zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion der von Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der europäischen Vogelarten erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind der gemeindlichen Abwägung nicht zugänglich.

Im Ergebnis der im Aufstellungsverfahren durchgeführten artenschutzfachlichen Kartierungen kann nach derzeitigem Stand ausgeschlossen werden, dass der Umsetzung der Planung Belange des besonderen Artenschutzes entgegenstehen können, die nicht durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen in ausreichendem Umfang berücksichtigt werden können (vgl. Kap 6.4.1).

Gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel vom 23.09.2021 im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind die vorgesehenen Maßnahmen zum besonderen Artenschutz im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, durch eine fachlich geeignete Person umzusetzen und zu kontrollieren. Für das Absammeln und die **Umsetzung bzw. Umsiedlung der vorkommenden Zauneidechsen** bedarf es gegebenenfalls einer **Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde** nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Auch für die **Umsiedlung der vorhandenen Hügelnester der Waldameise** durch eine fachlich geeignete Person bedarf es vor Umsetzung der Planung einer **Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde**.

5.3.1 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a Abs. 3 BauGB durch die Versiegelung (Asphaltierung, Betonierung) von Flächen innerhalb des Baugebietes erfolgt eine textliche Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Pkw-Stellplätzen und deren Zufahrten sowie von Zufahrten für Garagen einschließlich „Carports“:

TF 6: Im allgemeinen Wohngebiet WA ist eine Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie der Zufahrten von Garagen (einschließlich „Carports“) nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zur Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgt gemäß dem Gemeinsamen Rundschreiben des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 11. Oktober 2011 zur Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung gemäß § 54 Absatz 4 BbgWG in Verbindung mit § 9 Absatz 4 BauGB eine Festsetzung zur Versickerung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers:

TF 7: Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG.

Die Art der Versickerung (Flächenversickerung, Sickerschacht oder Rigolensystem) wird dabei nicht festgelegt und bleibt der Entscheidung des Eigentümers vorbehalten.

Die naturräumlichen Voraussetzungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Ergebnis einer Ersteinschätzung auf der Grundlage des Fachinformationssystems Boden des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg mit Einschränkungen gegeben. Art und Maß der im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen stehen einer Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers nicht entgegen.

Gemäß Punkt 4.2 des Rundschreibens hat die zuständige Wasserbehörde alle ihr vorliegenden Informationen und Erkenntnisse, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

Gemäß Stellungnahme der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel vom 23.09.2021 im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind die wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) zu beachten und einzuhalten.

Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand. Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden.

Artenschutzmaßnahmen

Gemäß Empfehlung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel werden die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen auf der Rechtsgrundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

TF 8: Die Baufeldfreimachung im Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung sind außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten der im Untersuchungsraum vorkommenden Brutvogelarten (Anfang Februar – Ende Oktober eines Jahres), das heißt im Zeitraum vom 1. November bis 31. Januar eines Jahres durchzuführen (Bauzeitenregelung).

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 9: Im Winterhalbjahr sind vor Baumfällungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sämtliche potentielle Quartiersbäume durch eine fachlich geeignete Person auf anwesende Fledermäuse und aktuell nicht genutzte Fledermausquartiere zu prüfen. Bei einem Auffinden von winterschlafenden Fledermäusen im Zuge der Kontrolle der Baumhöhlen sind bis zum Ausflug der Fledermäuse keine Arbeiten am Baum gestattet. Bei einem Verlust genutzter Quartierstandorte durch Baumfällungen sind geeignete Ersatzquartiere (Fledermauskästen) durch eine fachlich geeignete Person am zu erhaltenden Baumbestand umzusetzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 10: Im Vorfeld der Baufeldfreimachung einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung ist die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandene Zauneidechsenpopulation, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, durch eine fachlich geeignete Person abzufangen und in geeignete Ersatzhabitate umzusetzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 11: Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Hügelnester der Waldameise sind vor Umsetzung der Planung, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, durch eine fachlich geeignete Person umzusetzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorkommenden Zauneidechsen stehen auf angrenzenden Flächen oder im Bereich der Ersatzaufforstungsflächen im Ortsteil Staffelde **geeignete Ersatzhabitate** zur Verfügung.

Auch für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorkommenden Hügelnester der Waldameise stehen mit den angrenzenden Waldflächen **geeignete Ersatzflächen** zur Verfügung.

Mit den auf den jeweiligen Baugrundstücken als Mindestanzahl zu erhaltenden Kiefern stehen im Geltungsbereich des Bebauungsplans gegebenenfalls auch geeignete Altbäume zur Anbringung von **Ersatzquartiere** (Fledermauskästen) zur Verfügung.

5.3.2 Anpflanzgebote, Erhaltungsbindungen

Auf die Festsetzung von Anpflanzgeboten für die Baugrundstücke wird verzichtet. Gemäß § 8 Abs. 1 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Mindestgröße der Baugrundstücke sowie der insgesamt zulässigen Grundflächen ist davon auszugehen, dass pro Baugrundstück mindestens 55 % der Grundstücksflächen und somit mindestens 550 m² dauerhaft begrünt werden.

Zur Wahrung des Gebietscharakters einer Waldsiedlung sowie zur Minimierung der Eingriffe in den ortsbildtypischen Kiefernbestand wird durch textliche Festsetzung bestimmt, dass je Baugrundstück mindestens fünf Kiefern mit einem Stammumfang von mindestens 0,60 m, gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden dauerhaft zu erhalten sind:

TF 5: Im allgemeinen Wohngebiet WA sind je Baugrundstück mindestens fünf Kiefern mit einem Stammumfang von mindestens 0,60 m, gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden dauerhaft zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Mit in Kraft treten des Bebauungsplans und Vollzug der Waldumwandlung gehen die auf den Grundstücken vorhandenen Bäume in den Rechtskreis der kommunalen Baumschutzsatzung über. Gemäß **Baumschutzsatzung der Stadt Kremmen** in der Fassung der 1. Änderung vom 31.01.2013 sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans, Bäume mit einem Stamm-

umfang 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, als geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt.

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.

5.3.3 Waldumwandlung

Bei den Grundstücksflächen handelt es sich gemäß Feststellung der Oberförsterei Neuendorf als zuständige untere Forstbehörde um **Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes**. Die Flächen gehören zum Forstrevier 3748 a3. Den Waldflächen sind gemäß Waldfunktionskartierung die Waldfunktionen „Erholungswald“ und „Klimaschutzwald“ zugeordnet (vgl. Abb. 4 und Geodatenportal Landesbetrieb Forst Brandenburg). Die Flächengröße der im Geltungsbereich gelegenen Flächen mit Waldeigenschaft beträgt **5.484 m²**.

Die erforderliche **Waldumwandlungsgenehmigung** wurde von Seiten der unteren Forstbehörde mit Stellungnahme vom 18. April 2019 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung

zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Kremmen (LFB 3.05/7026-32/FNP-06/19) in Aussicht gestellt. Die forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen werden im Sinne von § 8 Absatz 2 Satz 3 Landeswaldgesetz (LWaldG) im Bebauungsplanverfahren abschließend geregelt.

Die im Ortsteil Sommerfeld bestehenden Möglichkeiten der Innenentwicklung ohne die Notwendigkeit der Umwandlung als Wald genutzter Flächen wurde gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans geprüft. Unter Berücksichtigung der entlang des Löwenberger Weges vorhandenen Infrastruktur der Ver- und Entsorgung, der Lage der Flächen innerhalb des Siedlungsbandes entlang des Löwenberger Weges mit den damit bestehenden Nachverdichtungsmöglichkeiten sowie der als Kompensation geregelten Erstaufforstungs- und Waldgestaltungsmaßnahmen innerhalb des Stadtgebietes werden die Belange des Walderhalts gegenüber der Entwicklung von dringend benötigten Wohnbauflächen von Seiten der Stadt Kremmen als Plangeber im Ergebnis der entsprechenden Beratungen des Ortsbeirates Sommerfeld zurückgestellt.

Von Seiten der unteren Forstbehörde wurde mit Stellungnahme vom 17. September 2021 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Gesch.Z.: LFB3.05/7026-32/BP-25/21) unter Berücksichtigung der betroffenen Waldfunktionen ein **Kompensationsverhältnis von 1 : 2,75** benannt.

Als Mindestanforderung für die forstrechtliche Kompensation wurde eine Ersatzaufforstung im Flächenverhältnis 1 : 1 benannt. Das darüber hinaus gehende Kompensationserfordernis kann auch durch Waldumbaumaßnahmen erfüllt werden.

Als **forstrechtliche Kompensationsmaßnahmen** sind die nachfolgend benannten Ersatzaufforstungs- und Waldumbaumaßnahmen durchzuführen:

Erstaufforstung 0,5484 ha

Gemarkung Staffelde, Flur 8, Flurstücke 838, 828, 777, 781, 203, 703, 780 anteilig, 780 anteilig

Fläche: insgesamt 0,5484 ha

Maßnahme: Anlage eines Waldsaumes mit Sträuchern, Rosengehölzen und Laubbäumen

Waldumbaumaßnahmen 0,9597 ha

Gemarkung Staffelde, Flur 8, Flurstück 228

Fläche: 0,7044 ha

Maßnahme: Laubvoranbau mit Schwerpunkt Traubeneiche

Gemarkung Tietzow, Flur 13, Flurstück 114 anteilig

Fläche: 0,2553 ha aus 3,0226 ha

Maßnahme: Laubvoranbau mit Schwerpunkt Traubeneiche

Planung, Abstimmung und Umsetzung der Ersatzaufforstungs- und Waldumbaumaßnahmen erfolgen durch die BFU – Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH:

BFU – Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH

Geschäftsführer M.BC. Thomas Schulz

Nordparkstraße 30

03044 Cottbus

Zur Durchführung und Sicherung der forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen wurde eine **vertragliche Regelung zwischen den Grundstückseigentümern und Vorhabenträgern und der BFU – Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH** abgeschlossen. Der Vertrag und die Maßnahmenblätter wurden der unteren Forstbehörde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens vorgelegt. **Die Maßnahmenblätter sind der Begründung als Anlage beigefügt.**

Gemäß Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 17.09.2021 im Rahmen der Behördenbeteiligung sind die folgenden **verbindlichen Zeitpunkte für die Zwischen- und Endabnahmen der Kompensationsflächen** zu berücksichtigen:

- | | |
|--|-------------------|
| 1. Abnahme nach Realisierung der Pflanzungen: spätestens | 31.12.2021 |
| 2. Zwischenabnahmen, um mögliche Pflanzausfälle nachzubessern: | 31.07.2023 |
| | 31.07.2025 |
| 3. Endabnahme: frühestens | 31.12.2026 |

Für die Sicherung der Durchführung von forstrechtlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen ist gemäß Stellungnahme der unteren Forstbehörde mit Hinweis auf die Verwaltungsvorschrift zu § 8 LWaldG (VV § 8 LWaldG) eine **Sicherheitsleistung** in Form einer Einzahlung auf ein Verwahrkonto des Landesbetrieb Forst Brandenburg (LFB) oder in Form einer unbefristeten Bürgschaftsurkunde einer Bank bzw. Versicherung mit Sitz in Deutschland zwingend zu hinterlegen. Die Höhe der Sicherheitsleistung beläuft sich im vorliegenden Fall auf **34.275 €**. Die Sicherheitsleistung ist vor Beginn der Waldumwandlung (hier bei Rechtskraft des Bebauungsplans) bei der unteren Forstbehörde zu hinterlegen.

Für die Erteilung der Waldumwandlung werden von Seiten der unteren Forstbehörde **Verwaltungsgebühren** gemäß GebOLandw-Tarifstelle 5.2.2.1- i. V. m. § 8 Abs. 2 Nr.1 GebGBbg in Höhe von **5.834 €** festgesetzt.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans teilt die untere Forstbehörde mit gesondertem Schreiben die Bankverbindung zur Überweisung der Kostennoten mit. Abschließend erfolgt ein Bescheid über die **Waldumwandlungsgenehmigung**.

5.4 Gestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Wahrung des Gebietscharakters sowie zur positiven Gestaltung des Ortsbildes wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen bauliche **Einfriedungen nur als offene Zäune** sowie in einer **Höhe von maximal 1,20 m** über Fahrbahnhöhe zulässig sind:

TF 13: Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind bauliche Einfriedungen nur als offene Zäune mit einer Höhe von maximal 1,20 m über Fahrbahnhöhe zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BBgBO.

Offene Zäune im Sinne der Brandenburgischen Bauordnung und dieser gestalterischen und bauordnungsrechtlichen Festsetzung sind luft- und lichtdurchlässig, stellen also keinen vollständigen Sichtschutz dar. Beispiele sind etwa Zäune, die aus Holzlatten mit entsprechenden Abständen zwischen den einzelnen Latten bestehen sowie Metallgitterzäune (ohne Sichtschutzstreifen) oder Drahtzäune. Sichtschutzwände oder Metallgitterzäune mit eingezogenen Sichtschutzstreifen (Kunststofflamellen) oder Steinschüttungen sind keine offenen Zäune im Sinne der Festsetzung.

Heckenpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern sind keine baulichen Einfriedungen. Hier sind gegebenenfalls Grenzabstände nach den Bestimmungen des Brandenburgischen Nachbarschaftsrechts zu beachten.

Zur Wahrung des Gebietscharakters sowie zur Sicherstellung der Einheitlichkeit des Ortsbildes, erfolgt eine Regelung zur **Ausbildung des zweiten zulässigen Vollgeschosses als Dachgeschoss mit geneigten Dachflächen**.

TF 12: Im allgemeinen Wohngebiet WA ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad und höchstens 45 Grad begrenzt sind.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO

Eine Ausbildung des zweiten Vollgeschosses als Staffelgeschoss oder sogenannte „Stadtvielen“ mit Wandhöhen entsprechend der Höhe von zwei Vollgeschossen werden damit aus Gründen der Ortsbildpflege im Baugebiet nicht zugelassen. Bei Errichtung von Gebäuden mit lediglich einem Vollgeschoss („Bungalows“) bleibt die Festsetzung ohne Bedeutung.

Weitere örtlichen Vorschriften zur Gestaltung und zum Bauordnungsrecht sind im Bebauungsplan aus Gründen der planerischen Zurückhaltung nicht vorgesehen.

5.5 Immissionsschutz

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich nicht im Einwirkungsbereich einer Hauptverkehrsstraße. Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich eines immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Betriebes. Immissionskonflikte sind nicht bekannt.

Das Landesamt für Umwelt wurde als zuständige Immissionsschutzbehörde im Rahmen der Behördenbeteiligung an der Planung beteiligt. Gemäß Stellungnahme vom 10.09.2021 im Rahmen der Behördenbeteiligung bestehen zur Planung aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.

5.6 Hinweise

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von **Brutvögeln** der europäischen Vogelarten und von **Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Zauneidechsen, Fledermäuse)** bekannt oder möglich. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Zur Vermeidung von Störungen von Brutvögeln während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit sowie zum Schutz ihrer Entwicklungsformen (Gelege) und ihrer Fortpflanzungsstätte sind die **Baufeldfreimachung einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten** der im Untersuchungsraum vorkommenden Brutvogelarten (Anfang Februar – Ende Oktober eines Jahres), das heißt im Zeitraum vom 1. November bis 31. Januar eines Jahres durchzuführen (**Bauzeitenregelung**).

Im Winterhalbjahr sind vor Baumfällungen sämtliche **potentielle Quartiersbäume** durch eine fachlich geeignete Person **auf anwesende Fledermäuse und aktuell nicht genutzte Fledermausquartiere zu prüfen**. Bei einem Auffinden von winterschlafenden Fledermäusen im Zuge der Kontrolle der Baumhöhlen sind bis zum Ausflug der Fledermäuse keine Arbeiten am Baum gestattet. Bei einem Verlust genutzter Quartierstandorte durch Baumfällungen sind geeignete **Ersatzquartiere** (Fledermauskästen) durch eine fachlich geeignete Person am zu erhaltenden Baumbestand umzusetzen.

Im Vorfeld der Baufeldfreimachung einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung ist die vorhandene **Zauneidechsenpopulation** in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, durch eine fachlich geeignete Person **abzufangen und in geeignete Ersatzhabitate umzusetzen**. Das Abfangen und die Umsiedlung der Zauneidechsen bedarf gegebenenfalls einer **Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde** nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen **Hügelnester der Waldameise** bedarf es mit Umsetzung der Planung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde einer Umsiedlung durch eine fachlich geeignete Person. Im Vorfeld ist eine **Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde** einzuholen.

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erforderlich werden.

Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt mit Inkrafttreten und Vollzug der Waldumwandlung die Satzung über die Erhaltung und den Schutz von Bäumen der Stadt Kremmen (Baumschutzsatzung).

Schmutzwasserbeseitigungssatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über die Schmutzwasserbeseitigung des Zweckverbandes Kremmen (Schmutzwasserbeseitigungssatzung).

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Kremmen über die Herstellung und Ablösung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung).

5.7 Planunterlage

Als Planunterlage dient der amtliche Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Horst Obermann vom 14.04.2021 mit örtlicher Vermessung vom 12.04.2021 und Stand der Katasterunterlagen vom 27.04.2020.

5.8 Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächengröße
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	5.484 m ²
<i>Öffentliche Straßenverkehrsfläche</i>	750 m ²
Plangebiet gesamt	6.234 m²

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Planung wird die Wohnnutzung im Ortsteil Sommerfeld der Stadt Kremmen durch Nachverdichtung von Siedlungsflächen unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur gestärkt.

Für die Flächen mit Waldeigenschaft im Sinne des Landeswaldgesetzes erfolgt in einem Umfang von rund 5.500 m² eine dauerhafte Waldumwandlung in eine andere Nutzungsart. Mit den forstrechtlich erforderlichen Ersatzaufforstungen erfolgt im mindestens gleichen Umfang die Inanspruchnahme von Landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die Waldgestaltungsmaßnahmen erfolgen im Bereich bestehender Waldflächen.

Eine Einschränkung bestehender Nutzungen im Umfeld des Plangebietes ist nicht erkennbar. Nachteilige Auswirkungen, die soziale Maßnahmen nach § 180 und § 181 BauGB erfordern sind nicht gegeben. Die Erforderlichkeit einer Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen für unbebaute Grundstücke nach § 183 BauGB oder anderer Vertragsverhältnisse nach § 184 BauGB ist nach derzeitigem Stand zur Verwirklichung der Ziele und Zwecke der Planung nicht erkennbar.

6.2 Verkehr

Mit Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die verkehrliche Situation im Plangebiet und dessen Umfeld zu erwarten. Die kommunale Straße „Löwenberger Weg“ ist im vorhandenen Ausbauzustand dafür geeignet, den von fünf weiteren Ein- oder Zweifamilienhäusern verursachten PKW-Verkehr aufzunehmen.

Durch die Mindestgröße der Baugrundstücke von 1.000 m² ist gewährleistet, dass die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Kremmen nachzuweisenden Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden können.

6.3 Ver- und Entsorgung

Zur bedarfsgerechten Versorgung des Plangebietes ist mit Umsetzung der Planung gegebenenfalls ein Ausbau bzw. eine Erweiterung des Versorgungsnetzes erforderlich. Die im Stadtgebiet vertretenen und möglicherweise von der Planung berührten Versorgungsträger wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Die erforderlichen technischen Planungen für die Versorgung mit Elektroenergie, Erdgas und Trinkwasser sowie die Abwasserentsorgung werden im Rahmen der Fachplanungen entwickelt und in den Ausführungsplanungen detailliert.

6.4 Auswirkungen auf den Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von fünf bis zehn zusätzlichen Wohneinheiten geschaffen. Damit verbunden sind gegebenenfalls zusätzliche Bedarfe an Kita- und Schulplätzen. Diese können nach derzeitigem Stand mit den vorhandenen bzw. in Ausbau befindlichen Einrichtungen gedeckt werden.

Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung ist der Vorhabenträger in angemessener Höhe an Infrastrukturmaßnahmen im Ortsteil Sommerfeld der Stadt Kremmen zu beteiligen. Hierzu erfolgen entsprechende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag.

6.5 Umwelt, Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Löwenberger Weg“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB.

Im beschleunigten Verfahren gelten, Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die umweltbezogenen abwägungsrelevanten Belange sachgerecht darzustellen. Die Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB sind in die Abwägung einzustellen.

Die Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind der gemeindlichen Abwägung nicht zugänglich. Die Ausführungen zur Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit den Bestimmungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzrechtliche Prüfung) sind Kap. 6.4.1 der Begründung zu entnehmen.

Gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel vom 23.09.2021 im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind die vorgesehenen Maßnahmen zum besonderen Artenschutz im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, durch eine fachlich geeignete Person umzusetzen und zu kontrollieren. Für das Absammeln und die Umsetzung bzw. Umsiedlung der vorkommenden Zauneidechsen bedarf es gegebenenfalls einer Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Auch für die Umsiedlung der vorhandenen Hügelnester der Waldameise durch eine fachlich geeignete Person bedarf es vor Umsetzung der Planung einer Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich am Siedlungsrand von Sommerfeld innerhalb des Naturraums des Oberen Rhinluchs, am Rande zur nördlich angrenzenden Rühnicker Heide. Das Geländere Relief ist eben und fällt nach Süden in Richtung Luchlandschaft leicht ab.

Gemäß Bodenübersichtskarte (BÜK 300) des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe sind im Planungsgebiet podsolige Braunerden vorherrschend. Gemäß Landschaftsplan handelt es sich um Böden mit sehr geringem Ertragspotential. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Grundstücksflächen sind derzeit unversiegelt und wurden forstwirtschaftlich genutzt. Eine besondere Archivfunktion der Böden in Form von Bodendenkmalen ist nicht bekannt.

Mögliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

Mit Umsetzung der Planung dürfen im festgesetzten Baugebiet WA unter Berücksichtigung der Größe des Baugebietes von 5.484 m², der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, bis zu 45 % der Flächen überbaut bzw. versiegelt werden. Damit verbunden ist eine **Inanspruchnahme von Boden in Höhe von bis zu 2.468 m²** (5.484 m² x 0,45).

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden durch den Verzicht auf die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl für Wohngebiete gemäß den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung sowie eine Festsetzung zum luft- und wasserdurchlässigen Aufbau von Stellplatzflächen und Zufahrten minimiert.

Schutzgut Wasser

Die Flächen befinden sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten und außerhalb von Wasserschutzgebieten. Die Grundwasserflurabstände liegen gemäß Grundwasserinformation des LfU Brandenburg bei 5 m bis 10 m. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Gemäß Landschaftsplan handelt es sich um ein Gebiet mit besonderer Grundwasserneubildungsfunktion. Mögliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

Im Plangebiet und angrenzend befinden sich keine Oberflächengewässer.

Mit Umsetzung der Planung ist ein höherer Versiegelungsgrad im Plangebiet mit der damit grundsätzlich verminderten Grundwasserneubildungsrate der Flächen verbunden. Die Eingriffe in das Schutzgut Wasser werden durch die Rückhaltung und Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers sowie einen wasserdurchlässigen Aufbau von Erschließungsflächen mit der damit verbundenen flächenhaften Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers minimiert. Erhebliche Beeinträchtigungen der Gewässergüte des Grundwassers durch direkte Stoffeinträge oder durch die Verunreinigung der Deckschichten sind unter Berücksichtigung geplanten Nutzung als Wohngrundstücke und der gesetzlichen Bestimmungen zum Grundwasserschutz nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft

Die Flächen im Plangebiet sind bislang von Kiefernforst bzw. Gehölzaufwuchs geprägt. Im Landschaftsplan werden die Flächen den Frischluftentstehungsgebieten zugeordnet. Vorbelastungen bestehen durch die bereits vorhandenen Überbauungen entlang des Löwenberger Wegs.

Mit Umsetzung der Planung ist ein höherer Versiegelungsgrad im Plangebiet sowie ein dauerhafter Verlust klimawirksamer Vegetationsflächen verbunden, mit den damit verbundenen Beeinträchtigungen der lokalklimatischen Verhältnisse. Erhebliche Beeinträchtigungen des Luftaustauschs sind aufgrund der offenen Bauweise nicht zu erwarten. Im Rahmen der Bebauung ist von der Verwendung emissionsarmer Heizsysteme nach dem Stand der Technik auszugehen. Beeinträchtigungen von Klimafunktionen durch Schadstoffeintrag mit einer wesentlichen Veränderung der Luftqualität sind daher nicht zu erwarten.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Erschließungsflächen dienen auch der Vermeidung der großflächigen Asphaltierung von Flächen mit den damit verbundenen Aufheizeffekten.

Die getroffenen Festsetzungen zum Erhalt einzelner Altbäume auf den jeweiligen Baugrundstücken dient auch der Minimierung der Eingriffe in dem klimawirksamen Baumbestand.

Schutzgut Arten und Biotope

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht. Die Entfernung zum nächstgelegenen europäischen Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Rhin-Haveluch“ (DE 3242-421) beträgt rund 1,3 km, die Entfernung zum südwestlich gelegenen Fauna-Flora-Habitat- (FFH-) Gebiet „Kremmener Luch“ (DE 4244-3012 km) rund 2,0 km. Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete sind unter Berücksichtigung der Entfernung sowie des bereits vorhandenen Siedlungscharakters und der geringen Bebauungsdichte nicht zu erwarten.

Die Flächen im Geltungsbereich werden im Landschaftsplan für den Ortsteil Sommerfeld dem Biototyp *08480 Kiefernforst* zugeordnet. Dies entspricht nach dem aktuellen Biotopschlüssel des Landes Brandenburg dem *Biototyp 08680*. Die vor etwa zehn Jahren gerodeten Flächen werden von natürlichem Gehölzaufwuchs geprägt und sind aktuell dem Biototyp *0868XX21 Spättraubenkirsche-Kiefernforst* zuzuordnen. Die Flächen sind gemäß Landschaftsplan insgesamt von geringer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz, verfügen jedoch über einen intakten Waldrand.

Der Straßenraum des Löwenberger Wegs ist dem Biotyp *12612 Straße mit Asphaltdecke mit beidseitigem Begleitgrün und unregelmäßigem Baumbestand* zuzuordnen. Die umgebenden Wohngrundstücke sind dem Biototyp *12261 Einzelhausbebauung mit Ziergärten* zuzuordnen.

Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 18 BbgNatSchAG sind nicht vorhanden.

Auf den Grundstücksflächen befindet sich neben Sträuchern ein rund 15 m breiter Kiefernstreifen. Bei den Flächen handelt es sich insgesamt um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Zur dauerhaften Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart ist eine Genehmigung der unteren Forstbehörde erforderlich, die mit der Beauftragung von Ersatzaufforstungsmaßnahmen verbunden ist.

Im Hinblick auf die Bedeutung der Flächen für europarechtlich geschützte Tierarten erfolgte eine faunistische Untersuchung im Frühjahr und Sommer 2021 durch einen anerkannten Artenschutzsachverständigen (Dipl.-Biol. Gerd Mathiak, 16909 Sewekow).

Im Zeitraum bis Ende Juni 2021 wurden im Rahmen einer Revierkartierung auf den Flächen im Plangebiet und unmittelbar angrenzend, zwei Reviere von Amsel und Ringeltaube sowie

jeweils ein Revier von Blaumeise, Buchfink, Eichelhäher, Fitis, Girlitz, Grünfink, Haubenmeise, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Nebelkrähe, Rotkehlchen, Singdrossel, Zaunkönig und Zilpzalp und damit insgesamt **18 Brutvogelarten** festgestellt. Einige alte Kiefernabäume bieten Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter.

Weitere **25 Vogelarten** wurden als **Nahrungsgäste** festgestellt, davon Baumpieper, Grauschnäpper, Kernbeißer und Wiedehopf mit lediglich einmaliger Feststellung sowie Bluthänfling, Buntspecht, Elster, Fasan, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Grünspecht, Hausrotschwanz, Hausperling, Heidelerche, Kleiber, Kohlmeise, Kuckuck, Pirol, Rauchschwalbe, Star, Stieglitz, Sumpfmeise, Tannenmeise, Türkentaube und Wacholderdrossel mit angrenzenden bzw. variablen Revieren.

Bei den vorkommenden Brutvogelarten handelt es sich, bis auf den Girlitz, um in Brandenburg **häufig bis sehr häufig vorkommende Brutvogelarten**. Der Girlitz kommt in Brandenburg mittelhäufig bis häufig vor. Die Arten sind nicht in einer Gefährdungskategorie der Roten Liste des Landes Brandenburg aufgeführt. Der Girlitz steht aufgrund rückläufiger Vorkommen auf der Vorwarnliste zur Roten Liste des Landes Brandenburg. Alle europäischen Vogelarten sind besonders geschützt.

Planungsrelevant im Hinblick auf artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen für die Umsetzung der Planung ist der frühe Brutbeginn der Amsel (1. Dekade im Februar) sowie das späte Ende der Brutperiode der Ringeltaube (3. Dekade im November). Für den Verlust von Fortpflanzungsstätten bzw. Brutrevieren sind artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen vorzusehen (vgl. Kap.6.4.1).

Auf Teilflächen in einem Umfang von rund 500 m² bis maximal 1.000 m² wurde ein Vorkommen der streng geschützten **Zauneidechse** festgestellt. Gemäß Gutachten ist von zwei bis maximal fünf bis sechs Revieren der Zauneidechse auf dem Areal auszugehen. Vor allem die vorhandenen Kiefernstubben, sofern sie nicht zu sehr beschattet sind, werden als potenzielle Habitate benannt. Weitere Reptilienarten wurden nicht festgestellt.

Bei der Zauneidechse handelt es sich um eine streng geschützte Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Vor Umsetzung der Planung ist eine Umsiedlung der im Plangebiet vorkommenden Zauneidechsenexemplare erforderlich (vgl. Kap.6.4.1).

Innerhalb des Baumbestandes wurden **keine Fledermausquartiere** oder Spuren von Fledermäusen festgestellt. Es wurden auch keine Höhlenabäume festgestellt. Ein Vorkommen von Sommer- oder Winterquartieren ist im Altbaumbestand jedoch potentiell möglich.

Über das Gelände verteilt befinden sich im Ergebnis der bisherigen Begehungen mehrere **Waldameisennester**. Die Nester stellen geschützte Lebensstätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dar. Vor Umsetzung der Planung ist eine Umsiedlung auf geeignete Flächen außerhalb des Plangebietes erforderlich (vgl. Kap.6.4.1).

Ein Vorkommen von weiteren besonders geschützten Tierarten, insbesondere von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurde nicht festgestellt und ist unter Berücksichtigung des Gebietscharakters auch nicht zu erwarten.

Der Baumbestand weist keine Eignung als Lebensraum für xylobionte Käfer auf. Ein Vorkommen von europäisch geschützten Schmetterlings- und Libellenarten kann unter Berücksichtigung des Lebensraums und der Verbreitung der Arten ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten wurde nicht festgestellt und ist unter Berücksichtigung des Gebietscharakters ebenfalls nicht zu erwarten.

Im betreffenden Straßenabschnitt befinden sich auf der westlichen Seite des Löwenberger Wegs insgesamt sieben jüngere Robinien mit Stammumfängen zwischen 0,45 und 0,59 m und Kronendurchmessern zwischen 5,00 m und 6,00 m.

Die potentiell natürliche Vegetation besteht im Plangebiet gemäß Landschaftsplan aus einem Komplex aus Armen Buchenwald und Buchen-Traubeneichenwald.

Mit Umsetzung der Planung ist ein höherer Überbauungsgrad mit dem damit verbundenen dauerhaften Verlust von Vegetationsflächen verbunden. Unter Berücksichtigung des im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsmaßes bleiben mindestens 55 % der Baugebietsflächen begrünt. In einem Umfang von bis zu **2.468 m²** erfolgt ein **dauerhafter Verlust von Vegetationsflächen**. Der Eingriff in den Kiefernbestand wird durch Festlegung einer Mindestanzahl an auf den Baugrundstücken zu erhaltenden Kiefern minimiert.

Die im Geltungsbereich vorhandenen Bäume unterliegen mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes und Vollzug der Waldumwandlung den Schutzbestimmungen der kommunalen Baumschutzsatzung.

6.5.1 Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzrechtliche Prüfung)

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu **töten** oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten **erheblich zu stören**; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. **Fortpflanzungs- oder Ruhestätten** der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende **Pflanzen** der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG für nach den Vorschriften des Baugesetzes zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (das sind Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB) nur für die streng geschützten **Arten des Anhangs IV** der FFH-Richtlinie und **europäische Vogelarten**. Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG neue Fassung (2017) sind die Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 nur relevant, wenn die **ökologische Funktion** der von den Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

oder der europäischen Vogelarten nicht erhalten bleibt. Ein Erhalt der ökologischen Funktionen kann gegebenenfalls auch mit Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen oder von Bestands erhaltenden Maßnahmen gewährleistet werden.

Ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Abs. 1 Nr. 1 liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG n.F. nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.

Ein Verstoß gegen das Verbot der Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen liegt nicht gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG n.F. vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind.

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

Auf den Flächen im Plangebiet und unmittelbar angrenzend wurden zwei Reviere von **Amsel** und **Ringeltaube** sowie jeweils ein Revier von **Blaumeise**, **Buchfink**, **Eichelhäher**, **Fitis**, **Girlitz**, **Grünfink**, **Haubenmeise**, **Heckenbraunelle**, **Klappergrasmücke**, **Mönchsgrasmücke**, **Nachtigall**, **Nebelkrähe**, **Rotkehlchen**, **Singdrossel**, **Zaunkönig** und **Zilpzalp** festgestellt. Bei den vorkommenden Brutvogelarten handelt es sich bis auf den Girlitz um in Brandenburg **häufig bis sehr häufig vorkommende Brutvogelarten**. Der Girlitz kommt in Brandenburg mittelhäufig bis häufig vor. Die Arten sind nicht in einer Gefährdungskategorie der Roten Liste des Landes Brandenburg aufgeführt. Der Girlitz steht aufgrund rückläufiger Vorkommen auf der Vorwarnliste zur Roten Liste des Landes Brandenburg.

Die Blaumeise verfügt über ein System mehrerer in der Regel jährlich abwechselnd genutzter Nester bzw. Niststätten. Beeinträchtigungen eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte. Der Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erlischt mit Aufgabe des Reviers. Bei den sonstigen im Geltungsbereich vorkommenden Brutvogelarten erlischt der Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nach Beendigung der Brutperiode.

Wirkfaktoren, die zur Beschädigung oder zum Verlust einer Lebensstätte von **Brutvögeln** sowie zum Verlust ganzer, regelmäßig genutzter Reviere führen können, sind die Beseitigung von Gras- und Staudenfluren, die Rodung flächiger Gehölzbestände (Sträucher) sowie die Fällung von Bäumen mit dem damit verbundenen Verlust von Habitatstrukturen.

Baubedingt ist weitgehend von einem bauzeitlichen Verlust der im Geltungsbereich festgestellten Fortpflanzungsstätten und Brutreviere auszugehen. Zur Vermeidung von Störungen von Brutvögeln während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit sowie zum Schutz ihrer Entwicklungsformen (Gelege) und ihrer Fortpflanzungsstätte sind die **Baufeldfreimachung einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten** der im Untersuchungsraum vorkommenden Brutvogelarten (Anfang Februar – Ende Oktober eines Jahres), das heißt im Zeitraum vom 1. November bis 31. Januar eines Jahres durchzuführen (**Bauzeitenregelung**).

Nach Fertigstellung der Gebäude und gärtnerischer Anlage der Freiflächen ist davon auszugehen, dass die Lebensraumstrukturen der Flächen in Verbindung mit den angrenzenden Wald- und Gartenflächen wieder als Brutreviere für die festgestellten Arten geeignet sind. **Anlage- und betriebsbedingt** ist daher nicht von einem dauerhaften Verlust der Brutreviere auszugehen.

Bei häufigen Arten mit stabilen Beständen ist davon auszugehen, dass Habitate für diese Arten in der Kulturlandschaft in ausreichendem Maße neu entstehen, anderenfalls wären sie ebenfalls gefährdet. Für diese Arten sind daher keine gezielten Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Der Revierverlust kann durch **Bestandserhaltende Maßnahmen** wie Gehölzpflanzungen ausgeglichen werden. Mit den im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Rahmen der gärtnerischen Gestaltung der Flächen verbundenen Gehölzpflanzungen ist davon auszugehen, dass die bauzeitlichen Revierverluste kompensiert werden können.

Für den möglichen Teilverlust eines Brutreviers des Girlitz, dessen Bestände gemäß Vorwarnliste merklich zurückgegangen sind, sind Kompensationen zu erbringen. Diese müssen sicherstellen, dass für die beseitigten Fortpflanzungs- und Ruhestätten ein **funktionaler Ersatz** bereitgestellt wird.

Aufgrund des verbindlich geregelten Erhalts einer Mindestanzahl von Kiefern auf den Baugrundstücken sowie der unmittelbaren Nachbarschaft zum angrenzenden Kiefernforst ist für den Girlitz von keinem dauerhaften Revierverlust auszugehen. Damit sind nach derzeitigem Stand keine Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Fledermausquartiere wurden nicht festgestellt, ein Vorkommen ist aber potentiell möglich. 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.

Im Winterhalbjahr sind vor Baumfällungen sämtliche **potentielle Quartiersbäume auf anwesende Fledermäuse und aktuell nicht genutzte Fledermausquartiere zu prüfen**. Bei einem Auffinden von winterschlafenden Fledermäusen im Zuge der Kontrolle der Baumhöhlen sind bis zum Ausflug der Fledermäuse keine Arbeiten am Baum gestattet. Bei einem Verlust genutzter Quartierstandorte durch Baumfällungen sind geeignete **Ersatzquartiere** (Fledermauskästen) am zu erhaltenden Baumbestand umzusetzen.

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorkommenden **Zauneidechsen** kommt es mit Umsetzung der Planung zu einem erheblichen Lebensraumverlust. Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Zauneidechsen ist das gesamte bewohnte Habitat. Gemäß Gutachten ist von zwei bis maximal fünf bis sechs Revieren auszugehen.

Im Vorfeld der Baufeldfreimachung einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung ist die vorhandene **Zauneidechsenpopulation abzufangen und in geeignete Ersatzhabitate umzusetzen**.

Das Abfangen und die Umsiedlung der Zauneidechsen bedarf gegebenenfalls einer **Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde nach § 45 Abs. 7 BNatSchG**.

Der zumindest bauzeitliche Lebensraumverlust ist **unvermeidbar**. Es bestehen innerhalb des Geltungsbereichs auch **keine Alternativen**, die einen Erhalt der betroffenen Lebensräume ermöglichen würden. Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen liegen **zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses** vor. **Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Population** sind unter Berücksichtigung der Vorgaben des auszuarbeiteten Schutzkonzeptes **nicht zu erwarten**.

Die **Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung** der unteren Naturschutzbehörde nach § 45 Abs. 7 BNatSchG sind somit gegeben.

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen **Hügelnester der Waldameise** bedarf es mit Umsetzung der Planung einer Umsiedlung durch eine Artenschutzsachverständigen bzw. einen Experten der unteren Forstbehörde. Mit den angrenzenden Kiefernforstflächen stehen geeignete Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft zur Verfügung. Im Vorfeld ist eine **Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde** einzuholen.

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erforderlich werden.

Hierzu erfolgt auf der Planzeichnung sowie in der Begründung ein entsprechender Hinweis.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des von Einfamilienhäusern mit großen Gartengrundstücken geprägten Siedlungsbandes entlang des Löwenberger Wegs und wird derzeit von Kiefernforst bzw. Gehölzaufwuchs bestimmt.

Mit Umsetzung der Planung werden die Flächen maximal zweigeschossiger Einzelhausbebauung mit großen Gartengrundstücken geprägt. Je Baugrundstück sind mindestens fünf Kiefern dauerhaft zu erhalten. Für die straßenseitigen Einfriedungen erfolgen eine Höhenbegrenzung sowie Festlegungen zur offenen Gestaltung. Für die Zufahrten und Stellplätze erfolgt ein Ausschluss Asphaltierungen und Betonierungen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind unter Berücksichtigung der geringen Gebäudehöhen sowie der getroffenen Gestaltungsvorschriften nicht zu erwarten.

Aus Ausgleich für den Verlust von Kiefernforst mit geringer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild erfolgen innerhalb des Stadtgebietes - neben den Ersatzaufforstungsmaßnahmen - auch Waldumbaumaßnahmen mit den damit verbundenen positiven Wirkungen für das Orts- und Landschaftsbild.

6.6 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen erfolgen im Planvollzug. Vorgesehen ist die Aufteilung der in den Geltungsbereich einbezogenen Teilfläche des Flurstück 355 in fünf Baugrundstücke mit einer Mindestgröße von jeweils 1.000 m².

6.7 Kosten und Finanzierung

Die Planungskosten werden von Seiten der Vorhabenträger übernommen.

Hinsichtlich der Kosten für die Erschließung gelten die Bestimmungen des Baugesetzbuchs sowie der gemeindlichen Satzungen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen und über die Erhebung von Anschlussbeiträgen für Abwasser.

Zur Durchführung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen auf Kosten der Vorhabenträger erfolgen entsprechende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag.

7 Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Am 29.04.2021 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Löwenberger Weg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Der Beschluss wurde durch Aushang vom2021 bis zum2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde gemäß § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Landesplanerische Stellungnahme

Die geplante Aufstellung des Bebauungsplans wurde mit Schreiben vom2021 bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL 5) zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom2021 mitgeteilt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand vom Juni 2021 wurde vom 09.09.2021 bis zum 12.10.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Aushang vom2021 bis zum2021 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 23.08.2021 zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand vom Juni 2021 aufgefordert. Mit gleichem Schreiben wurden die Nachbargemeinden von der Planung unterrichtet.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am2021 behandelt.

In der gleichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung wurde der Bebauungsplan Nr. 78 „Löwenberger Weg“ mit Stand Oktober 2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung

Der Bebauungsplan Nr. 78 „Löwenberger Weg“ wurde am2021 ausgefertigt ist durch ortsübliche Bekanntmachung vom2021 bis zum2021 in Kraft getreten.

8 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, Nr. 5)

9 Anhang

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig. Die gemäß § 4 Absatz 3 Nr. 1 - 5 der Baunutzungsverordnung zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Bauweise

2. Für das allgemeine Wohngebiet WA wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 15 m nicht überschreiten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO

Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke

3. Im allgemeinen Wohngebiet WA darf die Größe der Baugrundstücke 1.000 m² nicht unterschreiten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

4. Im allgemeinen Wohngebiet WA sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Erhaltungsbindungen

5. Im allgemeinen Wohngebiet WA sind je Baugrundstück mindestens fünf Kiefern mit einem Stammumfang von mindestens 0,60 m, gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden dauerhaft zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6. Im allgemeinen Wohngebiet WA ist eine Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie der Zufahrten von Garagen (einschließlich „Carports“) nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7. Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG

8. Die Baufeldfreimachung im Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung sind außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten der im Untersuchungsraum vorkommenden Brutvogelarten (Anfang Februar – Ende Oktober eines Jahres), das heißt im Zeitraum vom 1. November bis 31. Januar eines Jahres durchzuführen (Bauzeitenregelung).

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

9. Im Winterhalbjahr sind vor Baumfällungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sämtliche potentielle Quartiersbäume durch eine fachlich geeignete Person auf anwesende Fledermäuse und aktuell nicht genutzte Fledermausquartiere zu prüfen. Bei einem Auffinden von winterschlafenden Fledermäusen im Zuge der Kontrolle der Baumhöhlen sind bis zum Ausflug der Fledermäuse keine Arbeiten am Baum gestattet. Bei einem Verlust genutzter Quartierstandorte durch Baumfällungen sind geeignete Ersatzquartiere (Fledermauskästen) durch eine fachlich geeignete Person am zu erhaltenden Baumbestand umzusetzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

10. Im Vorfeld der Baufeldfreimachung einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung ist die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandene Zauneidechsenpopulation, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, durch eine fachlich geeignete Person abzufangen und in geeignete Ersatzhabitate umzusetzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

11. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Hügelnester der Waldameise sind vor Umsetzung der Planung, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, durch eine fachlich geeignete Person umzusetzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Gestalterische Festsetzungen

12. Im allgemeinen Wohngebiet WA ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad und höchstens 45 Grad begrenzt sind.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 i.V.m. § 87 BbgBO

13. Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind bauliche Einfriedungen nur als offene Zäune mit einer Höhe von maximal 1,20 m über Fahrbahnhöhe zulässig. Mauern einschließlich Sockelmauern sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 i.V.m. § 87 BbgBO

Sonstige Festsetzungen

14. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Gemarkung: Staffelde

Flur: 8

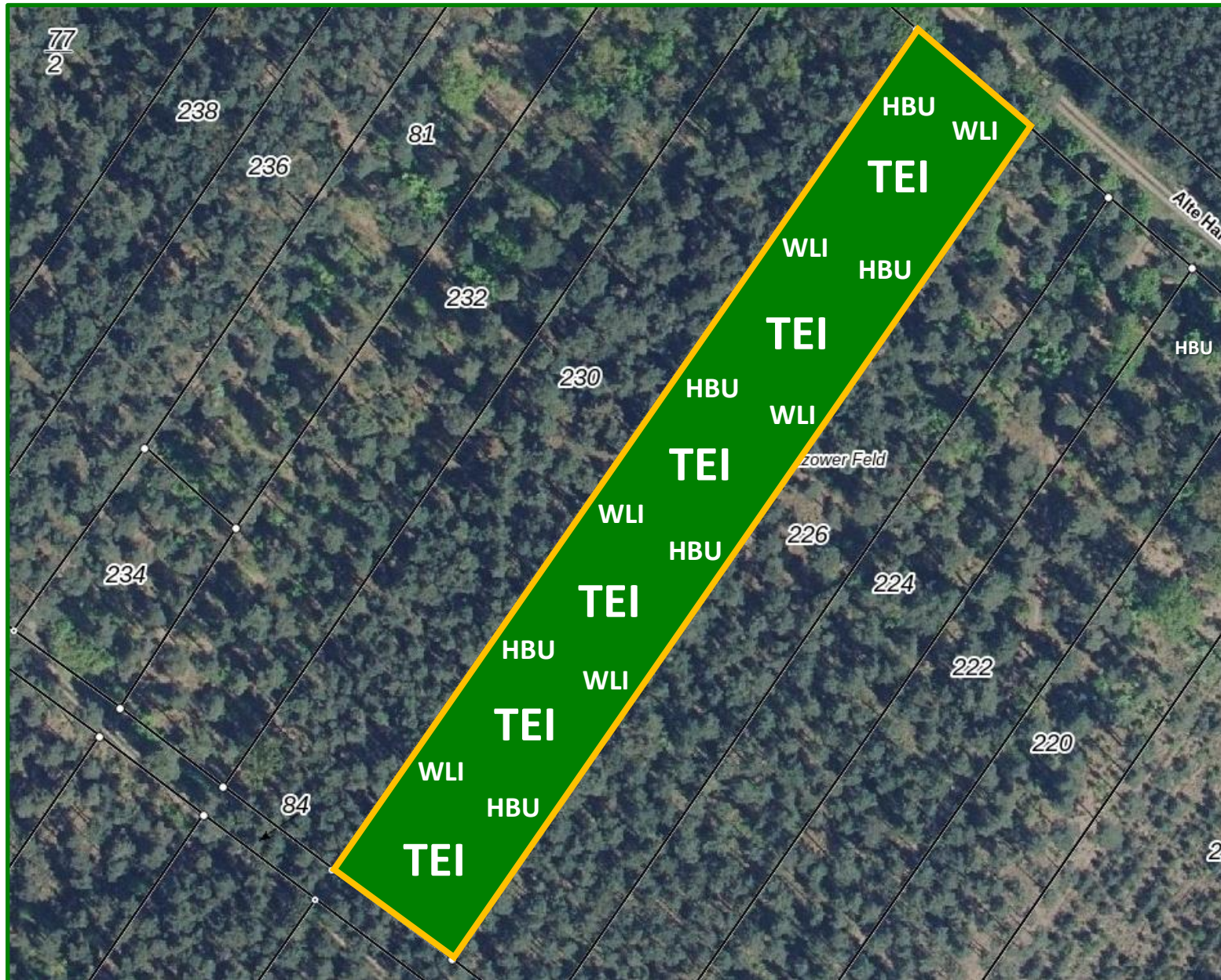
Flurstück: 228

Fläche: 0,7044 ha

Aufforstung Schwerpunkt Traubeneiche

- 2.850 Stück TEI
- 350 Stück HBU
- 350 Stück WLI

200 Wildschutzzäunung /
ca. 500 m



Gemarkung: Staffelde

Flur: 8

Flurstück: 228

Fläche: 0,7044 ha

**B-Plan Nr. 78 "Löwenberger
Weg" Sommerfeld - Stadt
Kremmen im Landkreis
Oberhavel
für GEB-Immobilien -
Frau Kerstin Gebhardt
aus Kremmen**

**OBF Neuendorf
anteilig 0,7044 ha**



WU-130

Gemarkung: Tietzow

Flur: 13

Flurstück: 114

Fläche: 3,0226 ha

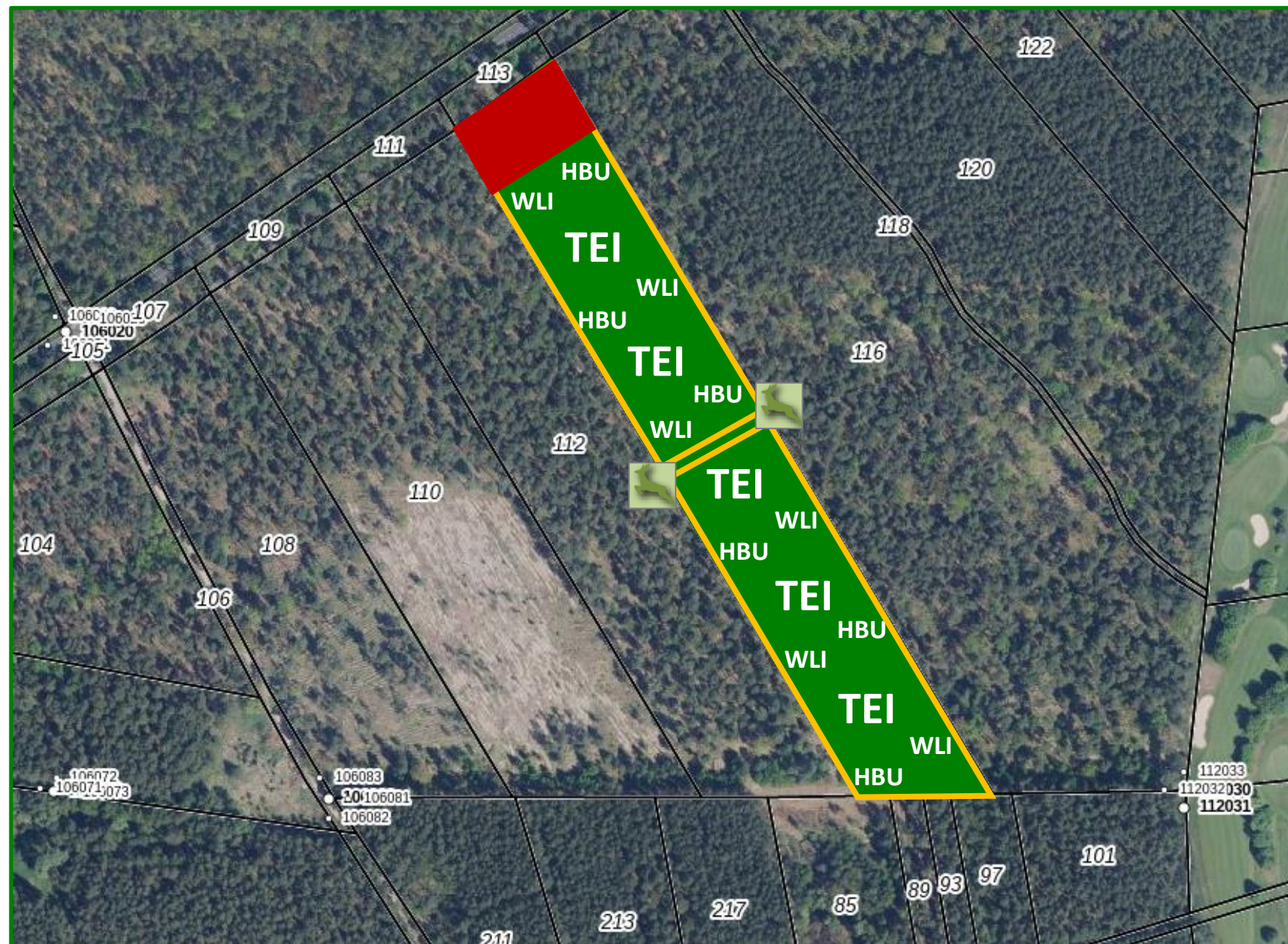
Aufforstung Schwerpunkt Traubeneiche

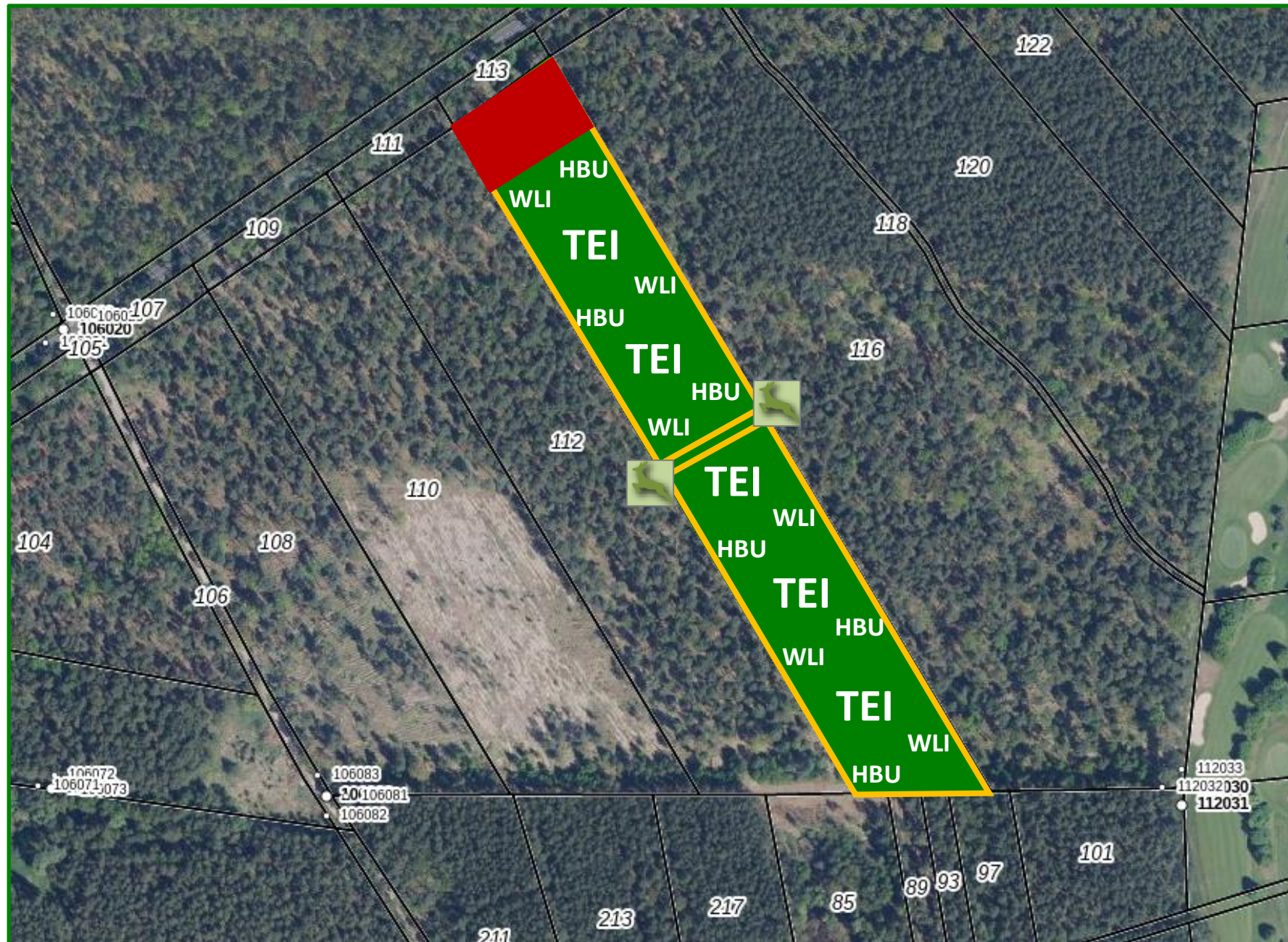
- 12.305 Stück TEI
- 1.525 Stück HBU
- 1.525 Stück WLI



5 m breite Öffnung
für Wildwechsel

200 Wildschutzzäunung /
ca. 1.050 m





WU-130

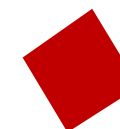
Gemarkung: Tietzow

Flur: 13

Flurstück: 114

Fläche: 3,0226 ha

B-Plan Nr. 78 "Löwenberger Weg"
Sommerfeld - Stadt Kremmen im
Landkreis Oberhavel
für GEB-Immobilien -
Frau Kerstin Gebhardt
aus Kremmen



OBF Neuendorf
anteilig 0,2553 ha
Gesch.Z.: LFB3.05/7026-32/BP-25/21

Pflanzplanung Staffelde Staffelde-8-div.

EA-693, EA-694, EA-695, EA-696, EA-697, EA-698, EA-699, EA-733



EA-693

Gemarkung: Staffelde
Flur: 8

Flurstücke: 778, 835, 780,
203, 781, 777, 828, 838

Fläche zur
Erstaufforstung:
 Σ 0,9880 ha

0,0650 ha Rosengehölze

- 100 Stk. Hundsrose
- 75 Stk. Heckenrose
- 100 Stk. zw.gr. Weißdorn
- 75 Stk. ein.gr. Weißdorn

0,3750 ha Kernzone

- 250 Stk. Schneeball
- 75 Stk. Schlehe
- 100 Stk. Wildbirne
- 300 Stk. Bergahorn
- 180 Stk. Hainbuche
- 280 Stk. Winterlinde

0,5480 ha Strauchzone

- 300 Stk. Roter Hartriegel
- 50 Stk. Wildapfel
- 300 Stk. Hundsrose
- 350 Stk. Heckenrose
- 300 Stk. zw.gr. Weißdorn
- 650 Stk. ein.gr. Weißdorn



200 Wildschutzzäunung /
650 m

Flächenkulisse EA-693 / Flächenverteilung

B-Plan Nr. 78 "Löwenberger Weg" Sommerfeld - Stadt Kremmen im Landkreis Oberhavel
für GEB-Immobilien - Frau Kerstin Gebhardt aus Kremmen zu 0,5484 ha / OBF Neuendorf



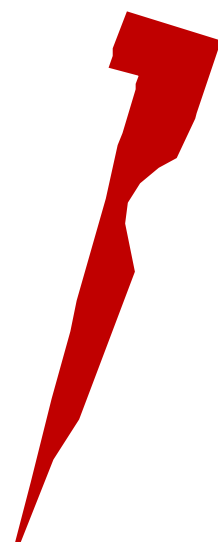
EA-693

Gemarkung: Staffelde
Flur: 8

Flurstücke: 778, 835, 780,
203, 781, 777, 828, 838

Fläche zur
Erstaufforstung:
 Σ 0,9880 ha

B-Plan Nr. 78
"Löwenberger Weg"
Sommerfeld - Stadt
Kremmen im Landkreis
Oberhavel
für GEB-Immobilien -
Frau Kerstin Gebhardt
aus Kremmen



OBF Neuendorf
anteilig 0,5484 ha