

**TOP:** 15

**Beschlussvorlage**  
Öffentlich :Ja

Amt/Geschäftszeichen  
**Federführendes Amt** :Bauamt

Datum  
17.10.2016

Drucksache-Nr.:01-99-2016

**Beratungsfolge**

Gremium/Ausschuss	Termin	Genehmigung	Stimmverhältnis	J	N	E
Ortsbeirat						
Bau- und Wirtschaftsausschuss	26.10.2016					
Stadtverordnetenversammlung	03.11.2016					

Betreff:

**Beratung und Beschluss: Abwägungsbeschluss zum Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 59 "Spargelhof"**

Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen beschließt nach erfolgter Abwägung der Hinweise und Anregungen, die im Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 zum Bebauungsplan Nr. 59 "Spargelhof" vorgebracht wurden, die in den Beschlussempfehlungen dargelegte Berücksichtigung und Nichtberücksichtigung der Hinweise und Anregungen gemäß der Anlage.

**Beratungsergebnis:**

Gremium:	Sitzung am:	TOP
Anz. Mitgl. :19	dav. anwesend	Ja..... Nein..... Enthalt.....
Laut Besch.vorlage.....	Abweichender Beschl.(Rückseite).....	

eingbracht durch :Bürgermeister  
Bearbeiter :Frau Tamms

.....  
Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung

#### **Problembeschreibung/Begründung**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen hat am 15.10.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59 "Spargelhof" beschlossen. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung der Flächen im Rahmen der Innenentwicklung. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59 "Spargelhof" erfolgt daher im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen wurden unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander in die Entwurfsfassung der Planung eingearbeitet.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 59 "Spargelhof" mit Stand vom Januar 2016 in der Zeit vom 14.03.2016 bis einschließlich 14.04.2016 im Rathaus der Stadt Kremmen. Es wurden keine Äußerungen zur Planung abgegeben.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte mit Schreiben vom 01.03.2016. Die untere Naturschutzbehörde wurde mit Schreiben vom 21.08.2016 nach Fortschreibung des Artenschutzfachlichen Fachbeitrages erneut beteiligt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Ergebnisse der Auswertung der im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden im Bebauungsplan in der Satzungsfassung mit Stand vom Oktober 2016 gemäß der Anlage berücksichtigt.

#### **Anlage**

Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Abwägungsvorlage).

gez. Susanne Tamms  
Bau- und Ordnungsamtsleiterin

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

## **Anlage**

### **Bebauungsplan Nr. 59 „Spargelhof“, OT Kremmen**

Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde nicht abgesehen. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen wurden unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander in die Entwurfsfassung der Planung eingearbeitet.

Die förmliche Beteiligung erfolgte durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Im Zuge der förmlichen Behördenbeteiligung erfolgte die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel wurde nach Abschluss der geforderten faunistischen Kartierungen und der entsprechenden Fortschreibung des Artenschutzfachlichen Fachbeitrages mit Schreiben vom 21.08.2016 erneut beteiligt.

### **Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden**

19 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 01.03.2016 erneut zur Stellungnahme zu den geplanten Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 59 „Spargelhof“ aufgefordert, mit Beteiligungsfrist bis zum 01.04.2016.

#### **Folgende Träger äußerten sich nicht:**

- Nr. 5 Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV)
- Nr. 6 Landesbetrieb Straßenwesen (LS)
- Nr. 8.2 Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Dezernat Baudenkmalpflege
- Nr. 14 Deutsche Telekom Technik GmbH
- Nr. 19 Zweckverband Kremmen
- Nr. 31 Stadt Oranienburg
- Nr. 33 Amt Lindow
- Nr. 34 Gemeinde Oberkrämer
- Nr. 35 Gemeinde Löwenberger Land

#### **Folgende Träger sind gemäß ihrer Stellungnahme in ihren Belangen von der Planung nicht berührt:**

- Nr. 11 Landesbetrieb Forst – untere Forstbehörde
- Nr. 24 Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“

#### **Folgende Träger stimmen der Planung ohne weitere Hinweise oder Anregungen zu:**

- Nr. 7 Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung (LELF)

#### **Folgende Träger gaben Hinweise oder Anregungen zur Planung wie folgt:**

- Nr. 1 Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL)
- Nr. 2 Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel (RPG)
- Nr. 3 Landkreis Oberhavel
- Nr. 4 Landesamt für Umwelt (LfU)
- Nr. 8.1 Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Dezernat Bodendenkmalpflege (BLDAM)
- Nr. 9 Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg - Kampfmittelbeseitigungsdienst
- Nr. 12 Deutsche Bahn AG DB Services Immobilien GmbH

- Nr. 15 E.ON edis AG
- Nr. 16 NBB Netzgesellschaft
- Nr. 18 OWA GmbH
- Nr. 20 Wasser- und Bodenverband „Rhin-Havelluch“
- Nr. 21 Industrie- und Handelskammer Potsdam (IHK)

*(Die Texte geben die Originalstellungennahmen wieder, wurden aber zur besseren Lesbarkeit und Erfassbarkeit neu geordnet und gekürzt. Die Originalstellungennahmen können in der Bauverwaltung eingesehen werden)*

**Abwägungsvorschläge zu den vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplans Nr. 59 „Spargelhof“ im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Behörde, Träger öffentl. Belange	Hinweise, Anregungen, Einwendungen	Erwiderung Abwägung/Beschlussempfehlung
1.	Gemeinsame Landesplanungsabteilung 15.03.2016	Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für diese Planung haben wir Ihnen in unserer Zielmitteilung vom 25.11.2015 mitgeteilt. Die Inhalte dieser Stellungnahme haben weiterhin Gültigkeit.	Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b> .  <b>Ergebnis:</b>  <b>Keine Auswirkung auf den Bebauungsplan-Entwurf.</b>
		<b>Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst, die Grundsätze sind angemessen berücksichtigt.</b>  Wir begrüßen die textliche Festsetzung Nr. 3 zum Ausschluss bestimmter Betriebsformen des Einzelhandels (Lebensmitteldiscounter, sonstige Discountgeschäfte und Fachmärkte) zur Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels.  Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.	Die Hinweise werden <b>zur Kenntnis genommen</b> .  Entsprechende Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.  <b>Ergebnis:</b>  <b>Keine Auswirkung auf den Bebauungsplan-Entwurf.</b>
2.	Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel 04.03.2016	Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren auf den folgenden Erfordernissen der Raumordnung: <ul style="list-style-type: none"><li>- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" (ReP-Wind) vom 5. März 2003 (ABl. S. 843)</li><li>- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung/Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)</li><li>- Entwurf des Regionalplans Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21. April 2015</li></ul> Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 59 "Spargelhof" der Stadt Kremmen ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar.  Begründung: Der Bebauungsplan hat die städtebauliche Entwicklung einer ca. 3,5 ha	Die Hinweise werden <b>zur Kenntnis genommen</b> .  Entsprechende Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.  <b>Ergebnis:</b>  <b>Keine Auswirkung auf den Bebauungsplan-Entwurf.</b>

Nr.	Behörde, Träger öffentl. Be- lange	Hinweise, Anregungen, Einwendungen	Erwiderung Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>großen Fläche im Süden der Stadt Kremmen als Dorfgebiet zum Inhalt. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hofladens und eines Hofrestaurants im Zusammenhang mit dem vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebsstandortes geschaffen werden. Darüber sind sollen dem Wohnen dienenden zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser errichtet bzw. gesichert werden.</p> <p>Gegenüber dem Vorentwurf wurde u. a. die horizontale Gliederung präzisiert. Ferner wurden die textlichen Festzungen zum Einzelhandel ergänzt bzw. Lebensmittel Discounter, Discountgeschäfte und Fachmärkte ausgeschlossen.</p> <p>Der Bebauungsplan war im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung bereits Gegenstand regionalplanerischer Stellungnahme (vgl. Schreiben vom 26.11.2015).  <b>Seinerzeit ist die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Regionalplanung festgestellt worden. Die Beurteilung hat weiterhin Bestand.</b></p> <p>Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung / Windenergienutzung" wurde mit Bescheid vom 14. Februar 2012 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind die Festlegung des Vorbehaltsgebietes Nr. 65 "Sicherung oberflächennaher Rohstoffe" sowie die Festlegungen zur "Steuerung der Windenergienutzung". Der Regionalplan wurde zum Zwecke der Bekanntmachung entsprechend redaktionell angepasst und trägt nunmehr die Bezeichnung Regionalplan "Rohstoffsicherung".</p> <p>Der Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" wurde am 21. April 2015 von der Regionalversammlung als Entwurf gebilligt. Die in Aufstellung befindlichen Ziele des Regionalplans gelten als sonstige Erfordernisse der Raumordnung (§ 3 Absatz 1 Nr. 4 ROG).</p> <p>Maßgebliche Beurteilungsgrundlage für die raumordnerische Steuerung der Windenergienutzung ist der Sachliche Teilplan "Windenergienutzung" vom 5. März 2003.</p> <p>Von den regionalplanerischen Zielen gehen eine Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB bzw. eine Beachtenspflicht gemäß</p>	

Nr.	Behörde, Träger öffentl. Belange	Hinweise, Anregungen, Einwendungen	Erwiderung Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>§ 4 ROG aus. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind in der Abwägung zu berücksichtigen (ebd.).</p> <p>Durch die regionalplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.</p>	
		<p>Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens bitten wir um Information über den Planungsfortgang. Insbesondere bitten wir um Zusendung des Abwägungsergebnisses sowie der genehmigten Satzung.</p>	<p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich gemäß ihrer Stellungnahme durch die Planung berührt wird, werden nach Abschluss des Planverfahrens über das Abwägungsergebnis informiert.</p> <p><b>Die Regionale Planungsgemeinschaft erhält nach Abschluss des Planverfahrens die in Kraft getretene Satzung in digitaler Fassung.</b></p>
3.	Landkreis Oberhavel 30.03.2016	<p>Zur Entwurf des BPL Nr. 59 „Spargelhof“ mit Stand Januar 2016 werden von Seiten des Landkreises Oberhavel nachfolgende Anmerkungen gemacht. Es wird gebeten, diese in den Abwägungsprozess einzubeziehen.</p> <p>Die Stellungnahme des Landkreises Oberhavel vom 02.12.2015 zum Vorentwurf des BPL (Reg.-Nr.: I/58/15B1) behält zu den nicht berücksichtigten Sachverhalten weiterhin Gültigkeit sofern sie nicht durch aktuelle Entwicklungen überholt sind.</p> <p>Die formellen und materiellen Regelungsinhalte sowie Erfordernisse, die aus weiteren Rechtsvorschriften entstehen, bleiben von dieser Stellungnahme unberührt</p>	<p>Die Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung wurden bereits in die Abwägung eingestellt und entsprechend dem Abwägungsergebnis in die Entwurfsfassung eingearbeitet.</p> <p>Die Hinweise und Anregungen zur Entwurfsfassung werden zur Kenntnis genommen und wie folgt in die Abwägung einbezogen:</p>
3.1	Bereich Planung	<p><u>Zum Planungsinstrument:</u></p> <p>a) Räumlicher Anwendungsbereich</p> <p>Im Begründungstext Pkt. 1.2 „Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung“ (S. 3) wird hinsichtlich der Erforderlichkeit im Absatz 2 ausgeführt, dass sich die zu beanspruchenden Flächen „...derzeit planungsrechtlich im Außenbereich der Gemeinde“ befinden und „...sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Bestimmungen des § 35 BauGB richtet“. Auch unter Pkt. 3.1 „Planungsrechtliche Ausgangssituation“ (S. 15) wird dies nochmals ausführlich unter setzt.</p> <p>Bebauungspläne der Innenentwicklung sol-</p>	<p>Die Hinweise werden <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Gemäß den Leitsätzen des in Rede stehenden Urteils dürfen in einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) keine Außenbereichsflächen einbezogen werden, <u>die jenseits der äußeren Grenzen des Siedlungsbereiches liegen</u>. Die in Rede stehenden Flächen sind baulich geprägt und Bestandteil des Siedlungsbereiches der Stadt Kremmen auch wenn Vorhaben des ortsansässigen Landwirtschaftsbetriebes auf den derzeitigen Betriebsflächen nach § 35 beurteilt werden. Die Voraussetzungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der In-</p>

Nr.	Behörde, Träger öffentl. Belange	Hinweise, Anregungen, Einwendungen	Erwiderung Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>len gezielt die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Die Inanspruchnahme von Grundstücken in den Außenbereich hinein ist dem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach der neuen Rechtsprechung versagt (BVerwG, Urteil vom 04. November 2015 - 4 CN 9/14). Hiernach dürfen die äußeren Grenzen des Siedlungsbereiches grundsätzlich nicht durch Grundstücke in den Außenbereich hinein erweitert werden. Der Sachverhalt ist zu beachten.</p>	<p>nenentwicklung sind somit gegeben.</p> <p>Im Ergebnis von Recherchen des Bauamtes befinden sich die Flächen gemäß Festlegung der rechtswirksamen Innenbereichssatzung der Stadt Kremmen im Innenbereich nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB. Die diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung werden entsprechend redaktionell überarbeitet.</p> <p><b>Ergebnis:</b> <b>Keine Auswirkung auf den Bebauungsplan-Entwurf.</b></p>
		<p>b) Sachlicher Anwendungsbereich</p> <p>Unter Punkt 1.3 „Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB“ (S. 3) wird hinsichtlich der in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und 2 BauGB vorgegebenen zulässigen Grundflächen angegeben, dass ... der benannte Grenzwert eingehalten wird“. Hier sind zwingend ergänzende Angaben erforderlich. Der Nachweis der Einhaltung der bedingenden Forderungen des § 13a Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 und 2 BauGB ist abschließend zu führen. Hier besteht Ergänzungsbedarf.</p>	<p>Der Hinweis wird <b>berücksichtigt</b>.</p> <p>Die Begründung wird in Kap. 1.3 um eine Angabe zur maximal zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO redaktionell ergänzt. Die im Plangebiet maximal zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt bei einer Größe des festgesetzten Baugebietes von 3,13 ha und einer festgesetzten GRZ von 0,6, 18.700 m<sup>2</sup> und bleibt damit deutlich unterhalb des Grenzwertes gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Höhe von 20.000 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>Ergebnis:</b> <b>Keine Auswirkung auf den Bebauungsplan-Entwurf.</b></p>
		<p><u>Zum Begründungstext:</u></p> <p>a) Im Begründungstext wird unter Punkt 1.2 „Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung“ (S. 3) ausgeführt, dass auf der zu beanspruchenden Fläche die Nutzungen „Hofladen“, „Kinderspielplatz“ und „Spargelrestaurant (temporär)“ vorhanden sind und diese planungsrechtlich gesichert werden sollen. Eine konkrete textliche Festsetzung erfolgte hierzu nicht. Der Verzicht auf eine entsprechend sichernde Festsetzung wurde in der Begründung zum Bebauungsplan (hier insbesondere Begründungstext Pkt. 5 „Planinhalt“; S. 21) planungsrechtlich nicht herausgearbeitet.</p>	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Die genannten Nutzungen sind gemäß Abstimmung mit dem Landkreis Oberhavel als untere Bauaufsichtsbehörde in einem Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO allgemein zulässig. Daher bedarf es keiner gesonderten Festsetzung. Diese Sachlage wird in Kap. 5.1.1 der Begründung bereits herausgearbeitet.</p> <p><b>Ergebnis:</b> <b>Keine Auswirkung auf den Bebauungsplan-Entwurf.</b></p>
		<p>b) Unter Punkt 5.1.1 „Art der Nutzung“ (Begründungstext S. 22) wird als ursächlich für die getroffene textliche Festsetzung Nr. 2 angegeben, dass der auf den Flächen vorhandene landwirtschaftliche Betrieb „...ausschließlich auf die Pflanzenproduktion ausgerichtet“ ist. Weiter wird hierzu ausge-</p>	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Wie in Kap. 5.1.1 der Begründung ausgeführt, ist die Einschränkung des Störpotentials ursächlich für die getroffene Festsetzung. Im Weiteren wird ausgeführt, dass die</p>



Nr.	Behörde, Träger öffentl. Be- lange	Hinweise, Anregungen, Einwendungen	Erwiderung Abwägung/Beschlussempfehlung
		führt, dass „...der Gebietscharakter mit dieser Beschränkung auf landwirtschaftliche Betriebe der Pflanzenproduktion gewahrt bleibt“ (Absatz). Eine konkrete Beschränkung auf „landwirtschaftliche Betriebe der Pflanzenproduktion“ ist mit der getroffenen Festsetzung jedoch nicht erfolgt. Festsetzungsinhalt und Begründungstext stimmen hier nicht abschließend überein.	<p>Verträglichkeit des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes mit den benachbarten Wohnnutzungen in seiner Ausrichtung auf die Pflanzenproduktion begründet ist und daher Einrichtungen und Anlagen der gewerblichen Tierhaltung, mit dem damit verbundenen Störpotential ausgeschlossen werden sollen.</p> <p><b>Ergebnis:</b></p> <p><b>Keine Auswirkung auf den Bebauungsplan-Entwurf.</b></p>
		c) Im Begründungstext S. 23 wird erläutert, dass die „... seit Jahren betriebene temporäre Gastronomieeinrichtung mit einer Kapazität von rund 430 Plätzen (Spargelzelt und Außenterrasse) grundsätzlich gebietsverträglich sei“ (Pkt. 5.1.1 „Art der Nutzung“; S. 23; 1. Absatz). Worauf sich diese Aussage stützt, wird nicht benannt. Insbesondere ist nicht erkennbar, ob auch eine immissionsschutzrechtliche Bewertung über die Plangebietsgrenzen hinaus erfolgt ist. Diese wird für zwingend erforderlich gehalten. <u>Die getroffenen Aussagen sind fachlich inhaltlich zu untersetzen.</u>	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Wie ausgeführt, haben sich die temporären Nutzungen im Rahmen der Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte als gebietsverträglich gezeigt. Zudem wird in Kap. 5.1.1 der Begründung ausgeführt, dass zur Berücksichtigung der Schutzbedürftigkeit der benachbarten Wohnnutzungen ein Abstand von rund 100 m zwischen möglichen Freibewirtschaftungsflächen und der Wohnbebauung außerhalb der Plangebietsgrenzen eingeplant wird. Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Referat T21 als zuständige Immissionsschutzbehörde bestehen zur Planung aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.</p> <p>Ein Bedarf zur Beauftragung eines Immissionsschutzgutachtens zur fachlich inhaltlichen Untersetzung der im Bebauungsplan grundsätzlich getroffenen Aussagen wird daher nicht gesehen.</p> <p><b>Ergebnis:</b></p> <p><b>Keine Auswirkung auf den Bebauungsplan-Entwurf.</b></p>
		d) Der Entwurf beinhaltet keinerlei Festsetzungen zur inneren Erschließung. Auf Grund der Größe des Plangebietes und insbesondere auf Grund der bereits vorhandenen und weiterhin vorgesehenen Nutzungen „Hofrestaurant“, „Hofladen/Direktvermarktung“ und „Spargelrestaurant“ (430 Plätze) sollten hier diesbezüglich planerische Überlegungen getroffen werden. Die Aussagen unter Punkt 5.3.1 „Öffentliche Straßenverkehrsflächen“ (S. 26) sind im Hinblick auf die innere Erschließung nicht ausreichend. Angemerkt wird in diesem Zusammenhang lediglich, dass	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Die Stadt Kremmen als Plangeber bleibt bei der planerischen Einschätzung, dass die städtebauliche Ordnung bei der langfristig ausgelegten städtebaulichen Entwicklung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch ohne rechtsverbindliche Festsetzung der internen Erschließungsflächen gewährleistet ist. Daher wird der Gewährleistung einer hohen Flexibilität bei der städtebaulichen Entwicklung der Betriebsflächen gegenüber der Festschreibung einer städtebaulichen Konzeption mit</p>

Nr.	Behörde, Träger öffentl. Belange	Hinweise, Anregungen, Einwendungen	Erwiderung Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>„...Private Verkehrsflächen zur inneren Erschließung des Plangebietes zur Gewährleistung einer gewissen Flexibilität bei der langfristig ausgelegten städtebaulichen Entwicklung der Flächen nicht festgesetzt werden.“ Ob dies dem Anspruch des § 8 Abs. 1 BauGB gerecht wird, sollte nochmals geprüft werden. Danach enthält ein Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Es sollte umfassend und nachweislich begründet werden, warum entsprechende Festsetzungen für die verkehrliche Erschließung für entbehrlich gehalten werden.</p>	<p>Festsetzung interner Erschließungsflächen mit der damit verbundenen Ausbildung konkreter Baufelder der Vorrang gegeben.</p> <p><b>Ergebnis:</b></p> <p><b>Keine Auswirkung auf den Bebauungsplan-Entwurf.</b></p>
		<p><u>Zu den textlichen Festsetzungen</u></p> <p>a) In die Formulierung der textlichen Festsetzung Nr. 2 wurde im Satz 2 auch die Kleintierhaltungszucht aufgenommen. Eine Regelung hierfür ist mit der Neufassung des § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO (September 2013) nicht erforderlich. Danach darf in jedem Gebiet der Baunutzungsverordnung eine Kleintierhaltungszucht betrieben werden (VG Ansbach, Urteil vom 30. Juli 2015 – AN 3 K 15.00580 -).</p>	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Satz 2 der textlichen Festsetzung Nr. 2 dient der Klarstellung, dass die Tierhaltung in Schaugehegen und die Kleintierhaltungszucht nicht unter den Ausschluss der gewerblichen Tierhaltung gemäß Satz 1 der textlichen Festsetzung fällt. Da die gewerbliche Tierhaltung im festgesetzten Dorfgebiet explizit ausgeschlossen wird, hält die Stadt Kremen als Plangeber diese Klarstellung für erforderlich. Die textliche Festsetzung wird daher nicht geändert.</p> <p><b>Ergebnis:</b></p> <p><b>Keine Auswirkung auf den Bebauungsplan-Entwurf.</b></p>
		<p>b) Die textliche Festsetzung Nr. 3 ist inhaltlich nicht hinreichend bestimmt. Die Formulierung „...in Form von“ ist missverständlich. Anscheinend sollen die „Formen“ von „Lebensmitteldiscountern, sonstigen Discountgeschäften und Fachmärkten“ ausgeschlossen werden. Unberücksichtigt bleiben hier beispielsweise Supermärkte und Fachgeschäfte. Die Aufzählung ist insofern nicht abschließend. Inwieweit diese Regelung geeignet ist, „...den innerstädtischen Einzelhandel von Kremen zu stärken“ (Begründungstext S. 22; 4. Absatz), ist fraglich. Wenn alle Betriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 Teil 1 BauNVO als unzulässig festgesetzt werden sollen, ist dies im Begründungstext positiv zu begründen. Der Sachverhalt ist zu prüfen.</p>	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt</b>.</p> <p>Wie in Kap. 5.1.1 der Begründung dargelegt, gehört zum Konzept des ortsansässigen zur Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte der Betrieb eines Hofladens mit landwirtschaftlichen Produkten und erweitertem Geschenksortiment. Hierbei handelt es sich um einen Einzelhandelsbetrieb. Ein Ausschluss aller gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 Teil 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe entspricht somit nicht den Planungszielen.</p> <p>Regelungsbedarf sieht die Stadt Kremen als Plangeber – wie in der Begründung dargelegt – insbesondere im Hinblick auf einen Ausschluss von Lebensmitteldiscountern, sonstigen Discountgeschäften und Fachmärkten mit den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf den innerstädtischen</p>

Nr.	Behörde, Träger öffentl. Be- lange	Hinweise, Anregungen, Einwendungen	Erwiderung Abwägung/Beschlussempfehlung
			<p>Einzelhandel.</p> <p>Die entsprechende textliche Festsetzung Nr. 3 wird wie folgt konkretisiert:</p> <p><i>TF 3: Im festgesetzten Dorfgebiet sind Einzelhandelsbetriebe der <b>Betriebsformen Lebensmitteldiscounter, sonstige Discountgeschäfte und Fachmärkte</b> unzulässig.</i></p> <p><b>Ergebnis:</b></p> <p><b>Redaktionelle Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 3.</b></p>
		<p>c) Die textliche Festsetzung Nr. 4 ist inhaltlich und räumlich unbestimmt. In der Festsetzung werden Flächen (?), festgesetzt. Verortbar ist im Planwerk nur eine Fläche. Diese Fläche wird weiter zu einem großen Teil durch die plangraphische Darstellung eines Ziegeheges überlagert. Flächenfestsetzungen stellen in der Regel eine Flächensicherung in dem Sinne dar, dass die Fläche nicht für andere Nutzungen verwendet wird. Der Sachverhalt ist zu prüfen.</p> <p>Die Formulierung „gekennzeichnet“ ist fehlerhaft. Über die im abschließenden Katalog des § 9 Abs. 5 BauGB genannten Fälle hinaus, sind keine weiteren Kennzeichnungen im Bebauungsplan möglich. Die Festsetzung ist entsprechend zu überarbeiten.</p>	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt</b>.</p> <p>Wie in Kap. 5.1.1 der Begründung dargelegt dient die in Rede stehende Festsetzung nicht der Flächensicherung sondern der Verortung der Freiluftgaststätten und Freibewirtschaftungsflächen innerhalb des festgesetzten Baugebietes.</p> <p>Zur Vermeidung von Unklarheiten wird die textliche Festsetzung Nr. 4 wie folgt konkretisiert:</p> <p><i>TF 4: Freiluftgaststätten sowie Freibewirtschaftungsflächen von Schank- und Speisewirtschaften sind nur auf <b>der Fläche zwischen den Punkten „abcdefga“</b> im festgesetzten Dorfgebiet MD 3 zulässig.</i></p> <p><b>Ergebnis:</b></p> <p><b>Redaktionelle Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 4.</b></p>
		<p>d) Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind im Bebauungsplan festzusetzen. Die Formulierung (hier: „gekennzeichnete Fläche“) der textlichen Festsetzung Nr. 12 ist zu überarbeiten.</p>	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt</b>.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 12 wird wie folgt geändert:</p> <p><i>TF 12: Die <b>Fläche GFL</b> ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 525, 527 und 529 der Flur 11 in der Gemarkung der Kremmen (Katasterstand: 16.09.2015) sowie zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.</i></p> <p><b>Ergebnis:</b></p> <p><b>Redaktionelle Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 12.</b></p>
		<p><u>Zur Planzeichnung</u></p>	

Nr.	Behörde, Träger öffentl. Belange	Hinweise, Anregungen, Einwendungen	Erwiderung Abwägung/Beschlussempfehlung
		a) Die Gliederung der Dorfgebiete durch Nummerierung ist in der Legende nicht wie erfolgt als „Weiteres Planzeichen“ sondern dem Planzeichen MD mit der Erläuterung „Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO“ zuzuordnen. Die Erläuterung der Nummerierung ist auf das Wesentliche zu beschränken. Die Gliederung selbst leitet sich aus der Nutzungsschablone ab. Die Nutzungsschablone selbst ist jedoch nicht festsetzbar. Sie gehört in die Kategorie „Sonstiges Planzeichen“.	Die Hinweise werden <b>zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt</b> .  Die Planzeichenerklärung wird entsprechend der Hinweise des Landkreises überarbeitet.  <b>Ergebnis:</b>  <b>Redaktionelle Änderung der Planzeichenerklärung.</b>
		b) Das „weitere Planzeichen“ zur Abgrenzung einer Fläche „abcdefga“ ist ebenfalls hinsichtlich der Formulierung der Erläuterung zu überarbeiten (siehe Pkt. 1.1.3e dieser Stellungnahme).	Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt</b> .  Die Planzeichenerklärung wird entsprechend der Hinweise des Landkreises überarbeitet.  <b>Ergebnis:</b>  <b>Redaktionelle Änderung der Planzeichenerklärung.</b>
		c) Für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche erfolgte als sonstiges Planzeichen die Bezeichnung der Fläche als „GFL1“. Weitere mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen wurden im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die erfolgte Nummerierung ist somit missverständlich.	Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt</b> .  Die Planzeichenerklärung sowie die textliche Festsetzung Nr. 12 werden entsprechend der Hinweise des Landkreises überarbeitet. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen werden mit „GFL“ benannt.  <b>Ergebnis:</b>  <b>Redaktionelle Änderung der Planzeichenerklärung und der textlichen Festsetzung Nr. 12.</b>
		d) An der südlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes wurde eine Pflanzbindungsfläche festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung soll innerhalb dieser Fläche eine „dichte Heckenpflanzung aus Laubgehölzen angelegt“ werden. In der Planzeichnung sind in diesem Bereich eine Vielzahl von „eingemessenen Laubbäumen“ dargestellt worden. Die Umsetzbarkeit der Textfestsetzung ist zumindest für diesen Bereich in Frage zu stellen. Die Überlagerung der erfolgten Darstellungen ist sachlich zu prüfen.	Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b> .  Wie in Kap. 5.4 der Begründung dargelegt, handelt es sich um eine Fichtenreihe, die ggf. in die Heckenpflanzung eingebunden werden kann. Dies gilt selbstredend auch für vereinzelt vorhandene Laubbäume.  <b>Ergebnis:</b>  <b>Keine Auswirkung auf den Bebauungsplan-Entwurf.</b>
3.2	Untere Naturschutzbehörde	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit auf Grund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä.	Die Anregungen der unteren Naturschutzbehörde werden zur Kenntnis genommen. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan han-

Nr.	Behörde, Träger öffentl. Belange	Hinweise, Anregungen, Einwendungen	Erwiderung Abwägung/Beschlussempfehlung
		der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können	delt es sich im einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. 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. Die Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB sind in die Abwägung einzustellen. Eine Zustimmung oder Befreiung der unteren Naturschutzbehörde ist nicht erforderlich, da weder geschützte Biotop überplant werden, noch die Belange des besonderen Artenschutzes derart berührt werden, dass eine abschließende Klärung bereits auf der Ebene der Bauleitplanung zwingend erforderlich ist.
		Die in der Stellungnahme des Landkreises Oberhavel vom 02.12.2016 mitgeteilten naturschutzrechtlichen Belange (Punkt 2.1 und 2.1.1) wurden nicht ausreichend berücksichtigt und behalten somit Gültigkeit.  Darüber hinaus werden nachfolgende ergänzende Anmerkungen gemacht:	Die Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung wurden bereits in die Abwägung eingestellt und entsprechend dem Abwägungsergebnis in die Entwurfsfassung eingearbeitet.  Die Hinweise und Anregungen zur Entwurfsfassung werden zur Kenntnis genommen und wie folgt in die Abwägung einbezogen:
		Um die Beurteilung der Betroffenheit von naturschutzfachlichen Belangen prüfen zu können, ist im weiteren Verfahren eine Biotoptypenkartierung innerhalb der Vegetationsperiode erforderlich. Eine Kartierung während der Wintermonate ist nicht ausreichend, da z. B. die wertgebende floristische Ausstattung des Teiches nicht kartierbar ist.  Die Biotopausstattung des Plangebietes ist unter Angabe charakterisierender Pflanzenarten, faunistisch bedeutsamer Strukturen und ggf. weiterer naturschutzfachlich relevanter Merkmale näher zu beschreiben.	Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b> .  Die Biotoptypenkartierung wurde im Frühjahr und Sommer 2016 überprüft. Die Kartierungen ergaben keine abweichenden Ergebnisse. Geschützte Biotop oder gefährdete Pflanzenarten sind von der Planung nicht betroffen. Die Ergebnisse der fortgeführten faunistischen Untersuchungen werden im Artenschutzfachlichen Fachbeitrag berücksichtigt. Dieser wurde der unteren Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 21.08.2016 zur Verfügung gestellt.  Mit Schreiben vom 27.09.2016 teilt die untere Naturschutzbehörde mit, dass die arten- und biotopschutzrechtlichen Einwendungen der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Stellungnahme des Landkreises Oberhavel vom 30.03.2016 ausreichend berücksichtigt wurden.  <b>Ergebnis:</b> <b>Redaktionelle Fortschreibung der Begründung.</b>
		Der notwendige Artenschutzfachbeitrag stellt sich als Lebensraumpotentialanalyse dar.	Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b> .

Nr.	Behörde, Träger öffentl. Belange	Hinweise, Anregungen, Einwendungen	Erwiderung Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Die Prüfung bzw. Beurteilung artenschutzrechtlicher Belange basiert auf der einmaligen Begehung des Geltungsbereiches außerhalb tierökologischer Aktivitätszeiträume. Es sind daher weitergehende Untersuchungen in Abhängigkeit von den jeweiligen Aktivitätszeiten der Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien erforderlich.</p> <p>Eine abschließende Prüfung artenschutzrechtlicher Belange kann auf Grundlage der vorgelegten Planunterlagen (Entwurf des Bebauungsplanes Stand Januar 2016) nicht erfolgen.</p>	<p><b>men.</b></p> <p>Die faunistischen Untersuchungen wurden im Frühjahr und Sommer 2016 fortgeführt. Die Ergebnisse wurden im Artenschutzfachlichen Fachbeitrag berücksichtigt. Dieser wurde der unteren Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 21.08.2016 zur Verfügung gestellt.</p> <p>Mit Schreiben vom 27.09.2016 teilt die untere Naturschutzbehörde mit, dass die arten- und biotopschutzrechtlichen Einwendungen der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Stellungnahme des Landkreises Oberhavel vom 30.03.2016 ausreichend berücksichtigt wurden.</p> <p><b>Ergebnis:</b> <b>Redaktionelle Fortschreibung der Begründung.</b></p>
	<p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p>27.09.2016</p>	<p>Die arten- und biotopschutzrechtlichen Einwendungen der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Stellungnahme des Landkreises Oberhavel vom 30.03.2016 wurden ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Aus Sicht des Naturschutzes ergeben sich keine Einwände gegen die überarbeitete arten- und biotopschutzrechtliche Prüfung aus der redaktionell ergänzten Begründung zum Bebauungsplan Nr. 59 "Spargelhof" der Stadt Kremmen.</p>	<p>Die Hinweise der unteren Naturschutzbehörde werden <b>zur Kenntnis genommen.</b></p>
3.3	<p>Untere Bodenschutzbehörde</p>	<p>In der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes sind unter den Punkten 2.6 und 6.2 die Hinweise aus der Stellungnahme des Landkreises Oberhavel zum Vorentwurf des Bebauungsplanes (Reg.-Nr. I/58/15 B1) übernommen worden. Weitere Hinweise sind nicht erforderlich.</p>	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Ergebnis:</b> <b>Keine Auswirkung auf den Bebauungsplan-Entwurf.</b></p>
3.4	<p>Untere Wasserbehörde</p>	<p>Die Hinweise aus der Stellungnahme des Landkreises Oberhavel zum Vorentwurf des Bebauungsplanes (Reg.-Nr. I/58 / 15 B1) sind in den Begründungstext unter Punkt 2.4 „Ver- und Entsorgung“ übernommen worden. Weitere Hinweise sind nicht erforderlich.</p>	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Ergebnis:</b> <b>Keine Auswirkung auf den Bebauungsplan-Entwurf.</b></p>
3.5	<p>Untere Straßenverkehrsbehörde</p>	<p>Gegen das Vorhaben bestehen straßenverkehrsbehördlich keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in Kap. 5.3.1 der Begründung aufgenommen.</p>

Nr.	Behörde, Träger öffentl. Belange	Hinweise, Anregungen, Einwendungen	Erwiderung Abwägung/Beschlussempfehlung
			<b>Ergebnis:</b> <b>Keine Auswirkung auf den Bebauungsplan-Entwurf.</b>
3.6	Bereich vorbeugender Brandschutz	Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes gibt es zum geplanten Vorhaben keine Bedenken.	Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b> .  Ein entsprechender Hinweis wird in Kap. 2.4 der Begründung aufgenommen.  <b>Ergebnis:</b> <b>Keine Auswirkung auf den Bebauungsplan-Entwurf.</b>
4.	Landesamt für Umwelt Brandenburg 23.03.2016	Die Planvorhaben der Gemeinden - insbesondere Darstellungen/Festsetzungen - sind oft von immissionsschutzrechtlichem Belang und daher bei der Erfüllung der Aufgaben des Landesumweltamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz als Genehmigungs-, Vollzugs- und Überwachungsbehörde sowie als beteiligte Behörde gemäß § 4 BauGB für das Plangebiet selbst und für dessen Umgebung von Bedeutung. Wir bitten daher, ein Exemplar des wirksam gewordenen Bebauungsplan an o.g. Adresse zu schicken.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich gemäß ihrer Stellungnahme durch die Planung berührt wird, werden nach Abschluss des Planverfahrens über das Abwägungsergebnis informiert.  <b>Ergebnis:</b> <b>Das LUGV erhält nach Abschluss des Planverfahrens die in Kraft getretene Satzung in digitaler Fassung.</b>
	Wasserwirtschaft	Das Referat W 13 hat im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eine Stellungnahme abgegeben. Da es zum derzeitigen Zeitpunkt keine neuen Erkenntnisse zu dem Vorhaben gibt, behalten die getroffenen Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit.	Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b> .  Die Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung wurden bereits in die Abwägung eingestellt und entsprechend dem Abwägungsergebnis in die Entwurfsfassung eingearbeitet.  <b>Ergebnis:</b> <b>Keine Auswirkung auf den Bebauungsplan-Entwurf.</b>
	Immissionschutz	Zum Entwurf des Bebauungsplanes bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.	Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b> .  Ein entsprechender Hinweis wird in Kap. 5.1.1 und 5.6 der Begründung aufgenommen.  <b>Ergebnis:</b> <b>Keine Auswirkung auf den Bebauungsplan-Entwurf.</b>
8.	Bbg. Landesamt für Denkmal-	Das Abteilung Bodendenkmalpflege hat im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eine Stellungnahme abgegeben. Hin-	Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b> .  Ein Hinweis auf die bodendenkmalpflegeri-

Nr.	Behörde, Träger öffentl. Be- lange	Hinweise, Anregungen, Einwendungen	Erwiderung Abwägung/Beschlussempfehlung
	pflege und Archäologi- sches Lan- desmuseum, Dez. Boden- denkmalpfle- ge 02.03.2016	sichtlich bodendenkmalpflegerischer Belan- ge gibt es seitdem keine neuen Erkenntnis- se. Somit besitzt die Stellungnahme weiter- hin Gültigkeit.	scher Belange sowie auf die Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzge- setzes wurden in die Begründung aufge- nommen.  <b>Ergebnis:</b>  <b>Keine Auswirkung auf den Bebauungs- plan-Entwurf.</b>
09.	Kampfmittel- beseiti- gungsdienst 08.04.2016	Die eingehende Prüfung des Kampfmittel- beseitigungsdienstes hat zum gegenwärti- gen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspun- kte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der o.g. Fläche des B-Planes ergeben.  Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnah- men der Kampfmittelräumung durchzuführen.  Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmit- tel gefunden werden, weise ich Sie darauf hin, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Bran- denburg - KampfmV) vom 23.11.1998, ver- öffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampf- mittel zu berühren und deren Lage zu ver- ändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstel- le gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ord- nungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.  Dieses Schreiben ersetzt ein Protokoll über die Absuche nach Kampfmitteln als Be- scheinigung der Kampfmittelfreiheit.	Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genom- men.</b>  Ein entsprechender Hinweis wurde in die Begründung sowie die Planzeichnung auf- genommen.  <b>Ergebnis:</b>  <b>Keine Auswirkung auf den Bebauungs- plan-Entwurf.</b>
12.	Deutsche Bahn AG 07.03.2016	Immobilien spezifische Belange  Der Bebauungsplan erfaßt in der Gemarkung Kremmen die Bahnfläche Flur: 28, Flurstück: 216  Das Flurstück 216, Flur 28, gehört zum Kaufgegenstand der Bahnstrecke 6505 Nauen - Kremmen, Strecken-km 0,5000 bis 20,360, an die Kremmener Bahn GmbH & Co. KG.  Wir gehen davon aus, das Flurstück über das kommunale Wegeflurstück 5211 wei- terhin erschlossen ist und dass die Einbe- ziehung der Fläche in das festgesetzte Baugebiet einer zukünftigen Nutzung nicht entgegen steht.	Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genom- men.</b>  Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Bauen und Verkehr aus der Behörden- beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 18 ist die stillgelegte Bahnstrecke Nauen – Kremmen Ende 2008 auf Antrag der DB Netz AG, nach § 23 AEG vom Eisenbahn- Bundesamt als Bahnbetriebsfläche freige- stellt worden.  Im Planvollzug erfolgt eine Bodenneuord- nung im Bereich des bisherigen Wegeflur- stücks 5211 und der nördlich angrenzenden Flurstücke einschließlich des Flurstücks 216.  <b>Ergebnis:</b>



Nr.	Behörde, Träger öffentl. Be- lange	Hinweise, Anregungen, Einwendungen	Erwiderung Abwägung/Beschlussempfehlung
			Keine Auswirkung auf den Bebauungs- plan-Entwurf.
15.	E.dis AG 02.03.2016	Hiermit erhalten Sie unsere grundsätzliche Zustimmung zum Vorhaben. Da die Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung im vorliegenden Entwurf berücksichtigt wurden, bestehen unsererseits keine Einwendungen.	Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b> .  <b>Ergebnis:</b>  <b>Keine Auswirkung auf den Bebauungsplan-Entwurf.</b>
16.	NBB Netzgesellschaft 10.03.2016	<p>Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes bestehen seitens der NBB zurzeit keine Planungen.</p> <p>Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Nach Auswertung des Bebauungsplanentwurfs und der entsprechenden Begründung ist folgendes zu beachten bzw. in die weitere Planung einzuarbeiten:</p> <p>Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.</p> <p>Im angefragten räumlichen Bereich befin-</p>	<p>Die Hinweise werden <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Entsprechende Hinweise wurden bereits in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Gemäß den übergebenen Planunterlagen betrifft der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegene Anlagen- und Leitungsbestand mit einem Betriebsdruck größer 4 bar das kommunale Flurstück 5211 (Groß-Ziethener Weg), sowie die Privaten Flurstücke 213, 214 und 215 der Flur 28.</p> <p>Der Leitungsabschnitt 0,1 bis 1 bar berührt darüber hinaus das kommunale Flurstück 531 (Berliner Chaussee) der Flur 11.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt im Bereich der Leitungstrassen keine Baumpflanzungen fest.</p> <p>Die vorhandenen und ggf. erforderliche zusätzliche Stationen sind als Nebenanlagen in den festgesetzten Baugebieten allgemein zulässig. Ein Bedarf zur Festsetzung von Versorgungsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB ist nicht erkennbar.</p> <p>Die Erdgasleitung mit einem Betriebsdruck &gt; 4 bar wurde als Hauptversorgungsleitung nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.</p> <p>Im Planvollzug sind bei Einbeziehung des bisherigen Wegeflurstücks in das Baugebiet entsprechende Dienstbarkeiten in das Grundbuchbuch einzutragen. Hierzu erfolgt eine Hinweis in Kap. 5.3.2 und 5.7 der Begründung.</p> <p><b>Ergebnis:</b>  <b>Keine Auswirkung auf den Bebauungsplan-Entwurf.</b></p>

Nr.	Behörde, Träger öffentl. Belange	Hinweise, Anregungen, Einwendungen	Erwiderung Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>den sich Anlagen mit einem Betriebsdruck größer 4 bar. Gemäß den Technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sind bei Bauarbeiten in der Nähe dieser Hochdruck-Erdgasleitung die Bauausführenden vor Ort einzuweisen.</p> <p>Kabelanlagen sind in der vorgefundenen Lage zu belassen. Veränderungen sind unzulässig. Werden Kabelanlagen beschädigt, ist die NBB unverzüglich unter der Telefonnummer (030) 81876 1890, Fax (030) 81876 1749 zu benachrichtigen. Schäden an der Kabelummantelung werden kostenlos beseitigt, sofern die NBB vor der Grabenverfüllung Kenntnis erhält.</p> <p>Auf den betroffenen Grundstücken in der Gemarkung Kremmen, Flur 28, Flurstücke 5211, 213, 214 und 215 im Netzgebiet Brandenburg befinden sich Anlagen/ Leitungen der EMB. Die Lage dieser Anlagen/ Leitungen entnehmen Sie bitte den beiliegenden Planunterlagen.</p> <p>Der Verbleib dieser Anlagen/ Leitungen ist, sofern die Veräußerung an Dritte beabsichtigt ist oder es sich nicht um eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche handelt, durch eine Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in das entsprechende Grundbuch zu sichern.</p> <p>Für weitere Abstimmungen bezüglich der zu vereinbarenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeit bitten wir Sie, sich an die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH &amp; Co. KG, An der Spandauer Brücke 10, 10178 Berlin, Herr Kase, Tel. (030) 81876 2777.</p>	
18.	OWA GmbH 08.03.2016	<p>Keine Einwände zum Bebauungsplan.</p> <p>Hinweis auf die Stellungnahme vom 18.11.2015 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit der Bitte um Berücksichtigung.</p>	<p>Die Hinweise werden <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Die Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung wurden in die Begründung aufgenommen.</p> <p><b>Ergebnis:</b></p> <p><b>Keine Auswirkung auf den Bebauungsplan-Entwurf.</b></p>
20.	Wasser- und Bodenverband „Rhin-/Havelluch“ 03.03.2016	<p>Hinweis auf die Stellungnahme vom 27.11.2015 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.</p>	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Die Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung wurden in die Begründung aufgenommen.</p>

Nr.	Behörde, Träger öffentl. Be- lange	Hinweise, Anregungen, Einwendungen	Erwiderung Abwägung/Beschlussempfehlung
			<p><b>Ergebnis:</b></p> <p><b>Keine Auswirkung auf den Bebauungsplan-Entwurf.</b></p>
21.	IHK 31.03.2016	<p>Die geplante Festsetzung eines Dorfgebietes MD eröffnet ein weites Nutzungsspektrum, auch für den Einzelhandel. Wir plädieren dafür, die Einzelhandelsnutzungen auf die in einem „Spargelhof“ übliche Größe und Sortimentsauswahl zu begrenzen. Dafür eignet sich u. U. besser die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes, da hier eindeutig die gewünschte Nutzung benannt und festgesetzt werden kann. Dies bitten wir nochmals zu prüfen.</p> <p>In der Textlichen Festsetzung Nr. 3 soll die Nutzung für Lebensmitteldiscounter, sonstige Discountgeschäfte und Fachmärkte ausgeschlossen werden. Dazu weisen wir darauf hin, dass die Festsetzung von „Lebensmitteldiscountern“ planungsrechtlich bedenklich ist, da der Begriff „Lebensmitteldiscounter“ keinen eigenen, festsetzungsfähigen Betriebstyp darstellt. (vgl. Arbeitshilfe Bauleitplanung, MIL, 2014, S. 341; Link s.u.). Dies gilt gleichermaßen für die Begriffe „sonstige Discountgeschäfte“ sowie „Fachmärkte“.</p> <p>Stattdessen könnte die Textliche Festsetzung positiv Einzelhandelsläden bis zu einer bestimmten Verkaufsflächengröße je Einrichtung (z. B. maximal 150 qm) und eine noch gutachtlich zu bestimmende maximale Gesamtverkaufsfläche im Plangebiet zulassen sowie alle anderen Einzelhandelsbetriebe ausschließen.</p> <p>Das Ziel der Festsetzung sollte darin bestehen, das Entstehen eines außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Kremmen gelegenen Einzelhandelsschwerpunktes zu vermeiden, der mit diesem in Konkurrenz treten und seine Entwicklung verhindern könnte. Negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Kremmen sind zu vermeiden.</p> <p>Um weitere Einbeziehung wird gebeten.</p>	<p>Die Hinweise werden <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Wie in Kap. 4.1 der Begründung ausgeführt, hat die Stadt Kremmen als Plangeber die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO in Betracht gezogen, jedoch verworfen, da die bestehende landwirtschaftliche Nutzung am Standort erhalten bleiben soll und die im Rahmen der langfristig angelegten städtebaulichen Entwicklung vorgesehenen Nutzungen nicht hinreichend konkret benannt werden können. Zudem umfasst der Geltungsbereich auch Flächen, die nicht zum Betriebsgelände des „Spargelhofes“ gehören und die städtebauliche Neuordnung der Flächen einbezogen werden sollen.</p> <p>Die von Seiten der IHK benannten Ausführungen der Arbeitshilfe Bebauungsplan des MIL beziehen sich auf die Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 2a BauGB für unbeplante Innenbereichsflächen gemäß § 34 BauGB mit Festsetzungen zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ohne Festsetzung eines Baugebietes gemäß BauNVO.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan regelt jedoch auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO die Unzulässigkeit einzelner Betriebsformen von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes, von denen regelmäßig eine Konkurrenz für die Altstadt von Kremmen als zentralen Versorgungsbereich der Stadt ausgehen kann.</p> <p>Gemäß einer Anregung des Landkreises wird die diesbezügliche Festsetzung wie folgt konkretisiert:</p> <p><i>TF 3: Im festgesetzten Dorfgebiet sind Einzelhandelsbetriebe der <b>Betriebsformen Lebensmitteldiscounter, sonstige Discountgeschäfte und Fachmärkte</b> unzulässig.</i></p> <p>Die IHK wird wie alle Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die eine Stellungnahme abgegeben haben, nach Abschluss des Planverfahrens über das Ergebnis der Abwägung informiert.</p>

Nr.	Behörde, Träger öffentl. Be- lange	Hinweise, Anregungen, Einwendungen	Erwiderung Abwägung/Beschlussempfehlung
			Ergebnis: Keine Auswirkung auf den Bebauungs- plan-Entwurf.

**Auswertung  
der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 59 „Spargelhof“ vom Januar 2016 im Zeitraum vom 14.03.2016 bis einschließlich 14.04.2016 im Rathaus der Stadt Kremmen.

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

1.	
2.	
3.	
4.	
5.	

