

**Stadt Kremmen  
Ortsteil Sommerfeld**

**Begründung  
zum  
Bebauungsplan Nr. 76 "Dorfstr. 47 / Webers Eck"**

Fassung vom 20. August 2021

**Planungsträgerin**

Stadt Kremmen  
Am Markt 1  
16766 Kremmen

**Planverfasser**

SR • Stadt- und Regionalplanung,  
Dipl.-Ing. Sebastian Rhode, freischaffender Stadtplaner  
Maaßenstr. 9  
10777 Berlin

**Planungsträgerin:** Stadt Kremmen  
Am Markt 1  
16766 Kremmen

**Ansprechpartner:** Herr Wießner  
Fachbereich 4 Bauamt  
E-Mail: [wiessner@kremmen.de](mailto:wiessner@kremmen.de)  
Tel.: 033055 - 99863

**Planverfasser:** Bebauungsplan  
SR • Stadt- und Regionalplanung  
Dipl.-Ing. Sebastian Rhode, freischaffender Stadtplaner AKB  
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin  
Tel.: 030 - 2977 6473  
E-Mail: [mail@sr-planung.de](mailto:mail@sr-planung.de)  
Homepage: [www.sr-planung.de](http://www.sr-planung.de)  
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Sebastian Rhode  
M. Sc. Julian Beutling

Umweltplanung  
Bacher Landschaftsarchitekten, Dr. Ing. Siegfried Bacher  
Hauptstr. 6, 10827 Berlin  
Tel.: 030 – 6650 8630  
E-Mail: [info@bacher-la.de](mailto:info@bacher-la.de)  
Bearbeitung: Dr.-Ing. Siegfried Bacher  
Dipl.-Ing. (FH) Sabine Herig

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. Einführung</b>	<b>5</b>
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	6
1.3 Planverfahren	6
<b>2. Ausgangssituation</b>	<b>8</b>
2.1 Bebauung und Nutzung	8
2.2 Erschließung	9
2.3 Eigentumsverhältnisse	9
2.4 Denkmalpflege	9
2.4.1 Bodendenkmalpflege	9
2.4.2 Baudenkmalpflege	10
<b>3. Planungsbindungen</b>	<b>12</b>
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	12
3.2 Raumordnung und Landesplanung	12
3.3 Flächennutzungsplanung	12
3.4 Weitere Planungen	13
<b>4. Planungskonzept</b>	<b>14</b>
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	14
4.2 Planungskonzept	14
4.3 Planungsalternativen	14
<b>5. Planinhalt</b>	<b>15</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	15
5.2 Maß der baulichen Nutzung	15
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	17
5.4 Erschließung	17
5.5 Grünordnung	18
5.6 Immissionsschutz	18
5.7 Nachrichtliche Übernahme	19
5.8 Flächenbilanz	19
<b>6. Belange des Umweltschutzes</b>	<b>20</b>
6.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und der rechtlichen und fachlichen Rahmenbedingungen	20
6.2 Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt (Basisszenario) und der Umweltauswirkungen des Vorhabens sowie Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	25
<b>7. Verfahren</b>	<b>35</b>
<b>Textliche Festsetzungen</b>	<b>37</b>
<b>Hinweis</b>	<b>38</b>

<b>Nachrichtliche Übernahme</b>	<b>38</b>
<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>39</b>
<b>Ergänzende Planunterlagen</b>	<b>40</b>
<b>Quellenverzeichnis</b>	<b>40</b>

# 1. Einführung

## 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Dorfstr. 47 / Webers Eck" befindet sich südlich der Dorfstraße, westlich der Kremmener Straße im Ortsteil Sommerfeld der Stadt Kremmen. Er umfasst die Flurstücke 108/1, 108/2, 109 und 110 der Flur 2 der Gemarkung Sommerfeld mit insgesamt ca. 0,67 ha. Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden von der Dorfstraße (Teil des Flurstücks 505 der Flur 2 Gemarkung Sommerfeld),
- im Osten von der Kremmener Straße (Teil des Flurstücks 212 der Flur 2 Gemarkung Sommerfeld),
- im Süden von landwirtschaftlich genutzter Fläche (Flurstücke 107/2 der Flur 2 Gemarkung Sommerfeld),
- im Westen von einer Brache sowie von einem Wohngebäude (Flurstücke 102 und 103/2 der Flur 2 Gemarkung Sommerfeld).

Die angrenzende Bebauung besteht vorwiegend aus Einzelhäusern, die teilweise mehrgeschossig sind. Anteilig befinden sich Nebengebäude auf den angrenzenden Grundstücken.

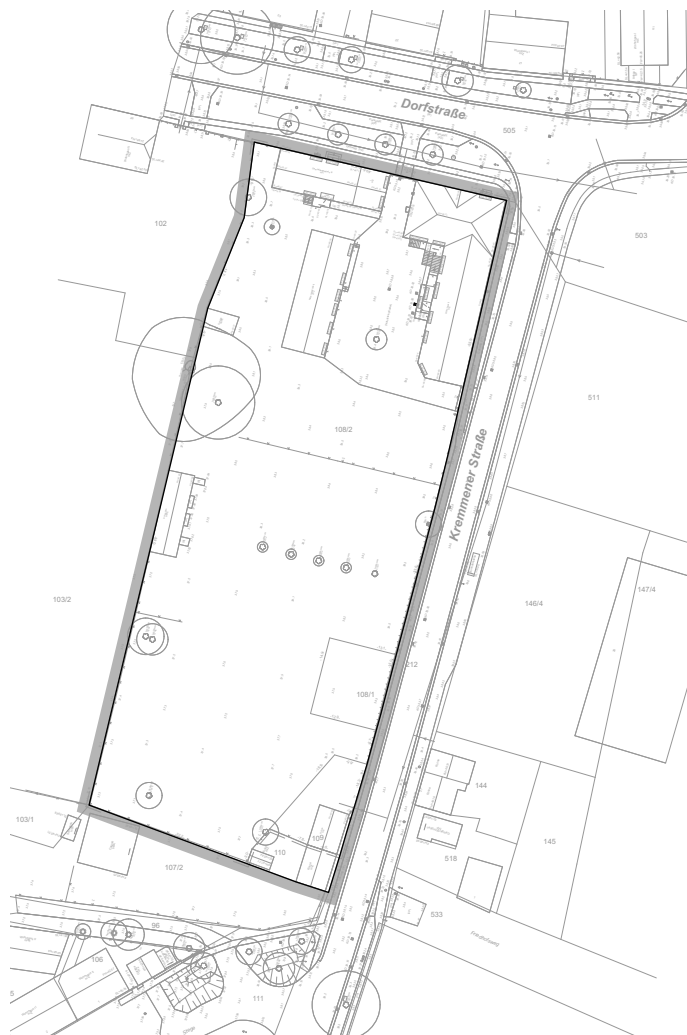


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich



Abb. 2: Luftbild mit räumlichem Geltungsbereich

## 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Es ist beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden zu schaffen. Für die Fläche im Geltungsbereich soll ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden, welches eine Reaktivierung der Brachfläche im Ortsteil und eine städtebauliche Erweiterung der umliegenden bestehenden Bebauung darstellen soll.

Mit der Bebauung im Innenbereich des Ortsteils Sommerfeld wird der erhöhten Nachfrage an Wohnbaugrundstücken bzw. Wohnraum entsprochen. Steigende Mieten und Grundstückspreise in der Metropole Berlin sowie im Berliner Umland tragen dazu bei, dass verkehrsgünstig gelegene Städte mit einem vergleichsweise preiswerten Wohnungsmarkt an Attraktivität zunehmen. Dies spiegelt sich auch in der aktuellen Bevölkerungsentwicklung der Stadt Kremmen wieder. Die Bevölkerungszahl nahm von 2016 mit 7.310 Einwohnern konstant zu und liegt 2020 bei 7.358 Einwohner (Landesamt für Bauen und Verkehr; 2018).

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich, weil das geplante Vorhaben von sieben Gebäuden mit bis zu drei Geschossen aufgrund der Größe und Gesamt-Geschossfläche nicht mit § 34 BauGB vereinbar ist. Mit dem Bebauungsplan wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert.

## 1.3 Planverfahren

Für das Grundstück Dorfstraße 47 wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen dafür liegen vor, da es sich aufgrund der Lage in zentraler Ortslage sowie des baulichen Bestandes um eine Nachverdichtung der Fläche handelt.

Allein durch die Größe des räumlichen Geltungsbereiches von insgesamt 6.700 qm (0,67 ha) wird der maßgebliche Schwellenwert der Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> (2,0 ha) deutlich unterschritten. Die weiteren, in § 13a BauGB genannten

Anwendungsvoraussetzungen liegen vor: Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Darüber hinaus sind bei der Planung keine Maßgaben zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten (§ 4c BauGB), abgesehen. Im Übrigen gelten im beschleunigten Verfahren mögliche Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine bedeutsamen Gründe, die zu einer Verlängerung der Dauer der öffentlichen Auslegung von mindestens 30 Tagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB führen, vor.



## 2. Ausgangssituation

### 2.1 Bebauung und Nutzung

Die Flächen im Geltungsbereich werden nur teilweise als Lager genutzt. Die Gebäude im Plangebiet sind ungenutzt. Bei dem im Süden des Plangebiets liegenden Doppelhaus handelt es sich um eine Ruine. Die südliche Teilfläche des Plangebietes liegt als Grünfläche brach.



Abb. 1: Bestandsgebäude im Plangebiet Dorfstraße/ Ecke Kremmener Straße



Abb. 2: Bestandsgebäude im Plangebiet Dorfstr. 47





Abb. 3: Gebäude Dorfstr. 47 West (links) und das denkmalgeschützte Wohngebäude Dorfstr. 46 (rechts, in der Sonne)

## 2.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt nördlich und östlich des Geltungsbereichs über die Dorfstraße und Kremmener Straße. Die Zufahrt zur Dorfstraße wird im Zuge der Planung geringfügig nach Westen verlegt. Die Dorfstraße und die Kremmener Straße sind öffentlich gewidmete Verkehrsflächen.

Aufgrund der Lage im zentralen Gebiet des Ortsteils Sommerfeld und des Baubestandes entlang der Dorfstraße und der Kremmener Straße ist davon auszugehen, dass die Erschließung mit Strom, Wasser oder Gas vorhanden oder entsprechend herstellbar ist.

## 2.3 Eigentumsverhältnisse

Die im räumlichen Geltungsbereich liegenden Flächen befinden sich in privatem Eigentum (Flurstück 108/1, 108/2 und 109 der Flur 2 Gemarkung Sommerfeld).

## 2.4 Denkmalpflege

### 2.4.1 Bodendenkmalpflege

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich vollständig im Bereich des Bodendenkmals Nr. 70058, die "Siedlung Ur- und Frühgeschichte, Dorfkern Neuzeit, Dorfkern deutsches Mittelalter". Im Bebauungsplan wird dieser Bereich nachrichtlich übernommen.

In der Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum vom 28. Mai 2020 wurden folgende Hinweise abgegeben, die im Baugenehmigungsverfahren bzw. in der Bauausführung beachtet werden müssen:

*"Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z. B. die Errichtung von baulichen Anlagen, die Anlage oder Befestigung von Wegen und Parkplatzflächen, Verlegungen von Leitungen, umfangreiche Hecken- und Baumpflanzungen mit Pflanzgruben größer als 50 x 50 x 50 cm usw. bedürfen im Bereich des Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Sie ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde*

*des Kreises Oberhavel zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit unserer Behörde erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).*

*Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdeingriffe müssen also in der Regel archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum zustimmen muss.*

*Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche beplant werden.*

*Bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§11 Abs. 1 u. 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).*

*Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG)."*

#### **2.4.2 Baudenkmalpflege**

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Baudenkmalpflege hat in seinen Stellungnahmen vom 6. Juli 2020 und 8. Januar 2021 auf folgende Situation hingewiesen:

In der näheren Umgebung der vorliegenden Planung befinden sich folgende Denkmale:

- Sommerfeld (Stadt Kremmen), Dorfstraße, Dorfkirche mit Einfriedung und Kriegerdenkmal
- Sommerfeld (Stadt Kremmen), Dorfstr. 22, Wohnhaus mit Hofgebäude
- Sommerfeld (Stadt Kremmen), Dorfstr. 46, Wohnhaus mit Einfriedung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist räumlich eingespannt zwischen den oben genannten Denkmalen. Diese liegen somit in der unmittelbaren Umgebung der Planung und werden in ihrem zukünftigen Erscheinungsbild innerhalb der Dorflage wesentlich durch diese beeinflusst werden.

Bei der Planung einer Neubebauung dieses sensiblen Bereiches im historischen Ortskern von Sommerfeld sind die überlieferten städtebaulichen Gegebenheiten und die räumliche Struktur des Ortskerns zu berücksichtigen. Die in ost-westlicher Richtung verlaufende Dorfstraße mit den hieran annähernd parallel ausgerichteten, traufständigen und eingeschossigen Wohnhäusern mit ihren straßenseitigen Einfriedungen prägt das Ortsbild des Straßendorfes. Abseits der repräsentativen Straßenfassade ist die

rückwärtige Bebauung durch im Hinblick auf die Größe untergeordnete Nebengebäude geprägt, welche Drei- bzw. Vierseithöfe formen. Das Denkmal Dorfstraße 46 steht exemplarisch für diese ländliche Bebauung Mitte des 19. Jahrhunderts in Sommerfeld. Östlich davon, auf dem höchsten Punkt des Dorfansatzes setzt die Dorfkirche als höchster Bau innerhalb der Dorfstruktur bezüglich Höhe und Baumasse einen städtebaulichen Schwerpunkt.

Neubauten und bauliche Eingriffe im direkten Umfeld von Denkmalen unterliegen dem Umgebungsschutz. Es ist erforderlich, im Zuge der Planungen und vor der Beantragung einer Baugenehmigung für Neubauten eine frühzeitige Abstimmung mit den Denkmalbehörden zu führen. Die gestalterischen Festlegungen des B-Plans lassen breite Gestaltungsmöglichkeiten wie beispielsweise auch im Hinblick auf z. B. Einfriedungen, Werbeanlage, Farbgebung von Gebäuden, Gebäudekubatur etc. zu, welche denkmalgeschützte Bauten in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigen können. Wir empfehlen daher frühzeitig sowohl die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises, als auch das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum als Denkmalfachbehörde in die Planung einzubeziehen.

### **3. Planungsbindungen**

#### **3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich, weil das geplante Vorhaben von sieben Gebäuden mit bis zu drei Geschossen aufgrund der Größe und Gesamt-Geschossfläche nicht mit § 34 BauGB vereinbar ist. Mit dem Bebauungsplan wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert.

#### **3.2 Raumordnung und Landesplanung**

Das Plangebiet liegt gemäß Festlegungskarte des LEP HR i. d. F. vom 29. April 2019 nicht im Gestaltungsraum Siedlung. Entsprechend der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg vom 7. Juli 2020 ist die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst. Das Plangebiet liegt im Siedlungsgebiet des Ortsteils Sommerfeld und kann als Innenentwicklung im Sinne von Z 5.5 Abs. 2 LEP HR gewertet werden und ist ohne Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption möglich. Folgende weitere Ziele und Grundsätze der Landesplanung sind für den Bebauungsplan relevant:

- Grundsatz 5.1 LEP HR: Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotentialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden.;
- Grundsatz 6.1 Abs. 1 LEP HR: Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden.;
- Grundsätze aus § 5 Abs. 1-3 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen bzw. der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;
- Grundsätze aus § 6 Abs. 1-3 LEPro 2007: Sicherung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt; Vermeidung der Freirauminanspruchnahme; Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung.

Für das Plangebiet sind nach Festlegungskarte zum LEP HR keine flächenbezogenen Darstellungen zum Freiraumverbund oder zum Hochwasserschutz getroffen.

#### **Regionalplanung**

Das Plangebiet liegt in der Region Prignitz-Oberhavel, für die zwei Teil-Regionalpläne vorliegen. In den sachlichen Teilregionalplänen "Freiraum und Windenergie" vom 21. November 2018 sowie "Rohstoffsicherung" vom 31. Juli 2012 wurden für das Plangebiet keine Festlegungen getroffen.

#### **3.3 Flächennutzungsplanung**

Flächennutzungsplan der Stadt Kremmen in der Fassung vom November 2018 befindet sich derzeit in Aufstellung. Maßgeblich ist jedoch der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans rechtskräftige Flächennutzungsplan.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sommerfeld, gültig seit 23. Dezember 1999, stellt den Geltungsbereich überwiegend als gemischte Baufläche und zu einem untergeordneten Teil als private Grünfläche (Gartenland, Obstgärten, Grabeland) dar. Aufgrund der Flächengröße von 0,67 ha wäre das im Bebauungsplan festgesetzte Wohngebiet aus dem dargestellten Mischgebiet entwickelbar. Dennoch wird der



Flächennutzungsplan nach dem Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan für den Bereich des Plangebietes in Wohnbaufläche gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird hierdurch nicht beeinträchtigt. Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die bauliche, wirtschaftliche, ökologische und soziale Entwicklung des Stadtgebietes zu erwarten.

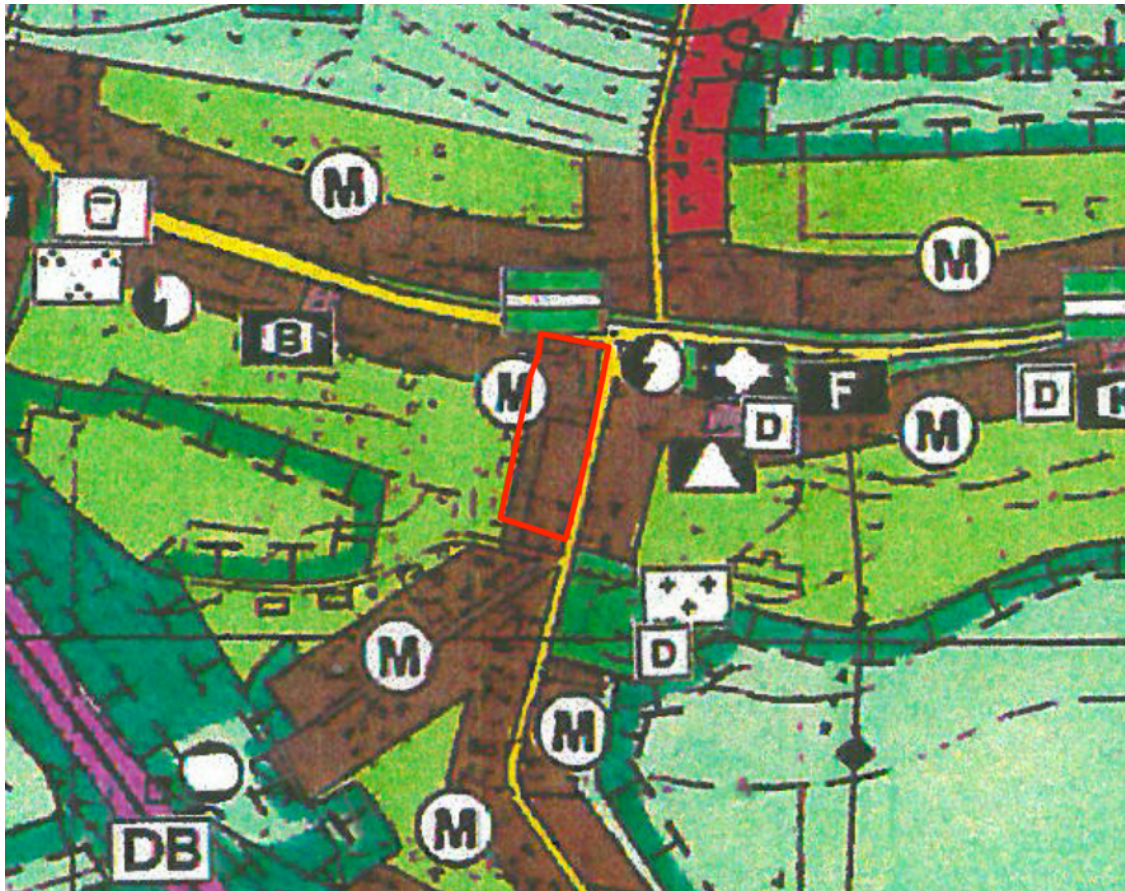


Abb. 2 Flächennutzungsplan Sommerfeld, Rechtskraft seit dem 23. Dezember 1999 (Ausschnitt)

### 3.4 Weitere Planungen

#### Bebauungsplan Nr. 2 Wohngebiet "Postweg"

Der Bebauungsplan Nr. 2 Wohngebiet "Postweg" aus dem Jahr 1999 liegt südlich in räumlicher Nähe zum Bebauungsplan "Dorfstr. 47 / Webers Eck". In dem Bebauungsplan Nr. 2 "Postweg" sind unter anderem Wohnnutzungen in Form von eingeschossigen Einzel- oder Doppelhäusern zulässig. Im Ergebnis wurde das Gebiet mit teilweise mit Wohngebäuden bebaut.

#### Weitere Satzungen

Die für die Planung beachtlichen Ortssatzungen der Stadt Kremmen sind:

- Baumschutzsatzung vom 9. Dezember 2010 (geändert am 31. Januar 2013)
- Stellplatzsatzung vom 31. Januar 2019

Sie werden im Planungsprozess berücksichtigt.

## **4. Planungskonzept**

### **4.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Mit dem Bebauungsplan "Dorfstr. 47 / Webers Eck" verfolgt die Stadt Kremmen folgende Planungsziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden
- Sicherung der Erschließung
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

### **4.2 Planungskonzept**

Auf einer derzeit nur gering genutzten Fläche entlang der Dorfstraße und Kremmener Straße wird beabsichtigt sieben Wohngebäude in offener Bauweise mit insgesamt 70 Wohnungen und 5 Gewerbeeinheiten zu schaffen. Die Erschließung wird gesichert. Es sollen v. a. Mehrgenerationen-Mietwohnungen für ältere Bürger und Bürgerinnen Sommerfelds, die künftig barrierefrei und in der Nähe ihrer Kinder und Enkel wohnen möchten, entstehen. Die Wohnungen stehen auch Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen der rund 900 Meter entfernten Sana-Kliniken Sommerfeld zur Verfügung, um Pendlerwege zu vermeiden. Die Gewerbeeinheiten können u. a. durch Arzt- und Therapiepraxen genutzt werden. Im südwestlichen Teil des Plangebiets soll eine Stellplatzanlage mit 45 Stellplätzen für die zukünftigen Bewohner der Mehrfamilienhäuser entstehen.

### **4.3 Planungsalternativen**

Mit dem Planvorhaben wird Baurecht für rund 70 Wohnungen und 5 Gewerbeeinheiten geschaffen, die künftigen Grundstücke im Plangebiet können überwiegend durch die Dorfstraße und Kremmener Straße erschlossen werden. Eine Alternative wäre der Verzicht auf den Wohnungsneubau. Dies hätte zur Folge, dass der Bedarf an Wohnraum nicht gedeckt würde. Zusätzlich würde die Brachfläche im Ortsteil weiterhin bestehen bleiben und zu einem negativen Ortsbild beitragen.

Das Vorhaben soll unter anderem den Beschäftigten der nördlich des Plangebietes liegenden Sana-Kliniken Sommerfeld zur Verfügung stehen, um Pendlerwege zu vermeiden. Im Umfeld des Klinikgelände befindet sich keine vergleichbar geeignete Fläche zur Realisierung des Vorhabens. Im Plangebiet ist die Realisierung von ca. 6.500 m<sup>2</sup> Geschossfläche geplant. Im Ortsteil Sommerfeld steht kein innerörtliches Grundstück zur Verfügung, auf dem die Realisierung einer vergleichbaren Geschossfläche möglich wäre.

Zudem ist der Standort dahingehend geeignet, dass innerörtliche bereits erschlossene Flächen wieder nutzbar gemacht werden. Weitere Standorte kommen für die Planung nicht in Betracht.

## **5. Planinhalt**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird für 0,64 Hektar des Plangebiets ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von Wohngebäuden.

Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Weiterhin sind gemäß § 13 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten Räume für freiberuflich Tätige und solcher Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

Die zulassungsfähigen Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 nicht zulässig. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt gewahrt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird für 0,03 ha des Plangebietes eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für das Allgemeine Wohngebiet wird das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Ziel dessen ist die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten.

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Höhe baulicher Anlagen (Oberkante - OK und Traufhöhe - TH) bestimmt.

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind keine derartigen bodenrechtlichen Spannungen zu erwarten, die die städtebauliche Ordnung im Umfeld gefährden. Zudem sind im näheren Umfeld des Plangebietes verschiedene Baudenkmale vorhanden (Wohnhäuser Dorfstr. 22, 43, 46, 52 und 54; Dorfkirche), die das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB ebenfalls maßgeblich beeinflussen.

Da der Gebäudebestand im Plangebiet in direkter Nachbarschaft zum denkmalgeschützten Wohngebäude Dorfstr. 46 bereits dreigeschossig ist ändert sich die städtebauliche Situation hier nicht. Die künftige Bebauung im Plangebiet wird insgesamt eine größere Geschossfläche als der Gebäudebestand haben. Dies dient vor allem der Schaffung von nachgefragtem Wohnraum mit ergänzenden Einrichtungen für Gewerbe, insbesondere für Arzt- und Therapiepraxen. Der Standort im Ortszentrum ist aufgrund der günstigen Lage und kurzen Wege dafür geeignet. Die im Hinblick auf das Gesamtgrundstück dichtere Bebauung verursacht an diesem Standort keine städtebaulichen Konflikte, da es sich um einen Standort im Ortszentrum und an der Landesstraße 19 handelt. Die geplante Bebauung öffnet sich nach Südwesten zu den angrenzenden, unbebauten Grundstücken.

#### **Grundflächenzahl**

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB hat jedes Bauleitplanverfahren die Zielsetzung des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu verfolgen. Die festgesetzte



maximale GRZ von 0,4 stellt gemäß § 17 BauNVO die Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete dar. Dies begründet sich aus der Vorschrift eines ressourcensparenden Flächenverbrauchs und leitet sich aus der Bebauung der näheren Umgebung ab. In der GRZ-Berechnung sind auch Terrassen zu berücksichtigen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden.

Die zulässige Grundfläche beträgt somit:

WA mit GRZ 0,4	0,64 ha x 0,4	=	0,256 ha
zuzüglich 50 % Überschreitung für Nebenanlagen	0,64 ha x 0,2	=	0,128 ha
zulässige Grundfläche gesamt			<b>0,384 ha</b>

Durch die maximale Festsetzung der Grundfläche können innerhalb des 0,64 ha großen Allgemeinen Wohngebiets insgesamt maximal rund 0,38 ha Fläche versiegelt werden.

### **Zahl der Vollgeschosse**

Im Bebauungsplan wird die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse zeichnerisch festgesetzt. Im gesamten Plangebiet sind maximal drei Vollgeschosse zulässig, mit Ausnahme für den nördlichen Teil des nordwestlichen Baufensters, bei dem aus Gründen des Denkmalschutzes in Bezug auf das benachbarte Gebäude Dorfstr. 46 nur maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind. So fügt sich das Bauvorhaben in die überwiegend zweigeschossigen Siedlungsgebiete der Umgebung ein.

### **Höhe baulicher Anlagen**

In dem Plangebiet werden die Höhe der baulichen Anlagen (OK) und die Traufhöhe (TH) als Höchstmaß festgesetzt. Es wird eine maximale OK von 50,5 m über Normalhöhe Null (NHN) gemäß des Deutschen Haupthöhennetz (DHHN2016) festgesetzt. Für den Wohnungsneubau in dem Allgemeinen Wohngebiet ist damit eine tatsächliche Höhe von bis zu 11,4 m möglich. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2 gilt die festgesetzte Maximalhöhe baulicher Anlagen nicht für technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie. Um das Einfügen der künftigen Bebauung in das Ortsbild zu gewährleisten wird zusätzlich die Traufhöhe mit einem Höchstwert von 48,0 m über Normalhöhe Null (NHN) gemäß des Deutschen Haupthöhennetz (DHHN2016) festgesetzt. Die Traufhöhe des bestehenden westlichen, dreigeschossigen Gebäudes beträgt 46,8 m, die Firsthöhe 50,4 m. Das Eckgebäude hat eine Traufhöhe von 46,5 m und eine Firsthöhe von 50,7 m.

In Abstimmung mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum wird für den nördlichen Teil des nordwestlichen Baufensters eine niedrigere Höhe der baulichen Anlagen und Traufhöhe festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf maximal 48,1 m und die Traufhöhe auf maximal 45,6 m über Normalhöhe Null (NHN) gemäß des Deutschen Haupthöhennetz (DHHN2016) sowie auf zwei Vollgeschosse beschränkt. Mit dieser Festsetzung wird den denkmalpflegerischen Belangen, ausgehend von den denkmalgeschützten Gebäuden der näheren Umgebung, Dorfstr. 22 und Dorfstr. 46, Rechnung getragen.

### 5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das Allgemeine Wohngebiet werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) festgesetzt.

#### Bauweise

In dem Baugebiet ist gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO ausschließlich eine offene Bauweise zulässig. Die Gebäudelänge darf maximal 50 m betragen. Hiermit soll eine Bebauung gesichert werden, welche sich in das Ortsbild integriert.

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Die sich daraus ergebenden Baufenster geben den Rahmen für die künftige hochbauliche Gebäudestellung vor, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Erschließungsflächen dürfen auch außerhalb der Baufenster liegen. Die Abstände der Baufenster sollen die städtebauliche Ordnung sichern und einen möglichst geringen Eingriff in die Fläche gewährleisten. Die Baukörper müssen die landesrechtlichen Abstandsregelungen der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) einhalten, sodass die gesetzlichen Anforderungen an Belichtung, Besonnung, Belüftung und des sogenannten sozialen Abstandes zu den Nachbarn gewahrt bleibt. Die Baugrenzen und Baulinien sind im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebietes teilweise identisch mit der Linie des räumlichen Geltungsbereiches. In dem Bereich des straßenseitigen Baufensters südlich des Baufensters, welches an die Kreuzung Dorfstraße / Kremmener Straße grenzt, ist die Baugrenze nicht identisch mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches. Im Verlauf der Grundstücksgrenze befindet sich ein Knick aufgrund eines Grenzpunktes. Somit entspricht die Bauflucht nicht der Grundstücksgrenze.

Durch die Baulinien wird bestimmt, dass die künftige Bebauung - wie der Gebäudebestand - direkt auf der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze errichtet wird, um die baulich-räumliche Kante an dieser Stelle des Ortszentrums zu erhalten.

#### Fläche für Nebenanlagen

Ziel der Festsetzung einer Fläche für Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ist die Sicherung einer ausreichend dimensionierten Fläche für die benötigten Stellplätze für das geplante Vorhaben. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4 sind Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen und Stellplätze in Gebäuden in Form von Garagengeschossen ausnahmsweise auch außerhalb der Fläche für Nebenanlagen zulässig. Die vorgesehenen 45 Stellplätze sind innerhalb der Fläche für Nebenanlagen gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Kremmen vom 31. Januar 2019 nachzuweisen. Zu beachten sind hierbei die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf der Anlage 1 zu der Stellplatzsatzung der Stadt Kremmen.

### 5.4 Erschließung

#### Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Auf Teilflächen der Flurstücke 108/1 und 108/2 der Flur 2 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB eine Fläche festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belasten sind. Die Festsetzung dieser mit **A** gekennzeichneten Flächen dient der Sicherung der inneren Erschließung durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Sie gehören vollständig zum Allgemeinen Wohngebiet und liegen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Fläche **A** ist so dimensioniert, dass die Befahrung durch 3-achsige Müllfahrzeuge möglich ist. Die Abfallentsorgung kann somit gesichert werden.

Die Fläche **A** schließt im Norden an die Dorfstraße und im Osten an die Kremmener Straße an. Die Freihaltung der Sichtfelder bei dem Einbiegen in die beiden Landesstraßen erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahren. Sollten die Schleppkurvenradien bzw. Sichtfelder beeinträchtigt sein, kann auch bestimmt werden, dass eine Zufahrt nur der Einfahrt (Kremmener Straße) und eine nur der Ausfahrt (Dorfstraße) dient. Die Baufelder sind nicht zwingende vollständig durch Gebäude auszufüllen und können an den Ecken der Ausfahrtsbereiche auch unbebaut bleiben, um Schleppkurvenradien bzw. Sichtfelder zu gewährleisten. Die bestehende Zufahrt mit engem Gebäudebestand an der Dorfstraße zeigt zudem auf, dass eine verkehrliche Nutzung grundsätzlich möglich ist. An der Dorfstraße bleibt der Abstand von knapp zehn Metern zwischen der straßenseitigen Gebäudefassade und der Fahrbahnkante erhalten, die Sichtfreiheit ist gegeben.

## **5.5 Grünordnung**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird zum Schutz des Bodens sowie zur Vermeidung eines ortsuntypischen, übermäßigen versiegelten Erscheinungsbildes festgesetzt, dass auf allen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs liegenden Flächen Stellplätze, Zufahrten und Wege nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Diese Minimierungsmaßnahme hält den Versiegelungsgrad so gering wie möglich und stellt sicher, dass ein Anteil des anfallenden Niederschlagswassers auf der Fläche versickern kann und die Bodenfunktionen anteilig erhalten bleiben. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert.

### **Spielplatz**

Im Westen des Plangebiets wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Dies trägt der Entwicklung der zukünftigen Wohnsiedlung sowie dem Bedarf der zu erwartenden Familienzuzüge Rechnung. Da es sich um eine private Grünfläche handelt, wird der Nutzerkreis des Spielplatzes auf die Bewohner der gesamten Wohnsiedlung und ihrer Besucher beschränkt.

## **5.6 Immissionsschutz**

In der Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenwesen vom 1. Februar 2021 wurde die Erstellung eines Schallgutachtens angeregt um nachzuweisen, dass durch die vorhandenen Emissionen, hervorgerufen durch den Straßenverkehr auf der L19, die Grenz- und Richtwerte nicht überschritten werden.

Der Anregung wurde gefolgt und es wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Ingenieurbüro für Schallschutz Ihler: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 76 "Dorfstr. 47 / Webers Eck", 30. März 2021, ergänzende Planunterlage B). In der Untersuchung werden der Straßenverkehrslärm und gewerbliche Geräusche als Hauptlärmquellen für Geräuschimmissionen untersucht.

Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass die Richtwerte tags sowie nachts überschritten werden.

*"Die Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 sind auf den Straßenverkehr in der Kremmener Straße (L 19) und der Dorfstraße (West, L 19) zurückzuführen. Aufgrund der deutlichen Überschreitungen sind Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen."*<sup>1</sup>

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume ein gewisses Gesamt-Bauschalldämm-Maß aufweisen, welches sich nach DIN 4109-1:2018-01 berechnen lässt. Der Nachweis zur Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen (siehe textliche Festsetzung Nr. 6a). Weiterhin muss zum Schutz vor Lärm mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen mit den notwendigen Fenstern zu der straßenabgewandten Seite orientiert sein. Bei mehr als zwei Aufenthaltsräumen je Wohnung müssen diese Anforderung für mindestens zwei Aufenthaltsräume erfüllt werden. Bei Wohnungen mit Fenstern zur Kremmener Straße bzw. Dorfstraße, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Räume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln  $\geq 50$  dB(A) zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 6b).

Außenwohnbereiche entlang der Kremmener Straße bzw. der Dorfstraße sind nur in baulich geschlossener Ausführung (zum Beispiel als verglaste Loggia oder verglaster Balkon) zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen muss mindestens ein Außenwohnbereich diese Anforderung erfüllen oder zur straßenabgewandten Gebäudeseite orientiert sein (siehe textliche Festsetzung Nr. 6c).

Durch die genannten Maßnahmen können für das Allgemeine Wohngebiet gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

## 5.7 Nachrichtliche Übernahme

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich vollständig im Bereich des Bodendenkmals Nr. 70058, die "Siedlung Ur- und Frühgeschichte, Dorfkern Neuzeit, Dorfkern deutsches Mittelalter". Im Bebauungsplan wird dieser Bereich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

## 5.8 Flächenbilanz

Tab. 1: Flächenübersicht, Angaben in Hektar (ha)

Fläche	Bestand	Planung
<b>Geltungsbereich</b>	<b>0,67</b>	
Dorfgebiet	0,30	0,00
Private Grünfläche	0,37	0,03
Allgemeines Wohngebiet	0,00	0,64

## **6. Belange des Umweltschutzes**

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB. Nach § 13a Abs. 3 BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich, da alle entstehenden Eingriffe als erfolgt und ausgeglichen gelten. Trotz Verzicht auf den Umweltbericht sind die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Nachfolgend erfolgt daher die Darstellung der Umweltbelange und die Analyse möglicher Auswirkungen.

### **6.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und der rechtlichen und fachlichen Rahmenbedingungen**

#### **6.1.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans und der Inanspruchnahme von Grund und Boden**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Dorfstr. 47 / Webers Eck" befindet sich südlich der Dorfstraße, westlich der Kremmener Straße im Ortsteil Sommerfeld der Stadt Kremmen. Er umfasst die Flurstücke 108/1, 108/2, 109 und 110 der Flur 2 der Gemarkung Sommerfeld mit insgesamt ca. 0,67 ha. Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden von der Dorfstraße (Teil des Flurstücks 505 der Flur 2 Gemarkung Sommerfeld),
- im Osten von der Kremmener Straße (Teil des Flurstücks 212 der Flur 2 Gemarkung Sommerfeld),
- im Süden von landwirtschaftlich genutzter Fläche (Flurstücke 107/2 der Flur 2 Gemarkung Sommerfeld),
- im Westen von einer Brache sowie von einem Wohngebäude (Flurstücke 102 und 103/2 der Flur 2 Gemarkung Sommerfeld).

Die angrenzende Bebauung besteht vorwiegend aus Einzelhäusern, die teilweise mehrgeschossig sind. Anteilig befinden sich Nebengebäude auf den angrenzenden Grundstücken.

Es ist beabsichtigt, bis zu 3-geschossige Wohngebäude für ca. 70 Wohneinheiten und 5 Gewerbeeinheiten herzustellen. Die Gebäude sollen eine maximale Höhe von 12 m haben. Das Wohngebiet hat eine Größe von 0,64 ha. Des Weiteren sollen 0,03 ha als Spielplatz ausgewiesen werden.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Des Weiteren ist eine Überschreitung von 50 % für Nebenanlagen möglich.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung einer bereits erschlossenen und bebauten Siedlungsfläche. Der Bebauungsplan soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

#### **6.1.1 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen bezogen auf den im Bebauungsplan festgelegten Zielen des Umweltschutzes**

Die Darstellung der Umweltbelange muss die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, darstellen (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB).

**Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation**

Die Flächen im Geltungsbereich werden derzeit teilweise als Lager temporär genutzt. Eine Bebauung durch Gebäude ist vorhanden. Bei einem Gebäude im Süden des Plangebiets handelt es sich um eine Ruine. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt nördlich und östlich des Geltungsbereichs über die Dorfstraße und Kremmener Straße. Die Dorfstraße und die Kremmener Straße sind öffentlich gewidmete Verkehrsflächen.

Aufgrund der Lage im zentralen Gebiet des Ortsteils Sommerfeld und der bestehenden Wohngebäude entlang der Dorfstraße und der Kremmener Straße ist davon auszugehen, dass die Erschließung mit Strom, Wasser oder Gas vorhanden oder entsprechend herstellbar ist.

Die im räumlichen Geltungsbereich liegenden Flächen befinden sich in privatem Eigentum (Flurstück 108/1, 108/2, 109 und 110 der Flur 2 Gemarkung Sommerfeld).

Für das Plangebiet liegt derzeit kein Bebauungsplan vor.

**Beurteilung von Eingriffen**

Im beschleunigten Verfahren dieses Bebauungsplans gelten die Eingriffe als im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

**Besonderer Artenschutz gem. § 44 BNatSchG**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Verbote des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Diese können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.<sup>2</sup>

*Tötungsverbot bzw. Zerstörungsverbot*

Es ist verboten, wildlebenden 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 (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

Es ist verboten, wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

*Störungsverbot*

Es ist verboten, 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 (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

*Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten*

Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, sie zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 (Bauleitpläne), die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit

verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

Die Belange des besonderen Artenschutzes sind in den Kapiteln, 6.2.1.5, 6.2.1.6 und 6.2.2.6 dargestellt.

Die Belange des Besonderen Artenschutzes treten nicht mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ein, sondern erst, wenn der Bebauungsplan umgesetzt wird. Je nachdem wie viel Zeit zwischen der Rechtskraft des Bebauungsplanes und seiner Umsetzung besteht, ist eine nochmalige Überprüfung der Flächen erforderlich. Auch eventuell erforderliche vorgezogene CEF-Maßnahmen können nur in zeitlichem Zusammenhang mit einer geplanten Bebauung umgesetzt werden.

### **Baumschutzsatzung der Stadt Kremmen**

Aufgrund dieser Satzung (Satzung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen der Stadt Kremmen - Baumschutzsatzung von 9. Dezember 2010) werden Bäume innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, innerhalb der übrigen Siedlungsbereiche und innerhalb des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen der Stadt als geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt:

1. mit einem Stammumfang von mindestens 60 Zentimetern;
2. mit einem geringerem Stammumfang, wenn sie aus landeskulturellen Gründen, einschließlich der Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen gemäß den §§ 12 oder 14 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes, oder als Ersatzpflanzung gemäß der Baumschutzverordnung oder gemäß § 5 Abs. 4 oder 5 dieser Satzung gepflanzt wurden.

Diese Satzung gilt nicht für Obstbäume, Pappeln, Baumweiden sowie abgestorbene Bäume innerhalb des besiedelten Bereichs.

### **Räumliche Gesamtplanung**

#### **Landesentwicklungsplan**

Das Plangebiet liegt gemäß Festlegungskarte des LEP HR i. d. F. vom 29. April 2019 nicht im Gestaltungsraum Siedlung. Entsprechend der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg vom 7. Juli 2020 ist die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst. Das Plangebiet liegt im Siedlungsgebiet des Ortsteils Sommerfeld und kann als Innenentwicklung im Sinne von Z 5.5 Abs. 2 LEP HR gewertet werden und ist ohne Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption möglich. Folgende weitere Ziele und Grundsätze der Landesplanung sind für den Bebauungsplan relevant:

- Grundsatz 5.1 LEP HR: Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotentialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden.;
- Grundsatz 6.1 Abs. 1 LEP HR: Der bestehende Freiraum soll in seiner



Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden.;

- Grundsätze aus § 5 Abs. 1-3 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen bzw. der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;
- Grundsätze aus § 6 Abs. 1-3 LEPro 2007: Sicherung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt; Vermeidung der Freirauminanspruchnahme; Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung.

Für das Plangebiet sind nach Festlegungskarte zum LEP HR keine flächenbezogenen Darstellungen zum Freiraumverbund oder zum Hochwasserschutz getroffen.

### **Regionalplanung**

Das Plangebiet liegt in der Region Prignitz-Oberhavel, für die zwei Teil-Regionalpläne vorliegen. In den sachlichen Teilregionalplänen "Freiraum und Windenergie" vom 21. November 2018 sowie "Rohstoffsicherung" vom 31. Juli 2012 wurden für das Plangebiet keine Festlegungen getroffen.

### **Flächennutzungsplanung**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sommerfeld, rechtskräftig seit 23. Dezember 1999, stellt den Geltungsbereich überwiegend als "Gemischte Baufläche" und zu einem untergeordneten Teil als "Private Grünfläche (Gartenland, Obstgärten, Grabeland)" dar. Aufgrund der Flächengröße von 0,67 ha wäre das geplante Allgemeine Wohngebiet aus dem dargestellten Mischgebiet entwickelbar. Dennoch wird der Flächennutzungsplan nach dem Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Plangebietes in Wohnbaufläche berichtigt.

### Sonstige räumliche Gesamtplanungen

Die Aussagen der räumlichen Gesamtplanung werden in Kap. 3 aufgeführt. Der Bebauungsplan steht diesen Planungen nicht entgegen.

### **Landschaftsplanung**

#### Landschaftsprogramm

Der Geltungsbereich liegt in der naturräumlichen Region des „Rhin-Havelland“.

Handlungsschwerpunkt ist der Erhalt und die Entwicklung einer natur- und ressourcenschonenden, vorwiegend ackerbaulichen Bodennutzung.

#### Landschaftsrahmenplan und Biotopverbundplanung

Der Landschaftsrahmenplan ist aus dem Jahr 1998. Er wurde für den Altkreis Oranienburg aufgestellt.

Der Landschaftsrahmenplan sieht für das Plangebiet folgende Entwicklungsziele vor:

- Sicherung und Entwicklung der bestehenden Landschaftsqualitäten für eine behutsame und umweltverträgliche Nutzung durch den Menschen
- Sicherung und Entwicklung des kulturgeprägten Landschafts- und Siedlungsraumes mit den gebietstypischen Nutzungsmustern Alleen, Gräben, historischen Dorf- und Siedlungsstrukturen.
- Beschränkung der Siedlungsentwicklung auf den Innenbereich und Beibehaltung der dörflichen Strukturen, Reduzierung der Zersiedelung im Außenbereich

- Entwicklung als Vorranggebiet für die ordnungsgemäße Landwirtschaft zur Produktion von Nahrungsmitteln und Rohstoffen.

Eine Bebauung der Fläche trägt zur Arrondierung des Siedlungsraumes bei.

Eine aktuellere Datengrundlage für besondere Tierarten (Zielarten des Biotopverbundes), wertvolle Biotopkomplexe und Verbundstrukturen bietet das Biotopverbundkonzept des Landkreises im Maßstab 1:100.000 aus dem Jahr 2006, das als erster Schritt zur Überarbeitung des Landschaftsrahmenplanes erstellt wurde. Das Planungsgebiet liegt weder in einer Kern- noch in einer Entwicklungsfläche des Biotopverbunds (Biotopverbundplanung des Landkreises Oberhavel 2006)

#### Landschaftsplan Stadt Kremmen

Für die Stadt Kremmen liegt ein Landschaftsplan aus dem Jahr 2008 vor. Der Landschaftsplan nennt als Entwicklungsziele, für das Gebiet zutreffen:

- Entwicklung als Vorranggebiet für eine standortangepasste Landwirtschaft sowie.
- als Vorranggebiet Siedlung

Des Weiteren nennt der Landschaftsplan bezogen auf die einzelnen Schutzgüter folgende Entwicklungsziele:

#### Schutzgut Boden

- Vermeidung von Schadstoffeinträgen
- Erhalt und Wiederherstellung des Puffervermögens
- Vermeidung von Wind- und Wassererosion
- Vermeidung von Bodenversiegelung

#### Schutzgut Wasser

- Vermeidung von Verunreinigungen des Grundwassers
- Gewährleistung einer hochwertigen Grundwasserneubildung

#### Schutzgut Klima/Luft

- Erhalt mesoklimatisch wirksamer Grünflächen und Belüftungsbahnen

#### Schutzgut Arten und Biotope

- Erhaltung und Ergänzung des wertvollen Übergangsbereiches Siedlungsrand, Feldflur
- Überprüfung aller umweltrelevanten Bauvorhaben auf ihre Umweltrelevanz
- Schaffung neuer Biotope als Ausgleich für durch geplante Bauvorhaben beeinträchtigte oder zerstörte Lebensräume

#### Landschaftsbild

- Vermeidung von Landschaftszersiedelung
- Anreicherung der Agrarlandschaft durch die Pflanzung von Hecken
- Erhalt und Entwicklung wohnungsnaher Grünflächen

Den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes wird durch die Ausweisung des Baugebietes am Siedlungsbereich von Kremmen Rechnung getragen. Somit wird eine Zersiedelung der Landschaft vermieden.

#### **Sonstige Fachplanungen**

Weitere planungsrelevante Ziele und Hinweise anderer Fachplanungen liegen nicht vor.

## **6.2 Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt (Basisszenario) und der Umweltauswirkungen des Vorhabens sowie Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

### **6.2.1 Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt (Basisszenario)**

#### **6.2.1.1 Schutzgebiete und geschützte Objekte**

Das dem Plangebiet am nächsten gelegene NATURA 2000-Gebiet ist mit einem Abstand von ca. 500 m das Vogelschutzgebiet „Rhin-Havelluch“ (DE 3242-421). Das nächstliegende FFH-Gebiet ist noch weiter entfernt.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Landschaftsschutzgebiet oder Naturschutzgebiet. Das nächstliegende Naturschutzgebiet ist mehr als 1.500 m vom Plangebiet entfernt.

Gemäß § 44 BNatSchG geschützte Tiere und Pflanzen zeigen Kap. 6.2.1.5 und 6.2.1.6. Im Plangebiet sind keine gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotopie vorhanden.

#### **6.2.1.2 Fläche**

Im Plangebiet sind bereits Versiegelungen durch verfallene Gebäude vorhanden. Das Plangebiet liegt im Zentrum des Ortsteils Sommerfeld. Eine Wiedernutzbarmachung der Fläche hätte positive Auswirkungen auf das Ortsbild.

#### **6.2.1.3 Boden**

Im Plangebiet sind überwiegend Humusgleye und gering verbreitet Reliktanmoorgleye aus Flusssand vorhanden.

Durch die vorhandene Bebauung sowie die Zuwegungen sind Versiegelungen vorhanden.

#### **6.2.1.4 Wasser**

Oberflächengewässer sind nicht im Plangebiet vorhanden.

Im Plangebiet besteht ein weitgehend unbedeckter Grundwasserleiter der Niederungen und Urstromtäler an.

Der bedeckte Grundwasserleiterkomplex 2 hat insgesamt eine Mächtigkeit von 3 – 10 m. Die Grundwasserüberdeckung hat ein sehr geringes Rückhaltevermögen gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen. Der Grundwasserflurabstand des Grundwasserkörpers 1 liegt bei ca. 1, 5 - 2 m. Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

#### **6.2.1.5 Pflanzen und Biotoptypen**

Das Plangebiet gehört nach Scholz, 1962 zur naturräumlichen Einheit Luchland (78) mit den Untereinheiten Unteres, Oberes Rhinluch und Havelländisches Luch (781)

Zur Erfassung des Bestandes wurde im Juli 2019 eine Begehung durchgeführt. Die im Gelände differenzierten Biotoptypen werden kartografisch mit den entsprechenden Biotopbezeichnungen (Zifferncode) dargestellt. Zur Dokumentation der einzelnen im Gebiet erfassten Biotoptypen werden diese im Folgenden textlich beschrieben. Von ausgewählten Biotoptypen wurden Fotos angefertigt.

##### **Biotoptypen**

Im Plangebiet ist das Biototyp 12261 – Wohn- und Mischgebiete Einzelhaus- und Reihenhausbauung mit Ziergärten. Die Gebäude sind stehen alle leer und sind stark verfallen. Die Hofflächen im vorderen Bereich werden als Lagerflächen für

Baumaterialien und -maschinen genutzt. Im hinteren Bereich haben sich Ruderalfluren entwickelt, die von Beifuß und canadischer Goldrute dominiert werden.

Auf dem Grundstück stehen einzelne Obstbäume sowie Bergahorn. Hervorzuheben ist eine Aprikose, die im Hofbereich der vorhandenen Bebauung steht. Auf dem Nachbargrundstück (Flurstück 103/2) steht unmittelbar an der Grundstücksgrenze eine sehr alte Eiche. Teile des Kronen- und Wurzelbereiches der Eiche ragen in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans hinein.

Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.



*Abb. 1: Ruderalfluren im hinteren Bereich des Grundstücks*



*Abb. 2: Verfallene Gebäude an der Kremmener Straße*



*Abb. 3: Als Lagerflächen genutzte Hofflächen*



*Abb. 4: Als Lagerflächen genutzte Hofflächen und Gebäude*





Abb. 5: Aprikosenbaum im Hof

### **Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG**

Im Plangebiet wurden keine geschützten Pflanzenarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie festgestellt.

#### **6.2.1.6 Tiere**

##### **Beschreibung und Bewertung des Bestands (Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG)**

Es liegt der Bericht *"Geschützte Arten auf der Fläche des B-Plans 76 'Dorfstr. 47 / Webers Eck' in der Stadt Kremmen, Landkreis Oberhavel – Ergebnisse faunistischer Erfassung, Bewertung und Konfliktanalyse"* der Arbeitsgemeinschaft Freilandbiologie vom November 2020 (ergänzende Planunterlage A) mit folgenden Ergebnissen vor:

Auf der untersuchten Fläche sind als Lebensraum für geschützte Tierarten zwei Teilbereiche zu unterscheiden: Bebaute und versiegelte Flächen im Norden und weitgehend unbebaute Wiese im Süden. Die versiegelten und bebauten Bereiche haben für Gebäude bewohnende Tierarten eine wichtige ökologische Funktion. Fledermäuse (z. B. Zwergfledermäuse) können dort Tagesverstecke finden und Gebäudebrüter (z. B. Mehlschwalben) können dort ihre Brutplätze finden. Die unbebauten Flächen sind insbesondere für die Nahrungssuche und Jagd von Fledermäusen und Vögeln geeignet. Für in der FFH-Richtlinie aufgeführte Insektenarten können Lebensräume in der großen Eiche auf der Grundstücksgrenze existieren (Heldbock) und auf der Wiese (Nachkerzenschwärmer, Großer Feuerfalter).

#### **6.2.1.7 Biologische Vielfalt und Biotopverbund**

Die Biologische Vielfalt beinhaltet die Ebenen der Gendiversität, Artendiversität und Ökosystemdiversität<sup>3</sup>.

Das Plangebiet wird durch eine aufgelassene Hofstelle gekennzeichnet. Geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Die Flächen sind von bebauten Flächen umschlossen. Die Bedeutung des Gebietes für den Biotopverbund und die biologische Vielfalt wird daher insgesamt als mittel eingestuft.

### 6.2.1.8 Klima und Luft

Das Gebiet liegt im Übergangsbereich zwischen dem westlichen, vorwiegend atlantisch-maritimen und dem östlichen, stärker kontinental beeinflussten Binnenlandklima. Charakteristisch sind warme Sommer- und kalte Winterperioden. Entsprechend der großklimatischen Situation lässt sich das Klima als gemäßigt temperiert kennzeichnen. Für das Klima sind verhältnismäßig hohe Sommertemperaturen und milde Winter, eine lange Vegetationsperiode sowie das Niederschlagsmaximum im Sommer, das durch Starkregenfälle verursacht wird, charakteristisch. Folgende Daten dienen zur großklimatischen Kennzeichnung (Station Kremmen, unter <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/brandenburg/kremmen-12561/>)

Temperatur:	Jahresmittel 8,8 °C, Januarmittel – 0,7 °C, Aprilmittel 8,2 °C, Julimittel 18,1 °C, Oktobermittel 9,5 °C Wärmster Monat: Juli, kältester Monat: Januar
Niederschlag:	Jahresmittel 571 mm, Mittel April bis September 329 mm, Mittel Oktober bis März 240 mm Niederschlagsreichster Monat: Juni (67 mm) Niederschlagsärmster Monat: Februar (34 mm)
Vegetationsperiode:	Anzahl der Tage mit Temperaturmittel über 5 °C 222 Tage

### 6.2.1.9 Landschaftsbild

Das Plangebiet ist durch einen verfallenen Bauernhof gekennzeichnet, dessen Gebäude nicht mehr genutzt werden und auch nicht mehr nutzbar sind. In Teilen des Hofes werden Baumaschinen und -materialien gelagert. Das Plangebiet besitzt für das Landschaftsbild sowie für die siedlungsnahen Erholungsnutzung eine geringe Bedeutung.

### 6.2.1.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale sowie sonstige Sachgüter vorhanden. Das Plangebiet befindet sich vollständig im Bereich des Bodendenkmals Nr. 70058, der mittelalterliche und neuzeitliche Kern des Ortes Kremmen sowie eine Siedlung der Ur- und Frühgeschichte.

### 6.2.1.11 Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage von Kremmen-Sommerfeld.

Entsprechend der Lärmkartierung 2017 für das Land Brandenburg sind in der Umgebung des Plangebietes keine berichtspflichtigen Straßen vorhanden, die eine Auswirkung auf das Plangebiet haben.

### 6.2.1.12 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Wechselwirkungen sind grundsätzlich zwischen allen zu betrachtenden Schutzgütern zu erwarten. Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern nach § 1 Abs. 7i BauGB auch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkzusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.



## 6.2.2 Auswirkungen einer möglichen Bebauung der Fläche

### 6.2.2.1 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Auf Grund der Entfernung zu den nächst liegenden Natura 2000 und Naturschutzgebieten hat das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf sonstige Schutzgebiete. Auch liegt die Fläche nicht im Landschaftsschutzgebiet oder Naturschutzgebiet.

### 6.2.2.2 Fläche

Im Plangebiet ist eine nicht mehr genutzte Bebauung vorhanden. Des Weiteren liegt es angrenzend zu einem bereits bebauten Bereich, so dass eine weitere Bebauung als Nachverdichtung zu werten ist. Die Erschließung ist über die Dorfstraße möglich. Durch die Vorgaben des Bebauungsplanes können bis zu rund 0,23 ha Fläche zusätzlich versiegelt werden. Diese Flächen stehen dem Naturhaushalt nicht mehr zur Verfügung. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden Waldflächen in Anspruch genommen. Derzeit sind ca. 0,11 ha durch das Gebäude und 0,06 ha durch Wegeflächen versiegelt.

### 6.2.2.3 Boden

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine Versiegelung von Flächen möglich, die in der nachfolgenden Tabelle dargestellt ist.

Tab. 3: Bilanzierung der Versiegelung

Größe des Plangebietes:			6.600 m <sup>2</sup>
Bestand			
Nutzungsart	unversiegelt, natürlicher Boden	Versiegelt Gebäude	Versiegelt Wege und Nebenanlagen
Größe in m <sup>2</sup>	4.950	1.150	600
Versiegelungsgrad in %	0	100	70
anrechenbare Versiegelung in m <sup>2</sup>	0	1.150	420
anrechenbare Versiegelung der Gesamtfläche in m <sup>2</sup>	1.570		

Planung			
Nutzungsart	WA GRZ 0,4	50 % Überschreitung durch Nebenanlagen	Grünfläche / Spielplatz
Größe in m <sup>2</sup>	6.400	6.400	300
Versiegelungsgrad in %	40	20	0
anrechenbare Versiegelung je Nutzungsart in m <sup>2</sup>	2.560	1.280	

anrechenbare Versiegelung der Gesamtfläche in m <sup>2</sup>	3.840
--	-------

<b>Erhöhung der Versiegelung durch die Festsetzungen des Bebauungsplans</b>	<b>2.270 m<sup>2</sup></b>
---	----------------------------

Insgesamt ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich einer zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen eine zusätzliche Versiegelung von 2.270 m<sup>2</sup> möglich. Die Bodenversiegelung wirkt sich negativ auf das Schutzgut Boden aus.

#### 6.2.2.4 Wasser

Auswirkungen auf den Umweltbelang Wasser entstehen nur anlagebedingt. Versiegelungen durch Überbauung erhöhen den Direktabfluss nach Niederschlagsereignissen und verringern die Wasserrückhaltefunktion und Grundwasserneubildung. Die um 2.270 m<sup>2</sup> erhöhte Versiegelung wirkt sich negativ hierauf aus.

#### 6.2.2.5 Pflanzen und Biotoptypen

Durch eine Bebauung und gärtnerische Nutzung der Fläche werden ca. 0,33 ha Gartenbrachen in Anspruch genommen und in ihrer Struktur verändert. Des Weiteren ist mit einer Umsetzung des Bebauungsplanes der Verlust von bis zu 13 Bäumen, die im Bereich der Baufelder liegen, möglich. Einer davon befindet sich im Bereich der zukünftigen Einfahrt an der Dorfstraße. Es handelt sich um einen Straßenbaum, der in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen und der Straßenmeisterei Nassenheide an der L 19 oder L 191 entweder inner- oder außerorts nachzupflanzen ist.

Hinsichtlich der auf dem Nachbargrundstück (Flurstück 103/2) unmittelbar an der Grundstücksgrenze bestehenden sehr alte Eiche wurde vonseiten der unteren Naturschutzbehörde angeregt, den Baum zum Erhalt festzusetzen (Stellungnahme vom 16. August 2021). Dies ist im Rahmen des Bebauungsplans nicht möglich, da sich der Baum nicht im räumlichen Geltungsbereich befindet. Teile der Baumkrone und des Wurzelbereiches ragen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinein. Dennoch ist auch bei voller Ausschöpfung der Baufelder der Erhalt des Baumes möglich. Die Abstimmungen zu ggf. erforderlichen Maßnahmen wie zum Beispiel der teilweisen Beschneidung des Kronenbereiches können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

#### 6.2.2.6 Tiere

##### Fledermäuse

Durch den Abriss bestehender Gebäude und die Neubebauung der Fläche gehen Verstecke für Zwergfledermäuse und in geringem Umfang Jagdlebensraum für Fledermäuse verloren. Das Quartier der Zwergfledermaus ist durch die Integration neuer Verstecke in den Neubau zu berücksichtigen. Um die Auswirkungen der Bebauung auf die Jagdgebiete zu kompensieren, sollten insektenreiche Jagdgebiete entwickelt und gefördert werden. Bereits die Anlage von Hecken mit heimischen Arten wie Schlehe, Weißdorn u.a. ist angemessen und Erfolg versprechend. Bei der Bepflanzung der Planfläche ist konsequent auf die Anpflanzung heimischer und insektenreicher Arten geachtet werden. Die Anpflanzung von Ziergehölzen ist für Fledermäuse unattraktiv, da

an diesen Arten kaum Insekten leben. Darüber hinaus kann deren Pflanzung als kompensationspflichtiger Eingriff in den Lebensraum geschützter Arten bewertet werden (BMU 2010, VG Frankfurt [Oder], Beschluss vom 20. April 2010, Aktenzeichen: VG 5 L 273/09).

### **Vögel**

Durch die geplante Bebauung gehen zumindest in geringem Umfang Brutmöglichkeiten und Flächen für die Nahrungssuche verloren. Auch wenn die meisten der erwarteten Arten keine höheren Ansprüche an ihren Lebensraum stellen, sind Minimierungsmaßnahmen und Kompensationen in unmittelbarer Nähe zu empfehlen, so dass Verbotstatbestände wirksam verhindert werden. Bei der Bepflanzung der Planfläche sollte konsequent auf die Auswahl insektenreicher und Früchte tragender Arten geachtet werden. Die Anpflanzung fremdländischer Gehölze ist für Vögel ebenso unattraktiv wie für Fledermäuse. Durch die Pflanzung heimischer Sträucher und Hecken kann der Lebensraum für die in Gebüsch und Hecken lebenden Vogelarten (z. B. Grasmücken) verbessert werden. Dadurch verringert sich die für das Vorkommen erforderliche Reviergröße und die Aufgabe von Brutrevieren wird verhindert.

#### **6.2.2.7 Biologische Vielfalt und Biotopverbund**

Die Biologische Vielfalt beinhaltet die Ebenen der Gendiversität, Artendiversität und Ökosystemdiversität.

Das Vorhaben hat keine Wirkungen auf die biologische Vielfalt und den Biotopverbund, die über die voran genannten Umweltauswirkungen hinausgehen.

#### **6.2.2.8 Klima und Luft**

Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes können Flächen bebaut bzw. versiegelt werden. Hierdurch ist eine Veränderung des Mikroklimas möglich. Es besteht die Gefahr, dass sich versiegelte Flächen und die Fassaden der Gebäude stärker aufheizen und hierdurch auch die Temperaturen in der Umgebung ansteigen. Dies ist insbesondere an Tagen mit extremen Temperaturen von Bedeutung. Auf Grund der geringen Versiegelung (GRZ 0,4) ist die Beeinträchtigung jedoch als mittel zu bewerten.

#### **6.2.2.9 Landschaftsbild**

Die Fläche wird derzeit nicht genutzt. Sie besitzt eine als Privatfläche keine Bedeutung für die siedlungsnaher Erholung. Bei der vorgesehenen GRZ bleibt der Anteil an Flächen, die z. B. mit Spielplätzen und Aufenthaltsmöglichkeiten gestaltet werden können, noch ausreichend vorhanden. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild, insbesondere für die siedlungsnaher Erholungsnutzung können daher als gering bewertet werden.

#### **6.2.2.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist durch das Vorhaben nicht betroffen.

#### **6.2.2.11 Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird im Siedlungsbereich von Kremmen-Sommerfeld neuer Wohnraum insbesondere für junge Familien geschaffen. Hiermit wird nach § 1 (5) BauGB den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung im Hinblick auf eine sozial gerechte Bodennutzung Rechnung getragen. Hierdurch können auch insbesondere Familien mit Kindern Wohnraum in Kremmen zur Verfügung gestellt werden. Dies ist ein wichtiges Ziel nach § 1 (6) Nr. 2 BauGB.

### **6.2.2.12 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen**

Auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere, Klima/Luft sind mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme, verbunden mit zusätzlicher Versiegelung von Flächen, Erhöhung des Oberflächenabflusses sowie Verlust von Biotopen und Lebensräumen zu erwarten. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Für den Menschen sind positive Auswirkungen durch die Schaffung von Wohnraum für Familien und ältere Menschen zu erwarten. Des Weiteren trägt das Vorhaben zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und Nachverdichtung bei, in der vorhandene Potentiale im Siedlungsbereich sowie vorhandene Erschließungsstraßen genutzt werden. Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen, die erheblich über die in den vorigen Kapiteln beschriebenen Auswirkungen hinausgehen, sind insgesamt nicht zu erwarten.

### **6.2.3 Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung sowie zur Kompensation festgestellter Umweltauswirkungen**

#### **6.2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf Grund des BauGB**

##### Niederschlagswasser im Geltungsbereich versickern

Niederschlagswasser wird nach Maßgabe des Wasserhaushaltsgesetzes im Geltungsbereich versickert. Hierdurch werden die Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung auf die Grundwasserneubildung gemindert. Gleichzeitig dient die Nutzung des Niederschlagswassers zu einem ressourcenschonenden Umgang mit dem Schutzgut Wasser bei.

##### Versiegelung durch wasser- und luftdurchlässigen Aufbau vermeiden (Festsetzung)

Auf allen Baugrundstücken ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig. Hierdurch werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser gemindert. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

##### Naturschutz

Bei der Bepflanzung der Grundstücke sollten heimische, standortgerechte und für Insekten attraktive Pflanzenarten verwendet werden. Hierdurch wird die Lebensraumqualität des Plangebietes für Vögel, Fledermäuse und Insekten erhöht.

#### **6.2.3.2 Vermeidung und Ausgleich aufgrund des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG**

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung von Verbotstatbeständen. Sie können im Rahmen der Abwägung einer Bauleitplanung nicht überwunden werden<sup>4</sup>.

##### **Vermeidungsmaßnahmen**

##### Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung

Gehölze sind ein potenzieller Brutplatz von Vögeln. Diese Artengruppe und ihre Entwicklungsformen darf nicht zerstört / getötet und während der Fortpflanzungszeit beeinträchtigt werden. Zum Allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen dürfen Gehölze daher nicht zwischen dem 1. März und 30. September entfernt werden (§ 39 BNatSchG).

### Verwendung heimischer Pflanzenarten und Fassadenbegrünung

Durch die Bebauung der Fläche können die Flugwege von Fledermäusen beeinträchtigt werden und dadurch Teillebensräume (Jagdgebiet / Tagesquartiere) voneinander isoliert werden. Um diese Auswirkungen der Bebauung zu minimieren und zu kompensieren, sollten im Plangebiet Flugwege mit einer insektenreichen Bepflanzung eingepflanzt werden. Freiflächen sollten nicht als intensiv gepflegter Rasen angelegt werden, sondern als artenreiche Blühwiesen. Bereits die Auswahl einer entsprechenden Saadmischung fördert das Vorkommen von Wildbienen und anderer Insekten. Dadurch wird auch die Lebensgrundlage für weitere Arten (Brutvögel, Fledermäuse) verbessert. Die Fassaden der vorgesehenen Bebauung sind ebenfalls für die Umsetzung ökologischer Kompensationen oder zumindest von Eingriffsminimierungen geeignet. Eine Begrünung mit insektenreichen Arten ist dafür vorzuschlagen. Geeignete Pflanzen sind z. B. Efeu (*Hedera helix*) und Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*). Während sich Efeu mit Haftwurzeln selbst am Mauerwerk hält, benötigt das Waldgeißblatt Rankhilfen.

Die notwendigen Maßnahmen werden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

### Maßnahmen für Fledermäuse und Brutvögel

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten erst mit Durchführung der Baumaßnahme ein. Im Rahmen der durchgeführten Kartierungen wurde der Bestand an Brutvögeln und Fledermäusen sowie anderer geschützter Arten erfasst und der Umfang anzubringender Nistkästen und Bruthöhlen für Gebäudebrüter sowie Quartiersangebote für Fledermäuse festgelegt (ergänzende Planunterlage A).

Als Kompensation geschützter Lebensstätten an Gebäuden und Bäumen wird folgender Umfang festgelegt:

- Mindestens 10 Verstecke für Fledermäuse
- Mindestens 16 Nistplätze (8 Doppelnester) für Mehlschwalben
- Mindestens 10 Nistplätze für Haussperling und Hausrotschwanz
- Mindestens 5 Nistkästen für Höhlenbrüter

Die Realisierung der Maßnahmen wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages geregelt. Des Weiteren kann auch die Anpflanzung blütenreicher, heimischer, standortgerechter Gehölze zur Kompensation des Lebensraumverlustes für Vögel und Fledermäuse beitragen.

## **6.2.4 Ausgleich aufgrund des BauGB**

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten die Eingriffe als im Sinne des § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## **7. Verfahren**

### **7.1 Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Dorfstr. 47 / Webers Eck"**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 24. Oktober 2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 76 "Dorfstr. 47 / Webers Eck" aufzustellen.

### **7.2 Billigungsbeschluss Entwurf**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen hat am 23. April 2020 den Entwurf für den Bebauungsplan Nr. 76 "Dorfstr. 47/ Webers Eck" gebilligt.

### **7.3 Beteiligung der Behörden**

Mit dem Schreiben vom 27. Mai 2020 sind 27 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 10. Juli 2020 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 20 eine Stellungnahme abgegeben.

### **7.4 Billigungsbeschluss Entwurf II**

Aufgrund der Abwägungsergebnisse der Beteiligung der Behörden war der Entwurf des Bebauungsplans zu ändern. Den geänderten Entwurf hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen in ihrer Sitzung am 3. Dezember 2021 gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die erneute Beteiligung der Behörden beschlossen.

### **7.5 Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden**

Mit dem Schreiben vom 21. Dezember 2020 sind 2 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, erneut an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 29. Januar 2021 gesetzt worden. Die Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Daraufhin wurden 8 Stellungnahmen abgegeben.

### **7.6 Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 76 "Dorfstr. 47 / Webers Eck" in der Fassung vom 19. November 2020 wurde in der Zeit vom 11. Januar 2021 bis einschließlich 11. Februar 2021 öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind während der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

### **7.7 Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden**

Im Ergebnis der Abstimmungen mit den beteiligten Behörden wurde die Planung geändert. Die Träger öffentlicher Belange wurden erneut an der Planung beteiligt. Mit dem Schreiben vom 5. Mai 2021 sind 4 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung erneut beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 9. Juni 2021 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 3 eine Stellungnahme abgegeben.

### **7.8 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde in der Zeit vom 7. Mai 2021 bis einschließlich 8. Juni 2021 erneut öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es ist während der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahme mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

## **7.9 Satzungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen hat in ihrer öffentlichen Sitzung am ..... den Bebauungsplan Nr. 76 "Dorfstr. 47 / Webers Eck" als Satzung beschlossen.



## Textliche Festsetzungen

1.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

2.

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

3.

Ausschließlich innerhalb der Fläche für Nebenanlagen sind Stellplätze mit ihren Einfahrten zulässig. Ausnahmsweise können Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Menschen und Stellplätze in Gebäuden außerhalb der Fläche für Nebenanlagen errichtet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.

Auf allen Baugrundstücken ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

5.

Innerhalb der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche **A** ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu sichern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.

a) Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ( $R'_{w,ges}$ ) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit  $L_a$  = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit  $K_{Raumart}$  = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen

= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_a$  erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

b) Zum Schutz vor Lärm muss entlang der Kremmener Straße und der Dorfstraße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Hauptstraße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Bei Wohnungen mit Fenstern zur Kremmener Straße bzw. Dorfstraße, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Räume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln  $\geq 50 \text{ dB(A)}$  zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

c) Zum Schutz vor Lärm sind Außenwohnbereiche von Wohnungen entlang der Kremmener Straße bzw. Dorfstraße nur in baulich geschlossener Ausführung (zum Beispiel als verglaste Loggia oder verglaster Balkon) zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen muss mindestens ein Außenwohnbereich diese Anforderung erfüllen oder zur straßenabgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

## Hinweis

Die DIN 4109-1:2018-01 sowie 4109-2:2018-1 sind in der Bauverwaltung der Stadt Kremmen einsehbar.

## Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Bereich des Bodendenkmals Nr. 70058, der mittelalterliche und neuzeitliche Kern des Ortes Kremmen sowie eine Siedlung der Ur- und Frühgeschichte.

## Rechtsgrundlagen

**BauGB** (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist.

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

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

**BNatSchG** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020) geändert worden ist.

**WHG** (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist.

**LEP HR** (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg) vom 29. April 2019 (GVBl. II Nr. 35).

**BbgBO** (Brandenburgische Bauordnung) 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]).

**BbgNatSchAG** (Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) vom 21. Januar 2013. GVBl/13 [Nr. 3], geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I 16, [Nr. 5]).

## Ergänzende Planunterlagen

- A** Ergebnisse faunistischer Erfassung, November 2020
- B** Schalltechnische Untersuchung, März 2021

## Quellenverzeichnis

- 
- <sup>1</sup> Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz Ihler (2021): Schalltechnische Untersuchung Nr. G 21-002-01, S. 15.
  - <sup>2</sup> Scharmer, E. & Blessing, M., 2009: Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung. Endfassung. Erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg.
  - <sup>3</sup> Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2011: Richtlinie für die landschaftspflegerische Begleitplanung im Straßenbau (RLBP).
  - <sup>4</sup> Scharmer, E. & Blessing, M., 2009: a.a.O.