

TOP: 

Beschlussvorlage  
Öffentlich :Ja

Amt/Geschäftszeichen  
Federführendes Amt :Bauamt

Datum Drucksache-Nr.:01-19-2017  
23.03.2017

Beratungsfolge

Gremium/Ausschuss	Termin	Genehmigung	Stimmverhältnis	J	N	E
Ortsbeirat						
Bau- und Wirtschaftsausschuss	04.04.2017					
Stadtverordnetenversammlung	06.04.2017					

Betreff:  
Beratung und Beschluss: Billigung und Offenlegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 61 "Straße der Einheit" Teilfläche A und "Wolfsgasse" Teilfläche B der Stadt Kremmen

Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen billigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 61 "Straße der Einheit" Teilfläche A und "Wolfsgasse" Teilfläche B der Stadt Kremmen mit Begründung (Stand März 2017) und beschließt hierzu die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Bebauungsplan wird als Planung der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Beratungsergebnis:

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

eingbracht durch :Bürgermeister  
Bearbeiter :Frau Susanne Tamms

.....  
Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung

Mit Beschluss der Stadtverordneten vom 16.09.2016 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 "Straße der Einheit/Wolfsgasse" beschlossen.

gez. Susanne Tamms  
Bau- und Ordnungsamtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen? Ja, zahlt Investor

im Finanzhaushalt :

Shk

# Stadt Kremmen

Landkreis Oberhavel



## Bebauungsplan Nr. 61 „Straße der Einheit/ Wolfsgasse“, OT Kremmen

### Begründung

Exemplar zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie  
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2  
BauGB

Stand: März 2017



# Stadt Kremmen

Landkreis Oberhavel

## Bebauungsplan Nr. 61 „Straße der Einheit/ Wolfsgasse“

### Begründung

Exemplar zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4  
Abs. 2 BauGB

Stand März 2017

#### Durchgeführt von der

**Stadt Kremmen**  
Am Markt 1

16766 Kremmen

Tel.: 03 30 55 / 998-0

#### In Zusammenarbeit mit

#### Dr. Szamatolski + Partner GbR



LandschaftsArchitektur • Stadtplanung •  
Umweltplanung • Vergabemanagement  
BDLA, SRL

Brunnenstraße 181  
10119 Berlin (Mitte)  
Tel.: 030 / 280 81 44  
Fax: 030 / 283 27 67

Bearbeiter:  
Dirk Hagedorn  
Erik Grunewald

Technische Bearbeitung:  
Erik Grunewald

Arbeitsstand: 20.03.2017



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>EINFÜHRUNG .....</b>	<b>1</b>
1.1	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES.....	1
1.2	ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG.....	4
1.3	ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS GEMÄß § 13A BAUGB .....	5
<b>2</b>	<b>AUSGANGSSITUATION .....</b>	<b>6</b>
2.1	STADTRÄUMLICHE EINBINDUNG.....	6
2.2	BEBAUUNG UND NUTZUNG, GELÄNDEHÖHEN .....	7
2.3	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG .....	9
2.4	VER- UND ENTSORGUNG .....	11
2.5	NATUR, LANDSCHAFT, UMWELT .....	13
2.6	ALTLASTEN, KAMPFMITTELBELASTUNG .....	15
2.7	DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE .....	15
2.8	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE .....	16
<b>3</b>	<b>PLANUNGSBINDUNGEN .....</b>	<b>17</b>
3.1	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION .....	17
3.2	LANDES- UND REGIONALPLANUNG.....	17
3.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG .....	20
3.4	LANDSCHAFTSPPLANUNG.....	21
3.5	FACHPLANUNGEN .....	22
<b>4</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT .....</b>	<b>23</b>
4.1	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....	23
4.2	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	23
<b>5</b>	<b>PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG).....</b>	<b>24</b>
5.1	NUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE .....	24
5.1.1	Art der Nutzung .....	24
5.1.2	Maß der Nutzung .....	25
5.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	26
5.2	VERKEHRSFLÄCHEN .....	27
5.2.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen .....	27
5.2.2	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	29
5.3	AUSGLEICHS- UND VERMEIDUNGSMAßNAHMEN .....	29
5.3.1	Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	30
5.3.2	Anpflanzgebote, Erhaltungsbindungen .....	31
5.4	GESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	31
5.5	IMMISSIONSSCHUTZ .....	31
5.6	HINWEISE .....	33
5.6.1	Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG.....	33
5.6.2	Baumschutzsatzung.....	33
5.6.3	Schmutzwasserbeseitigungssatzung .....	34
5.7	PLANUNTERLAGE .....	34
5.8	FLÄCHENBILANZ (ENTWURF MÄRZ 2017) .....	34
<b>6</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>35</b>
6.1	AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN.....	35
6.2	VERKEHR.....	36

6.3	VER- UND ENTSORGUNG .....	37
6.4	UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT .....	37
6.4.1	Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzrechtliche Prüfung) .....	42
6.5	BODENORDNENDE MASSNAHMEN .....	43
6.6	KOSTEN UND FINANZIERUNG .....	43
7	<b>VERFAHREN .....</b>	<b>44</b>
8	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>45</b>
9	<b>ANHANG .....</b>	<b>46</b>



# 1 Einführung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen hat am 16. September 2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 „Straße der Einheit/ Wolfsgasse“ im Ortsteil Kremmen beschlossen.

Verfahrensziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zweier innerstädtischer Grundstücksflächen an der gemeindlichen Straßenverkehrsfläche Straße der Einheit. Die Stadt beabsichtigt auf Anfrage ortsansässiger Grundstückseigentümer die Aufstellung eines Bebauungsplans zur planungsrechtlichen Sicherung von Wohngrundstücken im Rahmen der Nachverdichtung und unter Inanspruchnahme bereits vorhandener Infrastruktur im Siedlungsgebiet Straße der Einheit / Wolfsgasse nordöstlich der Altstadt.

Die Flächen befinden sich derzeit planungsrechtlich im Außenbereich der Gemeinde, sind aber nach derzeitiger Einschätzung nach § 13a Absatz 1 BauGB durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung entwicklungsfähig. Das Verfahren wird daher nach § 13a Baugesetzbuch (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt nicht.

## 1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der aufzustellende Bebauungsplan Nr. 61 dient der planungsrechtlichen Legitimation einer ortsbildverträglichen Nachverdichtung sowie der Sicherung von Wohngrundstücken auf zwei Teilflächen innerhalb der Ortslage. Beide Teilflächen des Plangebiets befinden sich nordöstlich der Altstadt Kremmens.

### Teilfläche A „Straße der Einheit“

Der Geltungsbereich der Teilfläche A umfasst als nördlicher Teilbereich des B-Plans Nr. 61 folgende Flurstücke vollumfänglich:

- das Flurstück **154**, Flur **19**, Gemarkung Kremmen,
- das Flurstück **91**, Flur **29**, Gemarkung Kremmen sowie
- das Flurstück **92**, Flur **29**, Gemarkung Kremmen.

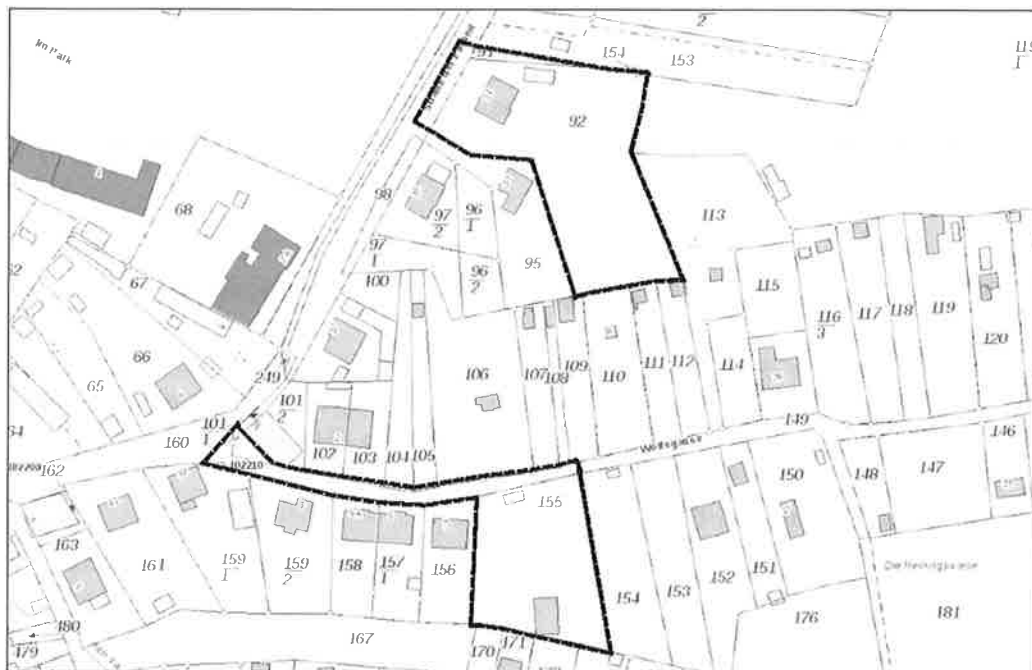
Weiterhin wurde das Flurstück **261**, Flur **29**, Gemarkung Kremmen (gemeindliche Verkehrsfläche „Straße der Einheit“) zur Sicherung der Erschließung teilweise in den Geltungsbereich einbezogen.

Das Plangebiet der Teilfläche A wird begrenzt:

- im Norden durch das Flurstück **153**, Flur **29**, Gemarkung Kremmen, welches mit einer bestehenden Zufahrt vorwiegend als Erschließungsfläche rückwärtiger landwirtschaftlicher Nutzflächen dient. Weiterhin befinden sich diverse Nebenanlagen (Garagengebäude, Schuppen und Container) auf dem Grundstück.

- im Westen durch die Straßenmitte der Straße der Einheit (Flurstück 261, Flur 29, Gemarkung Kremmen) sowie die nordöstliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Straße der Einheit 33 (Flurstück 95, Flur 19, Gemarkung Kremmen),
- im Süden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 109, Flur 29, Gemarkung Kremmen; 110, Flur 29, Gemarkung Kremmen, 111, Flur 29, Gemarkung Kremmen und 112, Flur 19, Gemarkung Kremmen,
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 113, Flur 29, Gemarkung Kremmen (rückwärtige Grünfläche) sowie 119/1, Flur 19 (landwirtschaftlich genutzte Fläche), Gemarkung Kremmen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der Teilflächen A und B sind nachfolgender Abbildung zu entnehmen.



**Abbildung 1:** Lage und Abgrenzung des Plangebiets (Teilfläche A und Teilfläche B)

Die Größe der Teilfläche A beläuft sich einschließlich einbezogener Straßenverkehrsfläche auf rund **0,36 ha** (3.555,5 m<sup>2</sup>). Die Flächenausdehnung beträgt

- im Westen rund 28 m entlang der Straße der Einheit und rund 84 Meter entlang der Grenze zum Grundstück Straße der Einheit 33,
- im Süden rund 35 m entlang der Geltungsbereichsgrenze,
- im Osten rund 72 m entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze
- sowie rund 62 m entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze.

**Teilfläche B „Wolfsgasse“**

Der Geltungsbereich der Teilfläche B umfasst als südlicher Teilbereich des B-Plans Nr. 61 das Flurstück **155**, Flur 19, Gemarkung Kremmen vollständig. Das Flurstück **149**, Flur 29, Gemarkung Kremmen (gemeindliche Verkehrsfläche „Wolfsgasse“) wurde zur Sicherung der Erschließung teilweise in den Geltungsbereich integriert. Um eine gesicherte Erschließung mit einer Mindeststraßenbreite von 5,5 Metern planungsrechtlich zu sichern wurden die nördlich an das Flurstück **149**, Flur 29, Gemarkung Kremmen angrenzenden Flurstücke

- **101/2**, Flur 29, Gemarkung Kremmen mit ca. **61,2 m<sup>2</sup>**,
- **102**, Flur 29, Gemarkung Kremmen mit ca. **2,3 m<sup>2</sup>**,
- **103**, Flur 29, Gemarkung Kremmen mit ca. **7,5 m<sup>2</sup>**,
- **104**, Flur 29, Gemarkung Kremmen mit ca. **13,4 m<sup>2</sup>**,
- **105**, Flur 29, Gemarkung Kremmen mit ca. **8,2 m<sup>2</sup>** und
- **106**, Flur 29, Gemarkung Kremmen mit ca. **5,7 m<sup>2</sup>**,

teilweise in den Geltungsbereich einbezogen. Die Flurstücke

- **107**, Flur 29, Gemarkung Kremmen,
- **108**, Flur 29, Gemarkung Kremmen und
- **109**, Flur 29, Gemarkung Kremmen

grenzen mit ihren südlichen Flurstücksgrenzen unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an. Ein Einbezug o.g. Flurstücke ist nicht notwendig, da an der Stelle die planungsrechtlich zu sichernde Mindeststraßenbreite der Wolfsgasse von 5,5 Metern bereits gewährleistet ist. Lediglich bestehende Einfriedungen der Flurstücke sind gegebenenfalls auf die Grundstücksgrenzen zurückzusetzen, da sie aktuell teilweise auf dem Flurstück **149**, Flur 29, Gemarkung Kremmen liegen.

Weiterhin wurden das Flurstück **101/1**, Flur 29, Gemarkung Kremmen mit ca. **6,6 m<sup>2</sup>** sowie das Flurstück **160**, Flur 29, Gemarkung Kremmen (gemeindliche Verkehrsfläche „Straße der Einheit“) mit ca. **11,6 m<sup>2</sup>** zur Sicherung der Erschließung teilweise in den Geltungsbereich einbezogen.

Detaillierte Planungen zum angestrebten Ausbau der gemeindlichen Straßenverkehrsfläche „Wolfsgasse“ sind den Kapiteln 2.8; 5.2.1; 6.2 und 6.3 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 61 „Straße der Einheit/ Wolfsgasse“ zu entnehmen.

Das Plangebiet der Teilfläche A wird begrenzt:

- im Nordwesten durch ortsbildtypische Siedlungsflächen und einer entsprechenden Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern (Flurstücke **101/2**, Flur 29, Gemarkung Kremmen; **102**, Flur 29, Gemarkung Kremmen und **103**, Flur 29, Gemarkung Kremmen)
- im Nordosten durch Wochenendhausgrundstücke mit primärer Erholungsfunktion (Flurstücke **104**, Flur 29, Gemarkung Kremmen; **105**, Flur 29, Gemarkung Kremmen; **106**, Flur 29, Gemarkung Kremmen; **107**, Flur 29, Gemarkung Kremmen; **108**, Flur 29, Gemarkung Kremmen und **109**, Flur 29, Gemarkung Kremmen),
- im Westen durch die Straßenverkehrsfläche „Straße der Einheit“ (Flurstück **160**, Flur 29, Gemarkung Kremmen) und die östliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Wolfsgasse 7 (Flurstück **156**, Flur 29, Gemarkung Kremmen),

- im Südwesten durch ortsbildtypische Siedlungsflächen und einer entsprechenden Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern (Flurstücke **156**, Flur 29, Gemarkung Kremmen; **157/1**, Flur 29, Gemarkung Kremmen; **158**, Flur 29, Gemarkung Kremmen; **159/1**, Flur 29, Gemarkung Kremmen und **159/2**, Flur 29, Gemarkung Kremmen),
- Im Südosten durch Wochenendhausgrundstücke mit primärer Erholungsfunktion (Flurstücke **167**, Flur 29, der Gemarkung Kremmen; **170**, Flur 29, Gemarkung Kremmen; **171**, Flur 29, Gemarkung Kremmen; **172/1**, Flur 29, Gemarkung Kremmen und **172/2**, Flur 29, Gemarkung Kremmen,
- im Osten durch die Grenze des Flurstücks **154**, Flur 29, Gemarkung Kremmen (weitgehend unbebaute Grünfläche).

Die Größe der Teilfläche B beträgt einschließlich einbezogener Straßenverkehrsfläche rund **0,26 ha** (2.604 m<sup>2</sup>). Die Flächenausdehnung beträgt

- im Westen rund 15 m entlang der Straße der Einheit und rund 56 Meter entlang der Grenze zum Grundstück Wolfsgasse 7,
- im Süden rund 90 m entlang der Wolfsgasse und rund 46 Meter entlang des Flurstücks 155, Flur 29, Gemarkung Kremmen,
- im Osten rund 63 m entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze
- sowie rund 118 m entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze.

Die Größe des Plangebietes errechnet sich aus der Summe der Größe beider Teilbereiche und beträgt einschließlich der einbezogenen Straßenverkehrsflächen rund **0,6 ha**. Ohne den Einbezug der Straßenverkehrsflächen beträgt die Größe des Plangebiets insgesamt rund 0,5 ha.

## 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 „Straße der Einheit/ Wolfsgasse“ im unmittelbaren Ortsgefüge der Stadt Kremmen dient der planungsrechtlichen Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung von Wohnbauflächen im Zuge der Innenentwicklung. Sie erfolgt auf Antrag ortsansässiger Grundstückseigentümer. Neben der planungsrechtlichen Sicherung der vollständig parzellierten und bereits teilweise mit (Wohn-) Gebäuden bebauten Flächen des Geltungsbereichs, dient die Planung dem Erhalt und der Fortführung des spezifischen Siedlungscharakters von Kremmen durch Regelung einer ortsbildtypischen Bebauungsdichte sowie der Sicherung der für die vorgesehene städtebauliche Entwicklung erforderlichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

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

Im Plangebiet ist nach aktuellem Wissensstand von keiner Nutzungskonkurrenz bzw. von keiner Beeinträchtigung übergeordneter Planungsziele auszugehen. Im weiteren Planverfahren sowie der Behördenbeteiligung wird die Planung mit relevanten Akteuren abgestimmt.

### **1.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Straße der Einheit/ Wolfsgasse“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

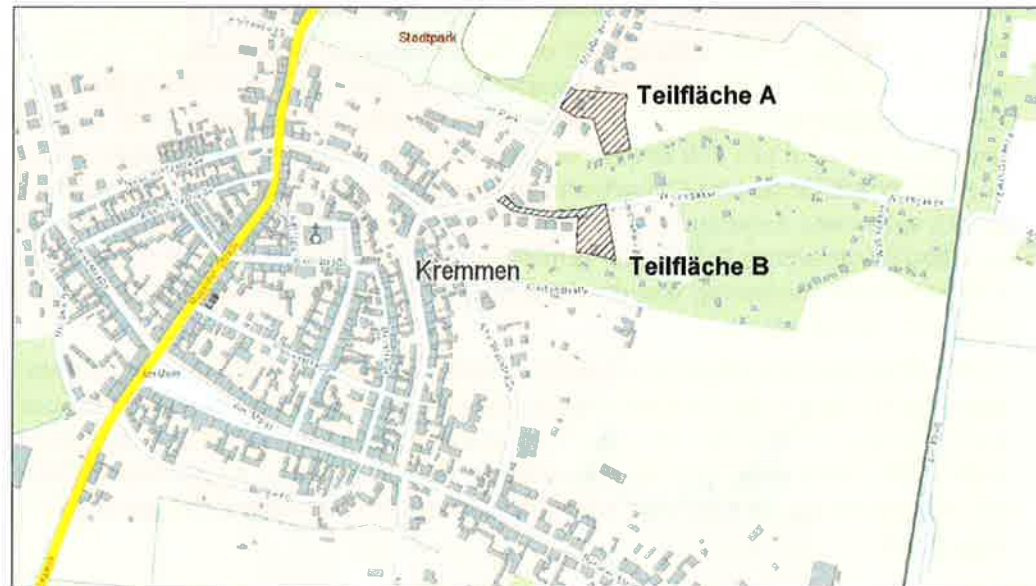
Der in § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB für die Durchführung im beschleunigten Verfahren benannte Grenzwert für die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 Quadratmetern wird bei der vorliegenden Planung mit insgesamt 1.040 Quadratmetern (bei einer GRZ von 0,2) deutlich unterschritten. Es werden keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden müsste und es gibt auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

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

## 2 Ausgangssituation

### 2.1 Stadträumliche Einbindung

Beide Teilbereiche des Plangebiets befinden sich nordöstlich der Altstadt von Kremmen in unmittelbarer Nähe des Stadtparks und schließen östlich an die gemeindliche Verkehrsfläche „Straße der Einheit“ an. Die Entfernung (Luftlinie) zum südöstlich gelegenen Bahnhof Kremmen beträgt rund 1.000m und die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt rund 500 Meter.



**Abbildung 2:** Übersichtskarte zur Lage der Bebauungsplangebiete Teilfläche A und Teilfläche B im Stadtgebiet von Kremmen

Das Plangebiet der Teilfläche A schließt neben dem Grundstück „Straße der Einheit 29“ auch die westlich angrenzende Verkehrsfläche bis zur Straßenmitte in seinen Geltungsbereich ein. Im Osten wird das Areal von landwirtschaftlich genutzten Flächen tangiert, ist allerdings überwiegend von bestehender Wohnbebauung entlang der Verkehrsfläche und zugehörigen rückwärtigen Nebenanlagen geprägt. Nördlich des Geltungsbereichs der Teilfläche befindet sich ein, von der Straße der Einheit abgehender Erschließungsweg zur Anbindung der rückwärtigen landwirtschaftlichen Nutzfläche. Südlich schließen überwiegend Wochenendhausgrundstücke mit untergeordnetem Gebäudebestand an das Areal an. Westlich des Gebiets befindet sich der Stadtpark mit örtlichen Sport- und Fußballplatz sowie Vereinsheim, Stadtparkhalle und die Grundschule Kremmen. Südlich des Stadtparks befindet sich der Sitz der Freiwilligen Feuerwehr.

Das südlich der Teilfläche A gelegene Plangebiet (Teilfläche B) schließt mit seiner westlichen Geltungsbereichsgrenze ebenfalls an die Straßenverkehrsfläche Straße der Einheit an. Von ihr geht in östlicher Richtung die gemeindliche Straße „Wolfsgasse“ ab, welche bis auf Höhe des Flurstücks 155 vollständig in den Geltungsbereich einbezogen wurde. Der nordwestliche Teil des Plangebiets ist von einer ortsbildtypischen Wohnbebauung (Einzel- und Doppelhäu-

ser) geprägt, die in östlicher Richtung von weniger dicht bebauten Wochenendhausgrundstücken abgelöst wird. Dieser Übergang von kompakter Wohn- in aufgelockerte Wochenendhausbebauung ist auch südlich der Wolfsgasse vorzufinden. Somit markiert das Plangebiet einen städtebaulichen Übergangsbereich von einer primären Wohnnutzung mit großflächigen Baukörpern in eine primäre Erholungsnutzung mit untergeordneter Bebauung.

## 2.2 Bebauung und Nutzung, Geländehöhen

Die Teilfläche A des Bebauungsplangebiets (Straße der Einheit) lässt sich aufgrund ihrer Nutzung und der mit ihr einhergehenden Überbauung des Grundstücks in zwei Bereiche gliedern. Der nördliche Teilbereich ist gemäß seiner Nutzung überwiegend baulich geprägt und weist daher einen relativ hohen Versiegelungsgrad auf. Der Anteil versiegelter Flächen auf dem Grundstück ergibt sich aus:

- einem ortsbildtypischen eingeschossigen Einfamilienhaus mit Satteldach und einer Grundfläche von rund 116 m<sup>2</sup> und zugehörigen Erschließungswegen von rund 23 m<sup>2</sup> sowie direkt anschließender Terrasse von ebenfalls rund 23 m<sup>2</sup>,
- diversen Nebenanlagen (Garagen und Schuppen) von insgesamt rund 110 m<sup>2</sup>,
- befestigten Stellplatzanlagen und Unterständen, sowie Carports von rund 61 m<sup>2</sup>,
- einer nördlich gelegenen Zufahrt, vollversiegelten Aufstellflächen/ Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge und Landmaschinen von rund 171 m<sup>2</sup>.

Neben dem Gebäudebestand prägt vor allem der Vegetationsbestand an Bäumen/ Siedlungsgehölzen den nördlichen Bereich der Teilfläche A. Die südlich des Wohngebäudes situierte Nadelbaumreihe grenzt den bebauten Bereich des Grundstücks von der südwestlich anschließenden Nachbarbebauung (Straße der Einheit 33) ab und fungiert sowohl als Sichtschutz wie auch als Einfriedung.

Das Grundstück wird aktuell durch drei separate Zufahrten erschlossen. So bestehen zwei Zuwegungen im nordwestlichen Teil des Grundstücks über die Straße der Einheit. Die erste Zufahrt dient der Erschließung einer nördlich des Wohnhauses gelegenen Garage, während die zweite Zufahrt der Erschließung einer zweiten, südlich des Wohngebäudes situierten Garage dient. Eine dritte Grundstückszufahrt befindet sich im nordöstlichen Geltungsbereich der Teilfläche A über das, nördlich des Plangebiets gelegene, Flurstück 153. Der gepflasterte Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und nördlicher Garage des Eigentümers dient als Hauptzufahrt des Grundstücks und der straßenseitigen Wohnbebauung. Die südlich des Wohngebäudes liegende Garage wurde nachträglich errichtet und wird derzeit von einer unbefestigten Zufahrt erschlossen. Die Zufahrt von Nordosten ist derzeit ebenfalls unbefestigt und dient der Anbindung rückwärtiger Nebenanlagen (Garagen und Carports) an das nördlich gelegene Wegeflurstück.

Der südliche und damit rückwärtige Bereich der Teilfläche A ist nahezu komplett unversiegelt und fungiert als siedlungsnahes Gartenland. Den einzigen (teil-) versiegelten Bereich der ansonsten unbebauten Rasen- und Grünfläche bildet eine Holzterasse von ca. 12 m<sup>2</sup>. An den südlichen und östlichen Grundstücksgrenzen befinden sich Gebüschflächen und ein in Reihe angeordneter Gehölzbestand.



Derzeit sind insgesamt ca. 332 m<sup>2</sup> und damit rund 10 % der Grundstücksflächen mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen überbaut. Durch Zufahrten und befestigte Wegeflächen ist auf dem Grundstück eine Gesamtversiegelung von rund 503 m<sup>2</sup> vorhanden. Dies entspricht insgesamt einem Versiegelungsgrad von rund 15 %.

Nach aktuellem Wissensstand sind im Plangebiet keine Grund- und Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes vorhanden.

Das Gelände des Plangebiets ist nahezu eben. Die Geländehöhen liegen gemäß vorliegender Vermessung zwischen 36,5 m und 37 m über NHN (Höhenbezugssystem DHHN 92). Die Fahrbahnhöhe der Straße der Einheit beträgt gemäß Höhenangaben aus der Vermessung 36,8 m über NHN.



**Abbildung 3:** Nutzungen im Plangebiet

Die Teilfläche B des Bebauungsplangebiets (Wolfsgasse) umfasst überwiegend das derzeit als Wochenendhausgrundstück genutzte Flurstück 155, Flur 29, Gemarkung Kremmen und die nördlich des Flurstücks anschließende gemeindliche Straßenverkehrsfläche „Wolfsgasse“.

Die „Wolfsgasse“ schließt im westlichen Teil des Plangebiets an die ebenfalls gemeindliche Straßenverkehrsfläche „Straße der Einheit“ an. Während die „Straße der Einheit“ eine Asphaltdecke besitzt, wird die Fahrbahn der Wolfsgasse von einer Schotterdecke gebildet und ist daher teilversiegelt. Die Straßenbreiten variieren stark. Teilweise verengt sich die Verkehrsfläche auf ca. 3,5 Meter.

Das zu überplanende Flurstück Nr. 155 der Flur 19 ist aktuell bereits baulich vorgeprägt. Es existieren derzeit folgende bauliche Anlagen auf dem Grundstück:

- ein an der Wolfsgasse gelegenes Garagengebäude mit Flachdach



- sowie ein rückwärtig gelegenes Wochenendhaus mit Satteldach.

Dabei besitzt das eingeschossige Nebengebäude eine Grundfläche von rund 17 m<sup>2</sup> und das ebenfalls eingeschossige Wochenendhaus eine Grundfläche von 67 m<sup>2</sup>.

Neben dem Wochenendhaus und dem Garagengebäude prägt vor allem der vorhandene Gehölz- und Vegetationsbestand den Charakter des Baufelds. Parallel zu der östlichen, südlichen und westlichen Grundstücksgrenze wird das Plangebiet von Gebüschflächen, Heckenstrukturen sowie in Reihe gepflanzten Bäumen eingefriedet. Im nördlichen Bereich des Baufelds wird das Grundstück gegenüber der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Wolfsgasse mit einem Zaun abgegrenzt. Das Tor (Einfahrt) befindet sich im nordwestlichen Bereich des Grundstücks. Auf dem Grundstück befinden sich unter anderem Weiden, Robinien, Koniferen, Obstbäume, Wacholder und Fichten. Vorhandener Gehölzbestand unterstützt den vorwiegend naturnahen Charakter des Wochenendhausgrundstücks. Im rückwärtigen Bereich befindet sich ein Sandkasten (westlich des Wochenendhauses) sowie ein (Zier-) Teich (östlich des Wochenendhauses). Vorhandener Gebäudebestand ist derzeitiger Nutzung entsprechend, gegenüber der Vegetation und weiteren Grünflächen untergeordnet.

Derzeit sind ca. 125 m<sup>2</sup> und damit rund 6,6 % der Grundstücksflächen mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen überbaut. Da auf dem Grundstück keine Zufahrten oder befestigte Wegeflächen vorhanden sind, bilden die 125 m<sup>2</sup> überbaute Fläche auch seinem Gesamtversiegelungsgrad. Weitere Flächen sind durch unterirdische Fundamente sowie Planen zur Abdichtung des Sandkastens/ Teiches teilversiegelt.

Nach aktuellem Wissensstand sind im Plangebiet keine Grund- und Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes vorhanden.

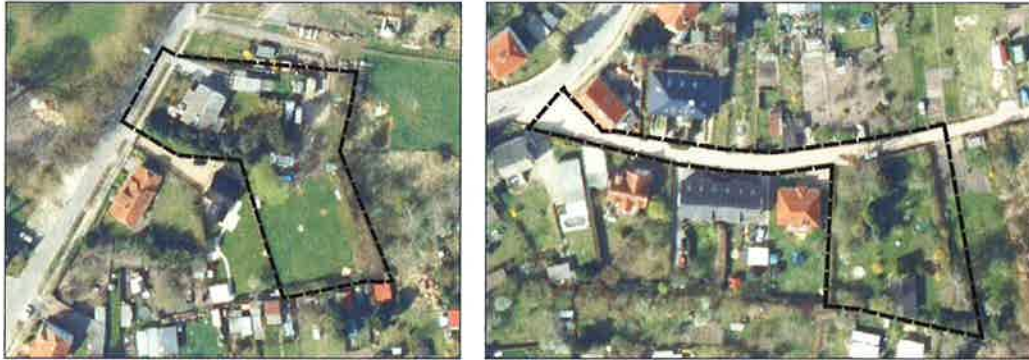
Das Gelände des Plangebiets ist nahezu eben. Die Geländehöhen liegen gemäß vorliegender Vermessung zwischen 36,9 m und 38,6 m über NHN (Höhenbezugssystem DHHN 92). Die Fahrbahnhöhe der Wolfsgasse beträgt gemäß Höhenangaben aus der Vermessung 37,2 m über NHN.

## 2.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Teilfläche A des Plangebietes erfolgt primär von Westen über die teilweise in den Geltungsbereich einbezogene „Straße der Einheit“. Ausgehend von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche existieren zwei separate Grundstückszufahrten, welche jeweils ein Garagengebäude auf dem Grundstück erschließen. Aktuell besitzen die im rückwärtigen Grundstücksbereich gelegenen Nebengebäude eine zusätzliche Grundstückszufahrt ausgehend von dem nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Erschließungsweg auf dem Flurstück 153, Flur 29, Gemarkung Kremmen und 154, Flur 29, Gemarkung Kremmen. Da es sich allerdings um keine unmittelbare Erschließung über eine öffentliche Straßenverkehrsfläche handelt und derzeit auch keine Wegerechte bekannt sind, ist die vollständige Erschließung über die Straße der Einheit sichergestellt.

Die Teilfläche B des Plangebiets wird aktuell von der Wolfsgasse, welche westlich an die Straße der Einheit anschließt, erschlossen. Da die Straßenverkehrsfläche aktuell eine Breite von zum Teil lediglich 3,5 Meter aufweist, werden sowohl die gemeindlichen Flurstücke der

Straße, als auch unmittelbar nördlich angrenzende Flurstücke der Wochenendhausgrundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen um zukünftig eine minimale Straßenbreite von 5,5 Metern zu gewährleisten und planungsrechtlich zu sichern.



**Abbildung 4:** Verkehrliche Anbindung Teilfläche A (links) und Teilfläche B (rechts)

Über die unmittelbar an die Wolfsgasse angrenzende Straße der Einheit ist das Plangebiet auch mittelbar an das überörtliche Straßenverkehrsnetz (Landesstraße 19 Ruppiner Straße/ Ruppiner Chaussee) angebunden. Dabei beträgt die Entfernung zwischen Plangebiet und nördlichem Anknüpfungspunkt (Wolfsgasse-Straße der Einheit-Garbenstraße) ca. 380 Meter, bzw. zwischen Plangebiet und südlichem Anknüpfungspunkt (Wolfsgasse-Straße der Einheit) ca. 290 Meter. Die Entfernung zur Anschlussstelle Kremmen der A 24 Berlin - Hamburg/Rostock beträgt rund 7,5 km, die Entfernung zur Anschlussstelle Oberkrämer der A 10 Berliner Ring beträgt rund 9,3 km. Die Entfernung zum Stadtzentrum der südlich gelegenen Landeshauptstadt Potsdam beträgt rund 50 km, die Entfernung zur Stadtgrenze der südöstlich gelegenen Bundeshauptstadt Berlin beträgt rund 30 km.

Über den ca. 1,4 km entfernten Bahnhof Kremmen besteht Anschluss an das Regionalbahnnetz der Deutschen Bahn mit etwa halbstündlichen Verbindungen in Richtung Berlin (RE 6 Berlin-Spandau – Hennigsdorf – Kremmen – Wittenberge alle 60 Minuten; RB 55 Hennigsdorf – Berlin alle 60 Minuten (Mo – Fr) bzw. alle 120 Minuten (Sa und So). Am Bahnhof Kremmen besteht zudem Anschluss an das Busnetz der Oberhavel Verkehrsgesellschaft (Buslinie 800 S-Bahnhof Oranienburg – Kremmen – Flatow; Buslinie 801 S-Bahnhof Oranienburg – Beetz – Kremmen). Die Buslinie 801 ist über die Haltestelle Kremmen Sportplatz auch fußläufig erreichbar.

## 2.4 Ver- und Entsorgung

### Trink- und Schmutzwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die *Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH (OWA)*. Die Abwasserentsorgung erfolgt über den *Zweckverband Kremmen*. Die (Wochenendhaus-) Grundstücke im unmittelbaren Anschluss an den Geltungsbereich sind aktuell bereits an das zentrale Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen. Über Möglichkeiten der Abwasserentsorgung des Grundstücks liegen in derzeitigem Planstand keine Informationen vor.

Zum Leitungsbestand sowie zu den vorhandenen Ver- und Entsorgungskapazitäten erfolgt eine Beteiligung des Zweckverbandes im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

### Elektroenergie und Erdgas

Die Versorgung beider Teilflächen mit Elektroenergie erfolgt über das Netz der *E.dis AG*. Versorgungsträger für die lokale Versorgung mit Erdgas ist die *Erdgas Mark Brandenburg GmbH (EMB)*. Die Versorgungsunternehmen werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

### Niederschlagswasser

Das in beiden Teilflächen des Plangebiets anfallende Niederschlagswasser ist gemäß den Bestimmungen des brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) auf den Grundstücken zu versickern.

Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt und um Auskunft hinsichtlich beachtenswerter Informationen zu einer Niederschlagsversickerung auf beiden Teilflächen des Plangebiets gebeten.

### Telekommunikationsanlagen

Die Versorgung mit Telekommunikationsdiensten erfolgt leitungs- oder funkgestützt. Die Versorgungsunternehmen werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

### Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung im Plangebiet gelten die Bestimmungen aus der Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Oberhavel (Abfallentsorgungssatzung) vom 08.12.2004 in der Fassung der 3. Änderungssatzung vom 12.12.2012, in Kraft getreten am 01.01.2013. Zuständiger öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger für das Plangebiet ist die Abfallwirtschafts-Union Oberhavel GmbH.

Aktuell wird die Abfallentsorgung der Teilfläche B „Wolfsfasse“ über eine zentrale Sammelstelle für Müll an der Straße der Einheit gewährleistet, da die Wolfsgasse aufgrund ihres derzeitigen Straßenausbaus nicht von Müllfahrzeugen befahren werden kann. Die Abfallentsorgung an jedem Grundstück der Wolfsgasse wird auch mit dem durch den Bebauungsplan angestrebten Straßenausbau nicht angestrebt, da eine DIN gerechte Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge kein Bestandteil der aktuellen Planung ist.

Die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

### **Brandschutz**

Im Hinblick auf die aus dem öffentlichen Netz gewährleistete Löschwasserversorgung wird der zuständige Trinkwasser- und Abwasserzweckverband im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Auskunft gebeten.

Da innerhalb der Teilfläche A des Bebauungsplans ein Baufenster (geplantes Wohngebäude) auf rückwärtigen Grundstücksflächen planungsrechtlich legitimiert werden soll, gelten für den Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplans besondere Anforderungen bezüglich des Brandschutzes.

Gemäß § 5 der *Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO)* vom 19. Mai 2016 (GVBl. I 1/16, Nr. 34) „[...] ist bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten nach Satz 2 zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind [...]. Da das rückwärtige Baufenster zum Teil mehr als 50 Meter von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Straße der Einheit“ entfernt liegt, gelten die Bestimmungen des § 5 BbgBO entsprechend.“

Gemäß Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vom März 2002 (ABl. S. 466, 1015), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 9. Juli 2007 (ABl. S. 1631) sind „[...] Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstellflächen und Bewegungsflächen so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Zur Tragfähigkeit von Decken, die im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden, wird auf DIN 1055-3:2006-03 verwiesen.“

Die zuständige Brandschutzdienststelle gemäß VVBbgBO und BbgBKG wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und um Auskunft zu weiteren Anforderungen bezüglich des Brandschutzes gebeten.

## 2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Beide Teilflächen des Plangebiets liegen gemäß naturräumlicher Gliederung Brandenburgs (nach Scholz) im Naturraum *Kremmener Luch*. Das Kremmener Luch ist Bestandteil des *Luchlands*, welches sich grundsätzlich aus den Naturräumen *Unteres, Oberes Rhinluch und Havelländisches Luch* zusammensetzt. Als Kremmener Luch wird der historisch zu der Stadt Kremmen gehörende Teil des Rhinluches bezeichnet. Das Rhinluch stellt sich als ein flaches Niedermoorgebiet dar, welches vollständig innerhalb des Eberswalder Urstromtals gelegen ist. Südlich des Stadtgebietes von Kremmen wird das Kremmener Luch von der Hochfläche des Glien begrenzt. Der gesamte Naturraum zeichnet sich durch sein relativ geringes Gefälle und daher ein ebenes Geländere Relief aus.

Beide Teilflächen des Plangebiets befinden sich außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet befindet sich westlich des Stadtgebietes von Kremmen in einer Entfernung von rund 400 Metern zum Plangebiet (SPA-Gebiet „Rhin-Havelluch“, DE 3242-421).

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich überwiegend um innerstädtische Wohnbauflächen, sodass die *flächendeckende Biotop- und Landnutzungskartierung des Landes Brandenburg (BTLN)* neben der nahezu flächendeckenden Ausweisung als „*Wohnbebauung*“ (12261) die in den Geltungsbereich einbezogenen Straßenverkehrsflächen ihrer Nutzung entsprechend dem Biotoptypen 12610 „*Straßen*“ zuordnet. Nördlich und nordöstlich der Teilfläche A grenzt der Biotoptyp 0511201 „*Grünlandflächen*“ und südöstlich der Biotoptyp 10150 „*Innerörtliches Grün, Gartenland*“ an das Plangebiets an. An die Teilfläche B grenzt südlich ebenfalls der Biotoptyp 10150 „*Innerörtliches Grün, Gartenland*“ an. Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG wurden auf beiden Teilflächen des Plangebiets nicht festgestellt. Im westlichen Bereich der Teilfläche A (entlang der Straße der Einheit) wurde eine Baumreihe (BRR Biotoptyp-Code 07142) kartiert.

Auf dem Grundstück Straße der Einheit 31 befinden sich gemäß vorliegendem Vermessungsplan insgesamt 16 Laub- und 31 Nadelbäume (vorwiegend Fichten). Der Bestand an Laubbäumen wird dominiert von Weiden und diversen Obstbäumen. Im südlichen Grundstücksbereich liegt eine Gebüschfläche, welche vor allem als Sichtschutz und Einfriedung gegenüber benachbarter, südlicher Wochenendhausbebauung dient. Der auf dem Wohngrundstück vorhandene Vegetationsbestand ist in die Planunterlage eingetragen. Im betreffenden Straßenabschnitt der Straße der Einheit befinden sich 5 Bäume in Reihe (straßenbegleitend). Es handelt sich jedoch um keine gesetzlich geschützte Allee.

Auf dem Flurstück 155, Flur 19, Gemarkung Kremmen sind laut vorliegendem Vermessungsplan 19 Laubbäume und dabei überwiegend Obstbäume kartiert. Neben dem Bestand an Laubbäumen sind 6 Nadelbäume sowie diverse Büsche verortet. Prägend ist vor allem eine großkronige Robinie im nördlichen Bereich des Flurstücks. Die Abgrenzung des Wochenendhausgrundstücks erfolgt im Osten, Süden und Westen durch Gebüschflächen sowie parallel zur Grundstücksgrenze angepflanzte Gehölze. Im südöstlichen Bereich des Wochenendhausgrundstücks befindet sich ein vermutlich künstlich angelegter (Zier-) Teich mit einer Wasserfläche von ca. 21 m<sup>2</sup>. Entlang der in den Geltungsbereich einbezogenen Straßenverkehrsfläche Wolfsgasse ist kein prägender Baumbestand vorhanden. Bestehende Heckenstrukturen anschließender Grundstücke ragen teilweise in den Straßenkörper hinein.

Im Hinblick auf die Lebensraumfunktion für Tiere ist für das Plangebiet aufgrund seiner Lage innerhalb der innerörtlichen Siedlungsflächen und dem Gebäudebestand einer Wohn- und Wochenendhausbebauung von einer allgemein geringen Lebensraumfunktion auszugehen. Ein Vorkommen von europäisch geschützten oder gefährdeten Pflanzenarten ist im Plangebiet nach einer ersten Einschätzung nicht zu erwarten.

Zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Kremmen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (1) sowie innerhalb des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen der Stadt (2) gelten die Bestimmungen der von der Gemeindevertretung am 31.01.2013 beschlossenen *Satzung zu ersten Änderung der Satzung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen der Stadt Kremmen*. Geschützt sind danach in der Regel:

- Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm,
- Bäume mit einem geringeren Stammumfang, wenn sie aus landeskulturellen Gründen, einschließlich der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend den §§ 12 oder 14 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes, oder als Ersatzpflanzung gemäß der Baumschutzverordnung oder im Rahmen der Festsetzungen von Bebauungsplänen oder als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 15 BNatSchG gepflanzt wurden,

Der Stammumfang ist in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden zu messen. Unabhängig vom Stammumfang sind Bäume und sonstige Gehölze während der Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September gemäß § 39 Absatz 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz geschützt.

Dominierende Bodenart (Oberboden) ist schwach lehmiger Sand. Die Böden werden nicht von Grund- und Stauwasser beeinflusst und sind damit nicht retentionsrelevant. Derzeit sind die zu überplanenden Grundstücksflächen bereits teilweise mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen überbaut bzw. versiegelt. Weitere Flächen sind befestigt bzw. teilversiegelt. Da es sich jedoch um eine typische Wochenendhaus-, bzw. Wohnbebauung handelt, entspricht der Grad der Versiegelung vorhandener Nutzung. Die einbezogenen Verkehrsflächen der „Straße der Einheit“ sind aufgrund ihres Straßenausbaus mit einer Asphaltdecke vollversiegelt. Die einbezogene Straßenverkehrsfläche „Wolfsgasse“ ist mit einer Deckschicht aus Schotter versehen und daher lediglich teilversiegelt. Insgesamt sind derzeit rund 15 % der Grundstücksflächen auf Teilfläche A und ca. 7 % der Grundstücksfläche auf Teilfläche B versiegelt.

Beide Teilflächen des Plangebiets befinden sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand für beide Teilflächen des Plangebiets keine Vorbelastungen durch Schall und Luftschadstoffe durch die Emissionen des Fahrzeugverkehrs auf der L 19 gegeben. Gemäß den von Seiten des LUGV zur Verfügung gestellten strategischen Lärmkarten des Jahres 2012 für die Stadt Kremmen werden entlang der westlich der Plangebiete verlaufenden Ruppiner Chaussee Tagwerte von > 65 - 70 dB(A) erreicht sowie Nachtwerte von > 55 – 60 dB(A). Da sich beide Teilbereiche jedoch in deutlichem Abstand zu der Landstraße befinden, besteht der strategischen Lärmkartierung folgend keine nutzungsrelevante Belastung.

Die Flächen des Plangebiets sind bereits weitgehend siedlungsgeprägt. Ortsbildprägend sind sowohl der Bestand an Wohn- bzw. Wochenendhäusern der näheren Umgebung als auch

der geringe Versiegelungsgrad einhergehend mit dem relativ dichten Vegetationsbestand auf beiden Grundstücksflächen.

Weitere Angaben zu Natur, Landschaft und Umwelt sind Kapitel 6 zu entnehmen.

## 2.6 Altlasten, Kampfmittelbelastung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen. Ein Vorhandensein von Kampfmitteln ist unwahrscheinlich, jedoch nicht auszuschließen. Der Landkreis Oberhavel als untere Bodenschutzbehörde sowie der Kampfmittelbeseitigungsdienst werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

## 2.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und dessen im Hinblick auf den Umgebungsschutz zu beachtende Umgebung befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Baudenkmale. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine Bodendenkmale. Der Landkreis Oberhavel als untere Denkmalschutzbehörde sowie die Denkmalfachbehörde werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Für Baumaßnahmen gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215).

## 2.8 Eigentumsverhältnisse

Die zum Teil in den Geltungsbereich integrierten Flurstücke der Straße der Einheit

- **101/1**, Flur 29, Gemarkung Kremmen mit ca. **6,6 m<sup>2</sup>**
- **160**, Flur 29, Gemarkung Kremmen mit ca. **11,6 m<sup>2</sup>**
- **261**, Flur 29, Gemarkung Kremmen mit ca. **129 m<sup>2</sup>**

sowie das teilweise in den Geltungsbereich einbezogene Flurstück der Wolfsgasse

- **149**, Flur 29, Gemarkung Kremmen mit ca. **567,9 m<sup>2</sup>**

befinden sich im Eigentum der Stadt Kremmen.

Die nördlich an das Flurstück **149**, Flur 29, Gemarkung Kremmen angrenzenden Flurstücke

- **101/2**, Flur 29, Gemarkung Kremmen mit ca. **61,2 m<sup>2</sup>**,
- **102**, Flur 29, Gemarkung Kremmen mit ca. **2,3 m<sup>2</sup>**,
- **103**, Flur 29, Gemarkung Kremmen mit ca. **7,5 m<sup>2</sup>**,
- **104**, Flur 29, Gemarkung Kremmen mit ca. **13,4 m<sup>2</sup>**,
- **105**, Flur 29, Gemarkung Kremmen mit ca. **8,2 m<sup>2</sup>** und
- **106**, Flur 29, Gemarkung Kremmen mit ca. **5,7 m<sup>2</sup>**,

befinden sich im Eigentum von Privatpersonen und wurden teilweise in den Geltungsbereich einbezogen.

Die folgenden Flurstücke der Teilfläche A:

- **91**, Flur 29, Gemarkung Kremmen (**91,6 m<sup>2</sup>**)
- **92**, Flur 29, Gemarkung Kremmen (**3.313,8 m<sup>2</sup>**)
- **154**, Flur 19, Gemarkung Kremmen (**4,9 m<sup>2</sup>**)

sowie der Teilfläche B:

- **155**, Flur 19, Gemarkung Kremmen (**1.882,4 m<sup>2</sup>**)

des Bebauungsplans Nr. 61 „Straße der Einheit/ Wolfsgasse“ sind vollständig in den Geltungsbereich integriert und befinden sich ebenfalls im Eigentum von Privatpersonen.



### 3 Planungsbindungen

#### 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Bebauungsplans Nr. 61 „Straße der Einheit/ Wolfsgasse“ besteht aus zwei Teilflächen. Die Stadt Kremmen beabsichtigt auf Anfrage von zwei ortsansässigen Grundstückseigentümern die Aufstellung eines Bebauungsplans zur planungsrechtlichen Sicherung von Wohngrundstücken im Rahmen der Nachverdichtung und unter Inanspruchnahme bereits vorhandener Infrastruktur im Siedlungsgebiet Straße der Einheit / Wolfsgasse nordöstlich der Altstadt. Die Planungsabsicht umfasst die Flurstücke 92 und 155 der Flur 29 in der Gemarkung Kremmen mit einer Größe von rund 0,53 ha (ohne die einzubeziehenden Straßenverkehrsflächen).

Die Flächen befinden sich teilweise im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung der Gemeinde und sind nach derzeitiger Einschätzung gemäß § 13a Absatz 1 BauGB durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung entwicklungsfähig. Das Verfahren soll daher nach § 13a Baugesetzbuch (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kremmen sind beide Flächen des Bebauungsplans als Wohnbauflächen dargestellt (vgl. Kap. 3.3).

#### 3.2 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Gemäß Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 31.03.2016 (Gesch.-Z.: GL 5.12 – 0264/2016) im Rahmen der vorgezogenen Mitteilung der Planungsabsicht lässt die Planungsabsicht derzeit **keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung** erkennen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Ziff. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) insbesondere aus dem **Landesentwicklungsprogramm 2007** (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) und dem **Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg** (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl. II Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009.

Nach den Festlegungen des LEP B-B ist die Stadt Kremmen kein Zentraler Ort und hat nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B keinen Anteil am Gestaltungsraum Siedlung. Für das Plangebiet enthält der LEP B-B keine zeichnerischen Festlegungen.

Für die Bewertung der vorliegenden Planung sind gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

Grundsätze aus § 5 Abs. 1-3 LEPro 2007: vorrangige Siedlungsentwicklung in zentralen Orten und raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes und Reaktivierung

von Siedlungsbrachflächen in vorhandenen Siedlungsbereichen; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;

Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf siedlungsstrukturell und funktional geeignete Siedlungsschwerpunkte; räumliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;

Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 LEP B-B: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in Nicht-Zentralen Orten durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption (0,5 ha/ 1000 Einwohner im Zeitraum von 10 Jahren);

Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007: Sicherung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt; Vermeidung der Freirauminanspruchnahme;

Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B: Freiraumerhalt; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen.

Das Plangebiet gehört gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung zu den Nachverdichtungspotenzialen, die im Sinne des Zieles 4.5 Abs. 1 Nr. 3 ohne Inanspruchnahme der zusätzlichen Entwicklungsoption gemäß Ziel 4.5 Abs. 2 LEP B-B entwickelt werden können. Die Planungsabsicht zur Sicherung von Wohngrundstücken steht daher nicht im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung.

Die Grundsätze zur vorrangigen Innenentwicklung (§ 5 Abs. 1-3 LEPro 2007 und 4.1 LEP B-B) sowie zur integrierten Freiraumentwicklung (§ 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007 und 5.1 LEP B-B) werden angemessen berücksichtigt.

Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren auf den Erfordernissen der Raumordnung gemäß **Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“** (ReP-Wind) vom 5. März 2003 (ABl. S. 843), dem Regionalplan Prignitz-Oberhavel, **Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung/ Windenergienutzung“** (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659) und dem Entwurf des Regionalplans Prignitz-Oberhavel, **Sachlicher Teilplan „Freiraum und Winenergie“** (ReP FW) vom 21. April 2015.

Die Regionalpläne enthalten keine Festlegungen für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans, da sich das Plangebiet im direkten Anschluss an das Stadtgebiet Kremmen (zwischen bestehender Wohn- und Wochenendhausbebauung) befindet. Gemäß eingegangener Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung befindet sich der Regionalplan „Freiraum und Windenergie“ der Region Prignitz-Oberhavel in Neuaufstellung. Der Entwurf beinhaltet für das Plangebiet keine zeichnerischen Festlegungen.

### Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Oberhavel

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

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

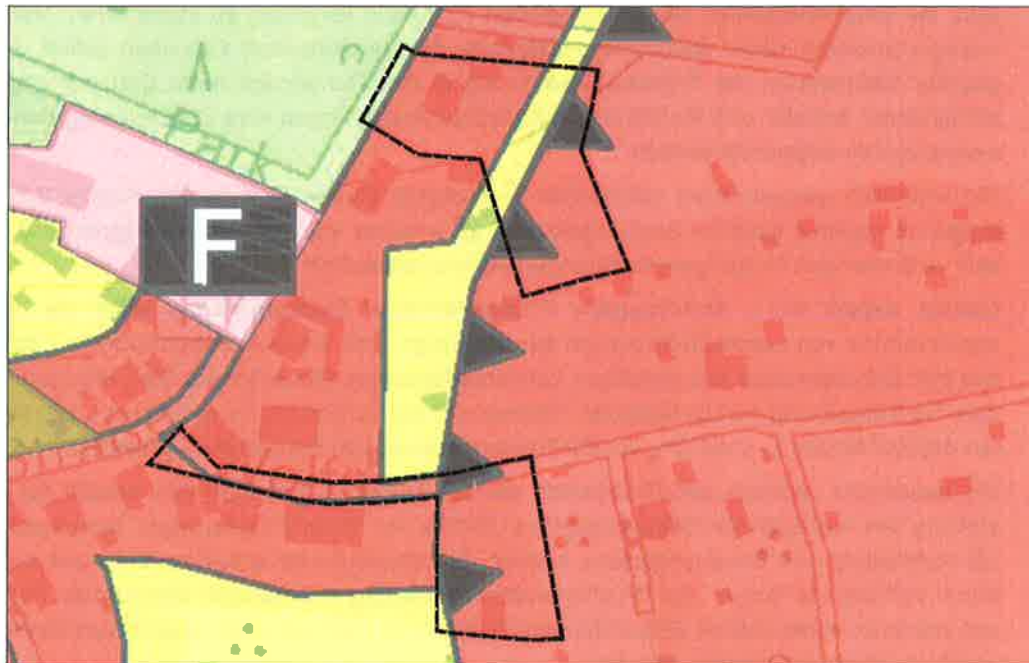
Die historisch gewachsenen städtischen Siedlungsstrukturen sind gemäß Kapitel 2.2. als prägende regional typische Siedlungsformen zu erhalten und behutsam entsprechend den sich verändernden Nutzungsanforderungen weiterzuentwickeln.

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

Die benannten Leitlinien und Grundsätze der Kreisentwicklungskonzeption werden mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Straße der Einheit/ Wolfsgasse“ berücksichtigt. Mit Aufstellung des Bebauungsplans werden die infrastrukturell erschlossenen und bereits durch vorhandene Wohn- und Wochenendhausbebauung anthropogen überformten Flurstücke mit ihren vorhandenen Entwicklungspotentialen im Rahmen einer geordneten Innenentwicklung (Nachverdichtung) genutzt.

### 3.3 Flächennutzungsplanung

Im Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Kremmen, welcher im März 2001 Rechtskraft erlangte, sind beide Teilflächen des Geltungsbereichs als Wohnbauflächen dargestellt. Im rückwärtigen Bereich der Teilfläche A „Straße der Einheit“ ist eine parallel zur Straßenverkehrsfläche verlaufende Grünfläche dargestellt. Der Darstellungssystematik des FNP folgend, werden die teilweise in den Geltungsbereich einbezogenen Straßenverkehrsflächen „Straße der Einheit“ (Teilfläche A) und „Wolfsgasse“ (Teilfläche B) nicht mit einem Planzeichen dargestellt, sondern in die angrenzenden Flächennutzungen einbezogen.



**Abb. 4:** Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Kremmen

Der Bebauungsplan „Straße der Einheit/ Wolfsgasse“ lässt sich aus dem rechtskräftigen Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Kremmen entwickeln, da sich die dargestellte Flächennutzung aus der vorbereitenden Bauleitplanung (Wohnbaufläche) mit der künftigen Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung deckt. Die im Teil-Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellte rückwärtige Gartenzone wird in ihrer Darstellung nicht für den aufzustellenden Bebauungsplan übernommen. Aufgrund des, mit festgesetzter GRZ von 0,25 einhergehenden, geringen Versiegelungsgrades innerhalb der Teilfläche A wird auch ohne die zusätzliche Festsetzung einer Grünfläche ein hoher Anteil unversiegelter (Grün-) Flächen gesichert. Die, der Darstellung einer rückwärtigen Grünfläche zu Grunde liegende, Planungsabsicht der Zonierung von Wohnbauflächen wird durch die Festsetzung von Baufenstern außerhalb des im FNP als Grünfläche dargestellten Bereichs entsprochen. Die planungsrechtliche Festsetzung einer Grünfläche im Bebauungsplan ist somit obsolet.

Die dargestellte Wohnbaufläche zwischen rückwärtiger Grünfläche (Westen) und Bahntrasse (Osten) ist zusätzlich mit dem Symbol für die Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbe-

schränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 belegt. Da sich beide Teilflächen des Bebauungsplans jedoch in unbedenklicher Entfernung (ca. 400 m) zu vorhandenen Immissionsquellen (Bahnstrecke) befinden, trifft der B-Plan keine zusätzlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz.

### 3.4 Landschaftsplanung

Der parallel zum Flächennutzungsplan erarbeitete Landschaftsplan der Stadt Kremmen stellt in seinem Entwicklungskonzept (Karte 5, Stand: Januar 1998) die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ebenfalls überwiegend als Wohnbaufläche dar. Die bereits im Kapitel 3.3 beschriebene rückwärtige Grünfläche ist in der Karte 5 des Landschaftsplan als „private Grünfläche, Hausgärten“ dargestellt und dient der Zonierung unmittelbar angrenzender Wohnbauflächen durch die Anlage eines Grünzugs. Teilweise werden beschriebene Flächenfestsetzungen mit der Schraffur für „Flächen für die Erhaltung und zur Pflege des historischen Stadtkerns einschließlich typischer Freiraumstrukturen“ überlagert.

Die mit Aufstellung des Bebauungsplans zu legitimierende Planungsabsicht der Gemeinde entspricht den Vorgaben aus dem Landschaftsplan der Stadt Kremmen.

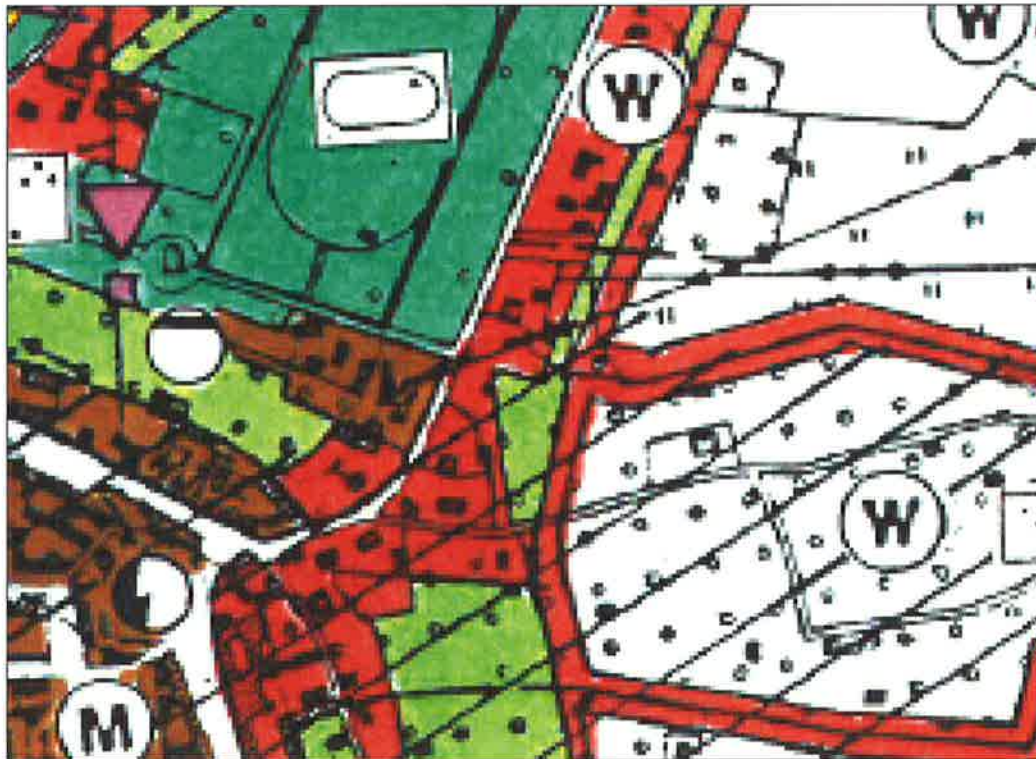


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der Stadt Kremmen

### 3.5 Fachplanungen

Fachplanungen, die die Planungen des Bebauungsplans Nr. 61 „Straße der Einheit/ Wolfsgasse“ berühren können, sind derzeit nicht bekannt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die vorliegende Planung berührt werden kann, werden an der Planung beteiligt und darum gebeten, aus ihrem Zuständigkeitsbereich Hinweise zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes zu geben sowie Mitteilungen über beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen zu machen.

## 4 Planungskonzept

### 4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 61 „Straße der Einheit/ Wolfsgasse“ besteht aus zwei Teilflächen nordwestlich der Altstadt Kremmens im unmittelbarem Anschluss an die Ortslage. Daher richten sich die Zulässigkeiten bezüglich Bebauungsart und städtebaulicher Dichte größtenteils nach Art und Maß der baulichen Nutzung in der Umgebung.

Planungsziel ist die Sicherung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung in den bereits parzellierten und mit öffentlichen Straßen erschlossenen Teilflächen des Geltungsbereichs im Zuge der Innenentwicklung. Neben der planungsrechtlichen Sicherung einer geordneten sowie ortsbildverträglichen städtebaulichen Entwicklung dient die Planung der Sicherung und Neuordnung der für die vorgesehene Entwicklung des Teilbereichs B erforderlichen Straßenverkehrsfläche „Wolfsgasse“.

Mit der planungsrechtlichen Sicherung und Entwicklung von innerörtlich verfügbaren Bauflächen soll dem Vorrang der Innenentwicklung gefolgt und Außenbereichsflächen vor einer Inanspruchnahme und Versiegelung geschützt werden. Einem Entstehen von Siedlungssplittern ohne direkten Bezug zu bestehenden Ortslagen wird entgegengewirkt.

Im weiteren Verfahren wird eine grundsätzliche Vereinbarkeit der Planung mit übergeordneten Planungszielen geprüft und abgewogen. Nach aktuellem Wissensstand ist eine grundsätzliche Vereinbarkeit der Planung mit übergeordneten Anforderungen gegeben.

### 4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Kremmen sind die überplanten privaten Grundstücksflächen beider Teilbereiche des B-Plans als Wohnbauflächen dargestellt. Innerhalb der Teilfläche A ist neben der Wohnbaufläche auch eine Grünfläche Bestandteil der vorbereitenden Bauleitplanung. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die arrondierende Entwicklung des Siedlungsgefüges im Plangebiet sind durch die Darstellung betreffender Flächen als Wohnbauflächen im rechtskräftigen FNP bereits gegeben.

Die gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erforderliche Entwicklung des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist möglich.

Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes ist nicht erkennbar.



## 5 Planinhalt (Abwägung und Begründung)

Entsprechend dem Aufstellungsbeschluss vom 10.08.2016 durch die Gemeindevertretung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 „Straße der Einheit/ Wolfsgasse“ der Stadt Kremmen im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege dennoch zu berücksichtigen.

Ein städtebaulicher Regelungsbedarf besteht insbesondere im Hinblick auf Festsetzungen zu Art und Maß der im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässigen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu den örtlichen Verkehrsflächen.

### 5.1 Nutzung der Baugrundstücke

#### 5.1.1 Art der Nutzung

##### Allgemeine Wohngebiete (WA)

Entsprechend der Darstellung von „Wohnbauflächen“ im rechtsgültigen Teil-Flächennutzungsplan werden für die Grundstücksflächen im Geltungsbereich zwei **Allgemeine Wohngebiet (WA 1 und WA 2)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Baugebiete dienen somit vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind neben Wohngebäuden, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Zur Wahrung des Gebietscharakters sollen die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke durch **textliche Festsetzung (TF Nr. 1)** ausgeschlossen werden. Die textliche Festsetzung TF Nr. 1 schließt zusätzlich die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 3, 4 und 5 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO aus. Der Ausschluss dient dem Erhalt des städtebaulichen Charakters des Gebietes, der sich durch das Hinzukommen von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Verwaltungseinrichtungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen mit dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen nachhaltig verändern würde. Es erfolgt die folgende textliche Festsetzung:

*In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig. Die gemäß § 4 Absatz 3 Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), § 4 Absatz 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und § 4 Absatz 3 Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.*



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

### 5.1.2 Maß der Nutzung

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

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit **0,25** (Teilfläche A) und **0,2** (Teilfläche B) festgesetzt, um eine möglichst ortsbildverträgliche Bebauungsdichte mit einem weiterhin hohen Anteil rückwärtiger Grün- und Erholungsflächen des Siedlungsgebietes im Zuge der anvisierten Nachverdichtung des Siedlungsbestands in Einklang zu bringen. Da im Rahmen des Bebauungsplans der Teilfläche A zwei Baukörper ausgewiesen werden, wovon ein Gebäude im rückwärtigen Bereich entstehen soll, werden gegenüber der Teilfläche B mehr Flächen für die Erschließung, sowie für Rettungs- und Fluchtwege für die Feuerwehr benötigt. Die Anpassung der GRZ von 0,2 auf 0,25 trägt dem erhöhten Flächenverbrauch durch eine fachgerechte Erschließung Rechnung.

Die zulässige Grundfläche der Hauptanlagen darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig um bis zu 50 % überschritten werden. Eine davon abweichende Regelung ist nicht vorgesehen. Mit den Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) eine zulässige „Gesamt-GRZ“ von 0,375 (WA 1), bzw. 0,3 (WA 2).

Das gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten (WA) zulässige Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird mit der vorliegenden Planung zur Wahrung der landschaftlichen Prägung des Siedlungsgebietes unterschritten. Vielmehr orientiert sich die festgesetzte Grundflächenzahl an der aktuell bestehenden Bebauungsdichte einer typischen Wohn- und Wochenendhausbebauung mit hoher Erholungsfunktion. Sie entspricht hiermit der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Einfügungsgebot gemäß § 34 BauGB) und wahrt gleichzeitig den ortsbildtypischen, hohen Grünanteil der Umgebung.

#### Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)

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

Als Vollgeschosse gelten gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO Geschosse, die nach landesrechtli-

chen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Hierzu gehören gemäß § 2 Absatz 6 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der seit 2016 geltenden Fassung oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen. Im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Gemäß § 89 Absatz 2 BbgBO (Übergangsvorschriften) gelten die Bestimmungen zu Vollgeschossen aus der Brandenburgischen Bauordnung mit dem Stand vom 17. September 2008 solange § 20 Abs. 1 der BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf die Landesebene verweist.

Ergänzende Festsetzungen zur zulässigen Höhe (H) der Gebäude sollen nicht getroffen werden. Die Höhe der Häuser ist insbesondere abhängig von der Dachform. In Abhängigkeit von der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist bei Verwendung eines spitzen Satteldachs von maximalen Firsthöhen (FH) von 9,0 m sowie von maximalen Traufhöhen (TH) bzw. Wandhöhen von 7,0 m auszugehen. Ein Souterrain wird nur dann nicht als Vollgeschoss angerechnet, wenn die Deckenoberkante im Mittel weniger als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Ausgebaute Dachgeschosse gelten gemäß Brandenburgischer Bauordnung (Stand 19. Mai 2016) in der Regel als oberirdische Geschosse (Vollgeschosse).

### 5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In den Baugebieten WA erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch die Ausweisung von Baufenstern anhand von **Baugrenzen** gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden. Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die festgesetzten Baugrenzen halten einen Abstand von mindestens 5,0 m zu angrenzenden Nachbargrundstücken ein. Die Abstandserfordernisse gemäß den Bestimmungen der Brandenburgischen Bauordnung bleiben hiervon unberührt.

Innerhalb des als WA 1 festgesetzten Baugebiets werden aufgrund der überdurchschnittlichen Größe des Grundstücks zwei Baufenster ausgewiesen um dem Leitbild einer kompakten Siedlungsstruktur zu entsprechen. Dabei dient das straßenseitige Baufenster der Bestandssicherung des ortsbildtypischen Einfamilienhauses. Für das bestehende Wohnhaus Straße der Einheit 31 erfolgt eine erweiterte Baukörperausweisung. Die aktuell straßenzugprägende Vorgartenzone wird bei der Ausweisung des Baufensters beachtet, sodass ein Abstand von 6 Metern zwischen Baufenster und Straßenverkehrsfläche „Straße der Einheit“ (Vorgartenzone) besteht. Das rückwärtige Baufenster dient der Errichtung eines weiteren, ortsbildtypischen Einfamilienhauses. Es orientiert sich in seiner Lage an dem westlich gelegenen Wohnhaus Straße der Einheit 33 und fügt sich daher trotz seiner straßenabgewandten Lage in das Siedlungsgefüge vor Ort ein. Für das rückwärtige Baufenster innerhalb des Baugebiets WA 1 wird ein Abstand von 5 m zur östlichen und westlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Die Dimensionierung des Baufensters lässt lediglich die Errichtung eines typischen Einfamilienhauses zu, sodass weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung obsolet werden.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 erfolgt die Ausweisung eines Baufensters zur Errichtung eines, den bestehenden Siedlungskörper ergänzenden Baukörpers. Unter Beachtung bestehender Grundstückseinfriedung im Norden des Allgemeinen Wohngebiets wird eine Vorgartenzone von mindestens 6 Metern zwischen Bebauung und Einfriedung planungsrechtlich gesichert. Der Abstand zwischen Baufenster und Grundstücksgrenze sowie die festgesetzte Tiefe des Baufensters von 15 Metern orientieren sich an bestehender Wohnbebauung des Straßenzugs. Das Wohngebäude wird sich in seiner Kurvatur somit in den Bestand der Umgebungsgebäude einfügen. Der Straßenkörper wird durch die parallel zur Straße angeordneten Gebäude städtebaulich gefasst. Einem Zerfall des Siedlungskörpers wird entgegengewirkt. Zu der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze hält das Baufenster einen Abstand von 3 Metern. Die Abstandserfordernisse gemäß den Bestimmungen der Brandenburgischen Bauordnung bleiben hiervon unberührt.

Zur Ermöglichung eines möglichst breiten Planungsrahmens trifft der aufzustellende Bebauungsplan für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 keine Festsetzungen zur Bauweise i.S.v.

- offener/ geschlossener Bebauung,
- Grenzabstand und
- abweichender Bauweise gemäß § 22 BauNVO.

Für beide Baugebiete erfolgen lediglich divergierende Festsetzungen bezüglich zulässiger Hausformen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 22 Absatz 2 BauNVO. So sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets **WA 1** ausschließlich **Einzelhäuser** und innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets **WA 2 Einzel- und Doppelhäuser** zulässig. Die Einschränkung der Zulässigkeit von Bauformen sichert eine Fortführung der, das Straßenbild prägenden, Bauweise für neu entstehender Baukörper und schließt die Entstehung städtebaulicher Missstände durch unverhältnismäßige Bauvorhaben planungsrechtlich aus.

Die Genehmigung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches orientiert sich mit Ausnahme einer Einschränkung bezüglich zulässiger Bauformen nicht an eigenständigen Festsetzungen getroffen durch den Bebauungsplan, sondern vielmehr an der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Einfügungsgebot) gemäß § 34 BauGB. Durch die Ausweisung kompakter Baufenster sind die Möglichkeiten zur Bebauung der Gebiete bereits in ausreichendem Maß gelenkt.

## 5.2 Verkehrsflächen

### 5.2.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Das Teilgebiet A des Bebauungsplans Nr. 61 „Straße der Einheit/ Wolfsgasse“ bezieht die „Straße der Einheit“ (Flurstück 261, Flur 29, Gemarkung Kremmen) zur Regelung der verkehrstechnischen Erschließung des Grundstücks „Straße der Einheit 31“ bis zur Straßenmitte in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 61 ein. Die in den Geltungsbereich inte-

grierte Straßenverkehrsfläche besitzt insgesamt eine Größe von ca. 145 Quadratmetern und wird in der Planzeichnung als **öffentliche Straßenverkehrsfläche** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB dargestellt und durch eine **Straßenbegrenzungslinie** von dem östlich liegenden Allgemeinen Wohngebiet abgegrenzt.

Innerhalb des Teilgebiets B des Bebauungsplans Nr. 61 „Straße der Einheit/ Wolfsgasse“ sind die gemeindlichen Straßenverkehrsflächen „Straße der Einheit“ und „Wolfsgasse“ Bestandteil des Geltungsbereichs. Im Zuge des B-Plan-Verfahrens wird neben der Ausweisung eines Baugebiets auch eine Neuordnung der Erschließung vorgenommen.

Die „Straße der Einheit“ (Flurstück 101/1, Flur 29, Gemarkung Kremmen mit ca. 6,6 m<sup>2</sup> sowie das Flurstück 160, Flur 29, Gemarkung Kremmen mit ca. 11,6 m<sup>2</sup>) wird in der Planzeichnung als **öffentliche Straßenverkehrsfläche** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB dargestellt und durch eine **Straßenbegrenzungslinie** von der östlich anschließenden „Wolfsgasse“ abgegrenzt.

Die gemeindliche Verkehrsfläche „Wolfsgasse“ (Flurstück 149, Flur 29, Gemarkung Kremmen) wird zur Sicherung der Erschließung angrenzender Grundstücke mit ca. 567,9 m<sup>2</sup> bis Höhe des ausgewiesenen Baugebiets in den Geltungsbereich integriert und als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** (Verkehrsberuhigter Bereich) dargestellt. Das Flurstück weist zum Teil eine Breite von lediglich 3,5 Metern auf. Die für eine ordnungsgemäße Erschließung anliegender Grundstücke notwendige Mindeststraßenbreite von 5,5 Metern wird im Bestand deutlich unterschritten. Daher werden die in der Planzeichnung dargestellten nördlichen Arrondierungsflächen der „Wolfsgasse“ auf den Flurstücken

- 101/2, Flur 29, Gemarkung Kremmen mit ca. 61,2 m<sup>2</sup>,
- 102, Flur 29, Gemarkung Kremmen mit ca. 2,3 m<sup>2</sup>,
- 103, Flur 29, Gemarkung Kremmen mit ca. 7,5 m<sup>2</sup>,
- 104, Flur 29, Gemarkung Kremmen mit ca. 13,4 m<sup>2</sup>,
- 105, Flur 29, Gemarkung Kremmen mit ca. 8,2 m<sup>2</sup> und
- 106, Flur 29, Gemarkung Kremmen mit ca. 5,7 m<sup>2</sup>,

zukünftig der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zugeordnet.

Weiterhin werden auch 35,1 Quadratmeter des südlich angrenzenden Flurstücks 155, Flur 29, Gemarkung Kremmen als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dargestellt. Durch die Einbeziehung arrondierender Flächen wird zukünftig eine Mindestbreite der Verkehrsfläche von 5,5 Meter planungsrechtlich gesichert.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans wird ein Ausbau der derzeit mit einer Schotterdecke ausgebauten „Wolfsgasse“ erfolgen. Hierzu sind eventuell bestehende Einfriedungen oder bauliche Anlagen im Bereich der neu ausgewiesenen Verkehrsfläche zurückzubauen. Nahezu alle, künftig als Verkehrsfläche ausgewiesenen Flächen werden aktuell bereits als solche genutzt, sodass die angestrebte Umwidmung keinen erheblichen Eingriff in die Nutzbarkeit der arrondierenden Flurstücke darstellt. Dies gilt insbesondere für das Grundstück „Straße der Einheit 38“, welches mit rund 61 m<sup>2</sup> den größten Flächenverlust erfährt.

### 5.2.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zur Gewährleistung der Anbindung des rückwärtigen Baufensters innerhalb des Grundstücks „Straße der Einheit 31“ an die nordwestlich gelegene Straße der Einheit erfolgt die Festsetzung einer **Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist**, mit einer Breite von mindestens 4,5 m.

Eine Sicherung von Wegerechten ist grundsätzlich nur dort erforderlich, wo es sich bei der zu belastenden und der zu begünstigenden Fläche um unterschiedliche Grundstücke handelt. Für die Erschließung rückwärtiger Teilflächen eines Grundstücks bedarf es keiner Festsetzung im B-Plan, wenn das Grundstück selbst über einen geeigneten Straßenanschluss verfügt. In diesem Fall kann der Bebauungsplan darauf vertrauen, dass dem künftigen Eigentümer der rückwärtigen Grundstücksflächen im Falle einer Grundstücksteilung auch die für die Benutzung und Bebauung des Grundstücks erforderlichen Wegerechte eingeräumt werden. Allerdings kann eine Teilung von Grundstücken nur erfolgen, wenn durch die Teilung entstandene Grundstücke entsprechend den Festsetzungen des B-Plans bebaubar sind und über einen Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche verfügen. Durch das festgesetzte Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht bereitet der Bebauungsplan eine eventuelle Grundstücksteilung vor und räumt dem rückwärtigen Grundstück einen Anschluss an die öffentliche Straßenverkehrsfläche ein.

Durch die Festsetzung von Flächen im Bebauungsplan, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, werden die entsprechenden Rechte nicht begründet. Es bedarf nachfolgend der grundbuchlichen Eintragung. Die Flächen befinden sich im Eigentum des Grundstücksbesitzers. Mögliche Entschädigungsforderungen auf der Grundlage von § 41 BauGB sind somit nicht gegeben.

## 5.3 Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 „Straße der Einheit/ Wolfsgasse“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Nach § 13 BNatSchG hat ein Verursacher erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Darüber hinaus wird mit der *Baumschutzsatzung der Stadt Kremmen* die Erhaltung des im Plangebiet vorhandenen Baumbestandes über die Bestimmungen dieser Baumschutzsatzung geregelt. Zur Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt erfolgt die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

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

Zur Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a Abs. 3 BauGB durch die Versiegelung (Asphaltierung, Betonierung) von Flächen innerhalb der Baugebiete WA 1 und WA 2 erfolgt eine textliche Festsetzung zum **wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Pkw-Stellplätzen und deren Zufahrten sowie von Zufahrten für Garagen**:

TF 2: In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist eine Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie der Zufahrten von Garagen (einschließlich „Carports“) nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

Die in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 bereits vorhandenen Befestigungen von Stellplätzen bzw. derzeit bestehende Zufahrten der Grundstücke sind von der Regelung ausgenommen.

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

TF 3: „Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern“.

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

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

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

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

### 5.3.2 Anpflanzgebote, Erhaltungsbindungen

Für die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt keine Festsetzung von Anpflanzgeboten. Da die als Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 festgesetzten Areale aktuell bereits von einer Wohn- und Wochenendhausbebauung geprägt werden, steht vor allem der Erhalt ortsbildprägender Einzelbäume zur Wahrung des landschaftlich geprägten Gebietscharakters im Vordergrund. Die Begrünung und Bepflanzung der nicht überbauten Flächen bebaubarer Grundstücke ist durch die Bestimmungen des § 7 BbgBO gewährleistet.

Für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgen die Festlegungen zur Anpflanzung von Straßenbäumen (Neupflanzung bzw. Ersatzpflanzung) sowie zur Begrünung der Seitenstreifen im Rahmen der jeweiligen Ausbauplanung. Daher erfolgt für die Straßenverkehrsflächen keine Festsetzung von Anpflanzgeboten.

Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB (Erhaltungsbindungen) für die im Plangebiet vorhandenen Bäume werden nicht festgesetzt. Im Hinblick auf die Erhaltung des im Plangebiet vorhandenen Baumbestandes gelten die Bestimmungen der *Satzung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen der Stadt Kremmen (Baumschutzsatzung)*, beschlossen durch die Gemeindevertretung am 09.12.2010, zuletzt geändert am 31.01.2013. Geschützt sind danach in der Regel Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden.

Auf die Festsetzung von Erhaltungsbindungen für die im Geltungsbereich vorhandenen und zum Teil ortsbildprägenden Bäume kann aufgrund der rechtskräftig festgesetzten Baumschutzsatzung der Stadt Kremmen verzichtet werden.

## 5.4 Gestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aus Gründen der planerischen Zurückhaltung sind im Bebauungsplan Nr. 61 „Straße der Einheit/ Wolfsgasse“ keine örtlichen Vorschriften zur Gestaltung und zum Bauordnungsrecht vorgesehen.

## 5.5 Immissionsschutz

Mögliche Beeinträchtigungen beider Teilbereiche des B-Plans Nr. 61 „Straße der Einheit/ Wolfsgasse“ ergeben sich vorwiegend aus dem Straßenverkehrslärm angrenzender Erschließungsachsen, sowie aus der Lärmbelastungen ausgehend von östlich verlaufender Bahntrasse.

Straßenverkehrsflächen

Die Richtlinie 2002/49/EG (Umgebungslärmrichtlinie) zur Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm fordert von den Mitgliedstaaten der EU, bis zum 30. Juni 2007 und danach alle fünf Jahre strategische Lärmkarten für definierte Untersuchungsräume auszuarbeiten.

Gemäß den von Seiten des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) zur Verfügung gestellten strategischen Lärmkarten des Jahres 2012 für die Stadt Kremmen sind beide Teilbereiche des B-Plans Nr. 61 „Straße der Einheit/ Wolfsgasse“ jedoch **von keiner Belastung ausgehend vom Straßenverkehrslärm** der unmittelbaren Umgebung betroffen.

Relevante Kartierungen erfolgten ausschließlich für die Ruppiner Chaussee (L19). Für sie wurden Tagwerte von > 65 - 70 dB(A), sowie Nachtwerte von > 55 – 60 dB(A) kartiert. Da sich die westlich verlaufende Landesstraße 19 in einem Abstand von mindestens 290 Metern zu beiden Teilbereichen des Plangebiets befindet und für die unmittelbar an die Teilbereiche anschließende „Straße der Einheit“ keine Lärmkartierungen vorhanden sind, ist derzeit von keiner relevanten Belastung der Plangebiete durch Verkehrslärm auszugehen. Somit besitzen die nicht kartierten Straßenverkehrsflächen „Straße der Einheit“ und „Wolfsgasse“ keine Relevanz für eine Festsetzung möglicher Maßnahmen zum Immissionsschutz.

Die 2012 vom LUGV berechneten und anschließend kartierten Bereiche der Betroffenheit durch den Verkehrslärm betreffen ausschließlich Flächen in einem Abstand von ca. 50 Metern um die Straßenmitte der L 19. Durch den vorhandenen Abstand von ca. 290 Metern zu kartiertem Bereich sowie einer vorhandenen Wohnbebauung zwischen Immissionsquelle und Vorhabengebiet werden Maßnahmen zum Immissionsschutz auf Ebene der Bauleitplanung für beide Teilbereiche obsolet.

#### Bahnflächen

Eine weitere zu untersuchende Immissionsquelle für beide Teilbereiche des Plangebiets bilden die östlich verlaufenden und stündlich verkehrenden Regionalbahnlinien der Deutschen Bahn in Richtung Berlin (RE 6 Berlin-Spandau – Hennigsdorf – Kremmen – Wittenberge; RB 55 Hennigsdorf – Berlin). Die Bahnflächen befinden sich in einem Abstand von ca. 400 Metern östlich beider Teilbereiche des B-Plans.

Die Ausarbeitung der Lärmkarten an den Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes ist ein Geodatenprojekt zur Umsetzung der EG-Umgebungslärmrichtlinie. Ziel der europäischen Richtlinie ist es, Umgebungslärm europaweit zu erfassen und zu bekämpfen. Die Lärmkarten haben dabei den Mindestanforderungen des Anhangs IV der Richtlinie 2002/49/EG zu entsprechen und die nach Anhang VI der Richtlinie 2002/49/EG an die Kommission zu übermittelnden Daten zu enthalten (§ 47c Abs. 2 BImSchG). Die Ergebnisse des Projekts präsentiert das EBA in Form von Lärmkarten mit der flächenhaften Isophonendarstellung der Lärmindizes für 24 Stunden ( $L_{DEN}$ ) und für die Nacht ( $L_{Night}$ ) sowie durch statistische Angaben zur Lärmbelastung.

In der online einsehbaren *Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes* ist die für das B-Plan-Gebiet relevante Bahnfläche mit den von ihr ausgehenden Immissionswerten nicht kartiert. Aufgrund des gegebenen Abstands zwischen Bahnlinie und Plangebiet (ca. 400 Meter) sowie der teilweise bereits bestehenden Wohn- und Wochenendhausbebauung ist derzeit nicht von einer erheblichen Lärmbelastung für neu auszuweisenden Wohnbauflächen auszugehen. Innerhalb des Geltungsbereichs beider Teilgebiete ist die



Notwendigkeit von Maßnahmen zum Immissionsschutz auf Ebene der Bauleitplanung nicht erkennbar.

## 5.6 Hinweise

### 5.6.1 Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von **Brutvögeln** der europäischen Vogelarten nicht auszuschließen. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Zur **Abwendung der Verbotstatbestände** des § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die folgenden artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie gegebenenfalls vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen:

1. Baumfällungen, Gehölzrodungen und Gebäuderückbau bzw. -umbau sowie möglicherweise erforderliche Maßnahmen der Baufeldfreimachung sind, um eine Tötung von Tieren oder die Zerstörung von Entwicklungsformen zu vermeiden, außerhalb der Brutzeit gegebenenfalls vorkommender Vogelarten **im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar** durchzuführen
2. Bei einem möglichen Verlust der Brutreviere von Freibrütern sind geeignete **Gehölzstrukturen mit Sträuchern und Bäumen** zu entwickeln.

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

### 5.6.2 Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kremmen. Die o.g. Satzung ist von der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 09.10.2010 beschlossen und zuletzt durch die 1. Änderung zur Baumschutzsatzung der Stadt Kremmen vom 31.01.2013 geändert worden.

### 5.6.3 Schmutzwasserbeseitigungssatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Schmutzwasserbeseitigungssatzung der Stadt Kremmen.

## 5.7 Planunterlage

Als Planunterlage der Teilfläche A „Straße der Einheit“ dient der Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dr.-Ing. Uwe Kraatz vom 20.12.2016 mit örtlicher Vermessung vom 07.11.2016 sowie mit dem Stand der Katasterunterlagen und Eigentümerangaben vom 09.11.2016.

Als Planunterlage der Teilfläche B „Wolfsgasse“ dient der Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dr.-Ing. Uwe Kraatz vom 22.11.2016 mit örtlicher Vermessung vom 10.11.2016 sowie mit dem Stand der Katasterunterlagen und Eigentümerangaben vom 08.11.2016.

## 5.8 Flächenbilanz (Entwurf März 2017)

Nutzungsart	Flächengröße
Allgemeines Wohngebiet WA 1 gemäß § 4 BauNVO	0,34 ha
Allgemeines Wohngebiet WA 2 gemäß § 4 BauNVO	0,19 ha
Straßenverkehrsfläche „Straße der Einheit“	0,02 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Verkehrsberuhigter Bereich „Wolfsgasse“	0,07 ha
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>0,62 ha</b>

## 6 Auswirkungen der Planung

### 6.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 61 „Straße der Einheit/ Wolfsgasse“ im Stadtgebiet Kremmens wird die planungsrechtliche Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung von Wohnbauflächen im Zuge der Innenentwicklung ermöglicht. Die Überplanung betroffener Grundstücksflächen erfolgt auf Antrag ortsansässiger Grundstückseigentümer. Neben der planungsrechtlichen Sicherung der vollständig parzellierten und bereits teilweise mit Wohngebäuden bebauten Flächen des Geltungsbereichs, dient die Planung dem Erhalt und der Fortführung des spezifischen Siedlungscharakters von Kremmen durch Regelung einer ortsbildtypischen Bebauungsdichte sowie der Sicherung der für die vorgesehene städtebauliche Entwicklung erforderlichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Die Festsetzung zweier Wohnbauflächen erfolgt für Areale innerhalb, bzw. in unmittelbarem Anschluss an die Innenbereichssatzung der Stadt Kremmen. Aktuell dient das Allgemeine Wohngebiet WA 1 bereits dem Wohnen und ist von einem zentralen Wohngebäude und Nebenanlagen wie Garagen, Carports und Schuppen bestanden. Vorliegende Planung sichert das vorhandene Wohnhaus planungsrechtlich durch die Festsetzung eines straßenseitigen Baufensters und ergänzt die Siedlungsfläche mit einem weiteren, rückwärtigen Baufenster. Dieses fügt sich in das historisch gewachsene Siedlungsgefüge vor Ort ein. Das Allgemeine Wohngebiet WA 2 dient aktuell einer Wochenendhausnutzung. Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets erfolgt auf Wunsch des Grundstückseigentümers und legitimiert die Bebauung des Grundstücks mit einem Wohnhaus. Dieses richtet sich durch die Festsetzung eines Baufensters in seiner Lage nach der umliegenden Bestandsbebauung und sorgt so für eine städtebauliche Fassung der „Wolfsgasse“. Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei zusätzlichen Wohnhäusern geschaffen.

Insgesamt können bestehende Lücken und bestehende Nachverdichtungspotenziale in der homogenen Bebauungsstruktur Kremmens im Rahmen der Innenentwicklung durch die zusätzliche Ausweisung bzw. die planungsrechtliche Legitimierung von je einem (Wohn-) Baugrundstück auf bisherigen Erholungsgrundstücken bzw. bislang bereits als Wohnbaufläche genutzten Bereichen im Stadtgebiet geschlossen werden. Mit einer angestrebten Nachverdichtung verbunden ist die Schaffung von Wohnraum und die Homogenisierung des Ortsbildes.

Nachteilige Auswirkungen der Planung, die soziale Maßnahmen gemäß § 180 BauGB erfordern, sind nicht zu erwarten.

## 6.2 Verkehr

Trotz der geringen Größe ausgewiesener Wohnbauflächen gepaart mit einer moderaten GRZ von 0,25 (WA 1), bzw. 0,2 (WA 2) ist aufgrund der Planung mit erheblichen Auswirkungen auf die verkehrliche Situation im Plangebiet und dessen unmittelbaren Umfeld zu rechnen. Neben der Ausweisung von zwei Allgemeinen Wohngebieten erfolgt vor allem eine Neuordnung der Verkehrsfläche Wolfsgasse sowie die planungsrechtliche Grundlage einer notwendigen Straßenausbauplanung. Durch die derzeit geringe Leistungskapazität der Wolfsgasse, welche sich aus dem mangelhaften Straßenzustand/ dem geringen Niveau der Ausbauplanung und der unzureichenden Dimensionierung der Verkehrsfläche erklärt, herrscht bezüglich der verkehrstechnischen Erschließung im Plangebiet ein erheblicher Regelungsbedarf.

Die gemeindliche Verkehrsfläche „Wolfsgasse“ wird zur Sicherung der Erschließung angrenzender Grundstücke bis auf Höhe des ausgewiesenen Baugebiets in den Geltungsbereich integriert und als Verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Das Flurstück weist im Bestand zum Teil eine Breite von lediglich 3,5 Metern auf. Die für eine ordnungsgemäße Erschließung anliegender Grundstücke notwendige Mindeststraßenbreite von 5,5 Metern wird im Bestand deutlich unterschritten. Daher werden die in der Planzeichnung dargestellten nördlichen Arrondierungsflächen der „Wolfsgasse“ auf den Flurstücken

- 101/2, Flur 29, Gemarkung Kremen mit ca. 61,2 m<sup>2</sup>,
- 102, Flur 29, Gemarkung Kremen mit ca. 2,3 m<sup>2</sup>,
- 103, Flur 29, Gemarkung Kremen mit ca. 7,5 m<sup>2</sup>,
- 104, Flur 29, Gemarkung Kremen mit ca. 13,4 m<sup>2</sup>,
- 105, Flur 29, Gemarkung Kremen mit ca. 8,2 m<sup>2</sup> und
- 106, Flur 29, Gemarkung Kremen mit ca. 5,7 m<sup>2</sup>,

zukünftig dem verkehrsberuhigten Bereich „Wolfsgasse“ zugeordnet.

Weiterhin werden auch 35,1 Quadratmeter des derzeitigen Wochenendhausgrundstücks und künftig als WA 2 ausgewiesenen Areals der Verkehrsfläche zugeordnet. Durch die Einbeziehung arrondierender Flächen wird zukünftig eine Mindestbreite der Verkehrsfläche von 5,5 Meter planungsrechtlich gesichert.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans wird gleichzeitig ein Ausbau der derzeit mit einer Schotterdecke befestigten „Wolfsgasse“ erfolgen. Hierzu sind eventuell bestehende Einfriedungen oder bauliche Anlagen im Bereich der neu ausgewiesenen Verkehrsfläche zurückzubauen. Nahezu alle, künftig als Verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesenen Flächen werden aktuell bereits als für die Erschließung genutzt, sodass die angestrebte Umwidmung keinen erheblichen Eingriff in die Nutzbarkeit der arrondierenden Flurstücke darstellt. Dies gilt insbesondere für das Grundstück „Straße der Einheit 38“, welches mit rund 61 m<sup>2</sup> den größten Flächenverlust erfährt.

Da beide Teilflächen des Plangebiets aktuell bereits als Wohnbauflächen (Teilfläche A), bzw. als Wochenendhausgrundstück (Teilfläche B) genutzt werden, findet mit anvisierter Ausweisung der Flächen im B-Plan als „Allgemeines Wohngebiet“ keine wesentliche Nutzungsänderung statt. Die moderate GRZ von 0,2, bzw. 0,25 sowie die Ausweisung von bedarfsgerechten Baufenstern verhindern eine deutliche Zunahme von Wohngebäuden im Geltungsbereich und wirkt so einem erhöhten Verkehrsaufkommen entgegen.

Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen erlauben das Abstellen auch von mehreren Kraftfahrzeugen auf den jeweiligen Baugrundstücken. Es gelten die Bestimmungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung zur Herstellung notwendiger Stellplätze. Auch im Hinblick auf den ruhenden Verkehr ist somit nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.

### 6.3 Ver- und Entsorgung

Zur bedarfsgerechten Versorgung des Siedlungsgebietes ist mit Umsetzung der Planung nach heutigem Wissensstand ein Ausbau bzw. eine Erweiterung des gemeindlichen Straßennetzes für eine geordnete Müllentsorgung notwendig. Eventuell zusätzliche Ausbauten des Versorgungsnetzes sind nach derzeitigem Wissensstand nicht erforderlich, da auf beiden Teilflächen des Plangebiets lediglich 3 Wohngebäude (statt bisher 1 Wohngebäude und 1 Wochenendhaus) errichtet werden können und eine Versorgung benachbarter Grundstücke bereits anliegt. Die im Gemeindegebiet vertretenen und möglicherweise von der Planung berührten Versorgungsträger werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Sollten zusätzliche Ausbauten des Ver- und Entsorgungsnetzes erforderlich werden, sind diese mit den geplanten Maßnahmen zum Ausbau des Straßenkörpers zu koordinieren.

### 6.4 Umwelt, Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 „Straße der Einheit/ Wolfsgasse“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Dennoch sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung einzustellen. Die zur Abwendung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG bzw. zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion der von Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der europäischen Vogelarten erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind der gemeindlichen Abwägung nicht zugänglich.

#### Schutzgut Boden

Dominierende Bodenart (Oberboden) im Plangebiet ist gemäß Fachinformationssystem Boden des Landesamtes Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg schwach lehmiger Sand ([www.geo.brandenburg.de/boden](http://www.geo.brandenburg.de/boden)). Die Böden sind vorherrschend ohne Grund- und Stauwassereinfluss und damit nicht retentionsrelevant. Die Bodenzahlen liegen vorherrschend bei 30 bis 50. Damit weisen die Böden des Plangebiets ein mittleres landwirtschaftliches Ertragspotential auf.

Derzeit sind die zu überplanenden Grundstücksflächen beider Teilflächen des Plangebiets - ohne die Versiegelungen durch die Straßenverkehrsflächen „Straße der Einheit“ und „Wolfsgasse“ - bereits teilweise mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen überbaut bzw. versiegelt. Eine bauliche Vorprägung ist vorhanden.

So sind derzeit ca. 332 m<sup>2</sup> und damit rund 10 % der Grundstücksflächen der Teilfläche A mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen überbaut. Durch Zufahrten und befestigte Wegeflächen ist auf dem Grundstück „Straße der Einheit 31“ eine Gesamtversiegelung von rund 503 m<sup>2</sup> vorhanden. Dies entspricht einem Versiegelungsgrad von rund 15 %. Weitere Flächen sind durch unterirdische Fundamente teilversiegelt.

Auf der Teilfläche B hingegen sind ca. 125 m<sup>2</sup> und damit rund 6,6 % der Grundstücksflächen mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen überbaut. Da auf dem Grundstück weder nennenswerte Zufahrten noch befestigte Wegeflächen vorhanden sind, entsprechen die 125 m<sup>2</sup> überbaute Fläche auch dem Gesamtversiegelungsgrad des Grundstücks. Weitere Flächen sind durch unterirdische Fundamente sowie Planen zur Abdichtung des Sandkastens/ Teiches teilversiegelt.

Die in den Geltungsbereich einbezogenen Erschließungsflächen der Straße der Einheit sind ihrer Nutzung entsprechend vollversiegelt. Die in den Geltungsbereich einbezogene Straßenverkehrsfläche „Wolfsgasse“ ist durch ihren Straßenausbau mit einer Schotterdecke teilversiegelt.

Ein Altlastenverdacht oder Kampfmittelbelastungen im Plangebiet sind nicht bekannt. Auch das Vorhandensein von Bodendenkmalen ist derzeit nicht bekannt.

Mit Umsetzung der Planung dürfen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 (inklusive zulässiger Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen) 37,5 % der Flächen bebaut werden. Dies entspricht bei vorhandener Grundstücksgröße von 3.410 m<sup>2</sup> einer zulässigen Überbauung von rund 1.279 m<sup>2</sup>. Da derzeit insgesamt bereits ca. 504 m<sup>2</sup> versiegelte Flächen vorhanden sind, kann es durch die Planung zu einer zusätzlichen Versiegelung von rund 775 m<sup>2</sup> kommen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist es mit Umsetzung der Planung (inklusive zulässiger Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen) zulässig 30 % des Grundstücks zu bebauen. Bei einer Grundstücksgröße von rund 1.882 m<sup>2</sup> entsprechen 30 % einer maximal zulässigen Überbauung von 564 m<sup>2</sup>. Aktuell sind bereits 125 m<sup>2</sup> des Grundstücks bebaut, womit auf der Fläche eine zusätzliche Bebauung von maximal 439 m<sup>2</sup> zulässig ist.

Durch den notwendigen Ausbau der Straßenverkehrsfläche „Wolfsgasse“ wird der Anteil versiegelter Flächen im Plangebiet deutlich ansteigen. Da die Straßenverkehrsfläche derzeit aufgrund ihres Straßenbelags (Schotterdecke) lediglich eine Teilversiegelung aufweist, steigt der Anteil versiegelter Flächen um 50 %. Bei einer Fläche von ca. 701 m<sup>2</sup> werden künftig statt 350,5 m<sup>2</sup> zukünftig die kompletten 701 m<sup>2</sup> als vollversiegelte Fläche angerechnet.

Durch die Planung ist eine zusätzliche Versiegelung von maximal 1.530,5 m<sup>2</sup> zulässig.

### Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

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

### Schutzgut Klima und Luft

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bestandteil des Siedlungsgebietes der Stadt Kremmen. Sie sind den klimatisch mäßig belasteten Übergangsbereichen zuzuordnen. Das Landschaftsprogramm zählt die angrenzenden Freiflächen aufgrund der gegebenen Durchlüftungsverhältnisse zu den Schwerpunkten zur Sicherung der Luftqualität im Planungsraum. Schutzgutbezogenes Ziel ist die Sicherung der Freiflächen, die für die Durchlüftung ihres Wirkungsraumes von besonderer Bedeutung sind.

Mit Umsetzung der Planung ist ein höherer Überbauungs- und Versiegelungsgrad in beiden Teilflächen des Plangebiets verbunden. Hiermit gehen auch Beeinträchtigungen der lokalklimatischen Verhältnisse einher. Erhebliche Beeinträchtigungen des Luftaustauschs sind aufgrund der geringen Größe beider Teilbereiche des Plangebiets unter Berücksichtigung der überwiegend lockeren Bebauung der Umgebung nicht zu erwarten. Im Rahmen der Bebauung ist von der Verwendung emissionsarmer Heizsysteme nach dem Stand der Technik auszugehen. Beeinträchtigungen von Klimafunktionen durch Schadstoffeintrag mit einer wesentlichen Veränderung der Luftqualität sind daher nicht zu erwarten.

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

### Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beide Teilflächen des Plangebiets liegen gemäß naturräumlicher Gliederung Brandenburgs (nach Scholz) im Naturraum *Kremmener Luch*. Das Kremmener Luch ist Bestandteil des *Luchlands*, welches sich grundsätzlich aus den Naturräumen *Unteres, Oberes Rhinluch und Havelländisches Luch* zusammensetzt. Als Kremmener Luch wird der historisch zu der Stadt Kremmen gehörende Teil des Rhinluches bezeichnet. Das Rhinluch stellt sich als ein flaches Niedermoorgebiet dar, welches vollständig innerhalb des Eberswalder Urstromtals gelegen ist. Südlich des Stadtgebietes von Kremmen wird das Kremmener Luch von der Hochfläche des Glien begrenzt. Der gesamte Naturraum zeichnet sich durch sein relativ geringes Gefälle und daher ein ebenes Geländere Relief aus. So liegt die Geländehöhe der Teilfläche A gemäß vorliegender Vermessung zwischen 36,5 m und 37 m über NHN (Höhenbezugssystem DHHN 92). Die Fahrbahnhöhe der Straße der Einheit beträgt gemäß Höhenangaben aus der Vermessung 36,8 m über NHN. Auch das Gelände der Teilfläche B stellt sich als nahezu eben dar. Die Geländehöhen liegen gemäß vorliegender Vermessung zwischen 36,9 m und

38,6 m über NHN (Höhenbezugssystem DHHN 92). Das Niveau der angrenzenden „Wolfsgasse“ beträgt gemäß Höhenangaben aus der Vermessung 37,2 m über NHN.

Aufgrund der aktuellen Nutzung (Wohn-, bzw. Wochenendhausbebauung) ist im Plangebiet bereits eine anthropogen überformte Geländeoberfläche (Hauptgebäude mit diversen Nebenanlagen sowie Gartenland) mit einem geringen Versiegelungsgrad vorhanden.

Mit Umsetzung der Planung sind ein höherer Überbauungsgrad der Flächen sowie eine leicht höhere Bebauungsdichte verbunden. Das Ortsbild wird in betreffenden Straßenabschnitten durch die geplante Schließung der vorhandenen Baulücke, bzw. die Ergänzung eines rückwärtigen Baukörpers sinnvoll ergänzt. Unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung ist das Vorhaben als ortsbildverträglich einzustufen.

### Schutzgut Arten und Biotope

Beide Teilflächen des Plangebiets befinden sich außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet befindet sich westlich des Stadtgebiets von Kremmen in einer Entfernung von ca. 380 Metern (Teilfläche A) bzw. 390 Meter (Teilfläche B) zum Plangebiet (SPA-Gebiet „Rhin-Havelluch“, DE 3242-421). Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele der Schutzgebiete sind aufgrund relativ großen Entfernung nicht zu erwarten.

Die Flächen im Plangebiet sind nach der *flächendeckenden Biotop- und Landnutzungskartierung des Landes Brandenburg (BTLN)* nahezu vollständig mit der Kategorie 12261 „Wohnbebauung“ kartiert. Die in den Geltungsbereich einbezogenen Straßenverkehrsflächen (Straße der Einheit, Wolfsgasse) werden ihrer Nutzung entsprechend der Kategorie 12610 „Straßen“ zugeordnet. Nördlich und nordöstlich der Teilfläche A grenzt der Biotoptyp 0511201 „Grünlandflächen“ und südöstlich der Biotoptyp 10150 „Innerörtliches Grün, Gartenland“ an das Plangebiet an. An die Teilfläche B grenzt südlich ebenfalls der Biotoptyp 10150 „Innerörtliches Grün, Gartenland“ an. Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG wurden auf beiden Teilflächen des Plangebiets nicht festgestellt. Auswirkungen auf die vorhandenen Biotope sind derzeit nicht zu erwarten.

Auf dem Grundstück Straße der Einheit 31 befinden sich 16 Laubbäume, mit Stammumfängen von mindestens 0,3 m. Der Bestand an Laubbäumen wird dominiert von Weiden und diversen Obstbäumen. Neben beschriebenem Bestand an Laubbäumen befinden sich weiterhin 31 Nadelbäume (vorwiegend Fichten) mit einem Stammumfang von mindestens 0,3 m auf dem Grundstück. Besonders prägend sind die in Reihe gepflanzten Nadelbäume südlich des Wohngebäudes sowie entlang der östlichen Grundstücksgrenze. Im südlichen Grundstücksbereich befindet sich eine großzügige Gebüschfläche, welche vor allem als Sichtschutz und Einfriedung gegenüber benachbarter, südlicher Wochenendhausbebauung dient. Zwischen bestehendem Wohnhaus und der Straße ist vor allem ein Bestand an Gebüsch, eine Magnolie sowie eine Buche kartiert. Der auf dem Wohngrundstück vorhandene Vegetationsbestand ist in die Planunterlage eingetragen. Im betreffenden Straßenabschnitt der Straße der Einheit befinden sich 5 Bäume in Reihe (straßenbegleitend). Es handelt sich jedoch um keine gesetzlich geschützte Allee.



Auf dem Flurstück 155 der Flur 19 Gemarkung Kremmen sind laut aktuellem Vermesser Plan 19 Laubbäume (überwiegend Obstbäume) kartiert. Neben dem Bestand an Laubbäumen sind 6 Nadelbäume sowie diverse Büsche verortet. Prägend ist vor allem eine großkronige Robinie im nördlichen Bereich des Flurstücks. Die Einfriedung des Wochenendhausgrundstücks erfolgt im Osten, Süden und Westen durch Gebüschflächen sowie parallel zur Grundstücksgrenze angepflanzte Gehölze. Im südöstlichen Bereich des Wochenendhausgrundstücks befindet sich ein vermutlich künstlich angelegter Teich mit einer Wasserfläche von ca. 21 m<sup>2</sup>. Entlang der in den Geltungsbereich einbezogenen Straßenverkehrsfläche Wolfsgasse ist kein prägender Baumbestand vorhanden. Lediglich bestehende Heckenstrukturen anschließender Grundstücke ragen teilweise in den Straßenkörper hinein.

Im Hinblick auf die Lebensraumfunktion für Tiere sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von **Brutvögeln** der europäischen Vogelarten nicht auszuschließen. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Zur Vermeidung von Störungen von Brutvogelarten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit, zum Schutz ihrer Entwicklungsformen (Gelege) bzw. zum Schutz ihrer Fortpflanzungsstätte sind die **Baufeldfreimachung einschließlich von Maßnahmen zur Gebäudeinstandhaltung und Gebäudesanierung außerhalb der artspezifischen Aufzuchtzeiten** durchzuführen bzw. zu beginnen und ohne länger anhaltende Unterbrechung fortzuführen.

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

Ein Vorkommen von europäisch geschützten oder gefährdeten Pflanzenarten ist im Plangebiet nach einer ersten Einschätzung nicht zu erwarten.

Die Flächen des Plangebiets sind bereits weitgehend siedlungsgeprägt. Ortsbildprägend sind sowohl der Bestand an Wohn- bzw. Wochenendhäusern der näheren Umgebung als auch der geringe Versiegelungsgrad einhergehend mit dem relativ dichten Vegetationsbestand auf beiden Grundstücksflächen.

Mit Umsetzung der Planung ist ein höherer Überbauungsgrad und der dauerhafte Verlust von Vegetationsflächen verbunden. Unter Berücksichtigung des im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsmaßes bleiben mindestens 62,5 (WA 1), bzw. 70 % (WA 2) der Baugebietsflächen begrünt.

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

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

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

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

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG ist das Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 nur relevant, wenn die **ökologische Funktion** der von den Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der europäischen Vogelarten nicht erhalten bleibt. Ein Erhalt der ökologischen Funktionen kann gegebenenfalls auch mit Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) oder von Bestands erhaltenden Maßnahmen gewährleistet werden.

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

Unter Berücksichtigung der lokalen Vegetations- und Nutzungsstruktur (Wohn- und Wochenendhausbebauung mit lokalem Baumbestand) und der Lage des Plangebiets innerhalb des Siedlungsbereiches mit relativ hohem Störpotential ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Hinblick auf ein Vorkommen europarechtlich geschützter Arten ausschließlich mit einem Vorkommen von **Brutvögeln** der europäischen Vogelarten zu rechnen. Als Brutvogelarten sind nur regelmäßige Besiedler siedlungsnaher Gärten und Gebüsche zu erwarten. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Zur **Abwendung der Verbotstatbestände** des § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die folgenden artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie gegebenenfalls vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen:

1. Baumfällungen, Gehölzrodungen und Gebäuderückbau bzw. -umbau sowie möglicherweise erforderliche Maßnahmen der Baufeldfreimachung sind, um eine Tötung von Tieren oder die Zerstörung von Entwicklungsformen zu vermeiden, außerhalb der Brutzeit gegebenenfalls vorkommender Vogelarten **im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar** durchzuführen
2. Bei einem möglichen Verlust der Brutreviere von Freibrütern sind geeignete **Gehölzstrukturen mit Sträuchern und Bäumen** zu entwickeln.

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

## 6.5 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Sicherung einer sachgerechten Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets WA 2 innerhalb des Plangebiets durch die bestehende Verkehrsfläche Wolfsgasse erfolgt eine Arrondierung angrenzender Flächen. Durch die Arrondierung wird eine Mindeststraßenbreite der Verkehrsfläche von 5,5 Metern planungsrechtlich gesichert.

## 6.6 Kosten und Finanzierung

Die Planungskosten sowie die Kosten für die Erschließung des Plangebietes werden auf der Grundlage eines Durchführungsvertrages in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag von den Vorhabenträgern übernommen.

## 7 Verfahren

### **Aufstellungsbeschluss**

Am 01.09.2016 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Straße der Einheit/ Wolfsgasse“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gefasst. Der Beschluss wurde durch Aushang vom 19.09.2016 bis zum 19.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

### **Landesplanerische Stellungnahme**

Die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans wurde mit Schreiben vom 08.03.2016 im Rahmen einer vorgezogenen Mitteilung der Planungsabsicht bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL 5) zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 31.03.2016 mitgeteilt.

### **Auslegungsbeschluss**

Auf der öffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen am .... wurde der Entwurf in der Fassung von März 2017 per Beschluss gebilligt (Beschluss Nr. ...). Gleichzeitig wurde die Durchführung der formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit**

Zur Öffentlichkeitsbeteiligung wird der Entwurf mit Begründung vom ..... bis ..... für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Der Zeitpunkt der Auslage wird ortsüblich bekanntgemacht. Nach § 4a Abs. 2 BauGB wird die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

## 8 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** vom 19. Mai 2016 (GVBl. I 1/16, Nr. 14)

## 9 Anhang

### Textliche Festsetzungen (Entwurf)

## **Textliche Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 61 „Straße der Einheit/ Wolfsgasse“ (Entwurf März 2017)**

### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig. Die gemäß § 4 Absatz 3 Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), § 4 Absatz 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und § 4 Absatz 3 Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

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

2. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist eine Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie der Zufahrten von Garagen (einschließlich „Carports“) nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

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

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

**Hinweise im Bebauungsplan Nr. 61 „Straße der Einheit/ Wolfsgasse“ (Entwurf März 2017)****Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von **Brutvögeln** der europäischen Vogelarten nicht auszuschließen. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Zur Vermeidung von Störungen von Brutvogelarten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit, zum Schutz ihrer Entwicklungsformen (Gelege) bzw. zum Schutz ihrer Fortpflanzungsstätte sind die **Baufeldfreimachung einschließlich von Maßnahmen zur Gebäudeinstandhaltung und Gebäudesanierung außerhalb der artspezifischen Aufzuchtzeiten** durchzuführen bzw. zu beginnen und ohne länger anhaltende Unterbrechung fortzuführen.

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

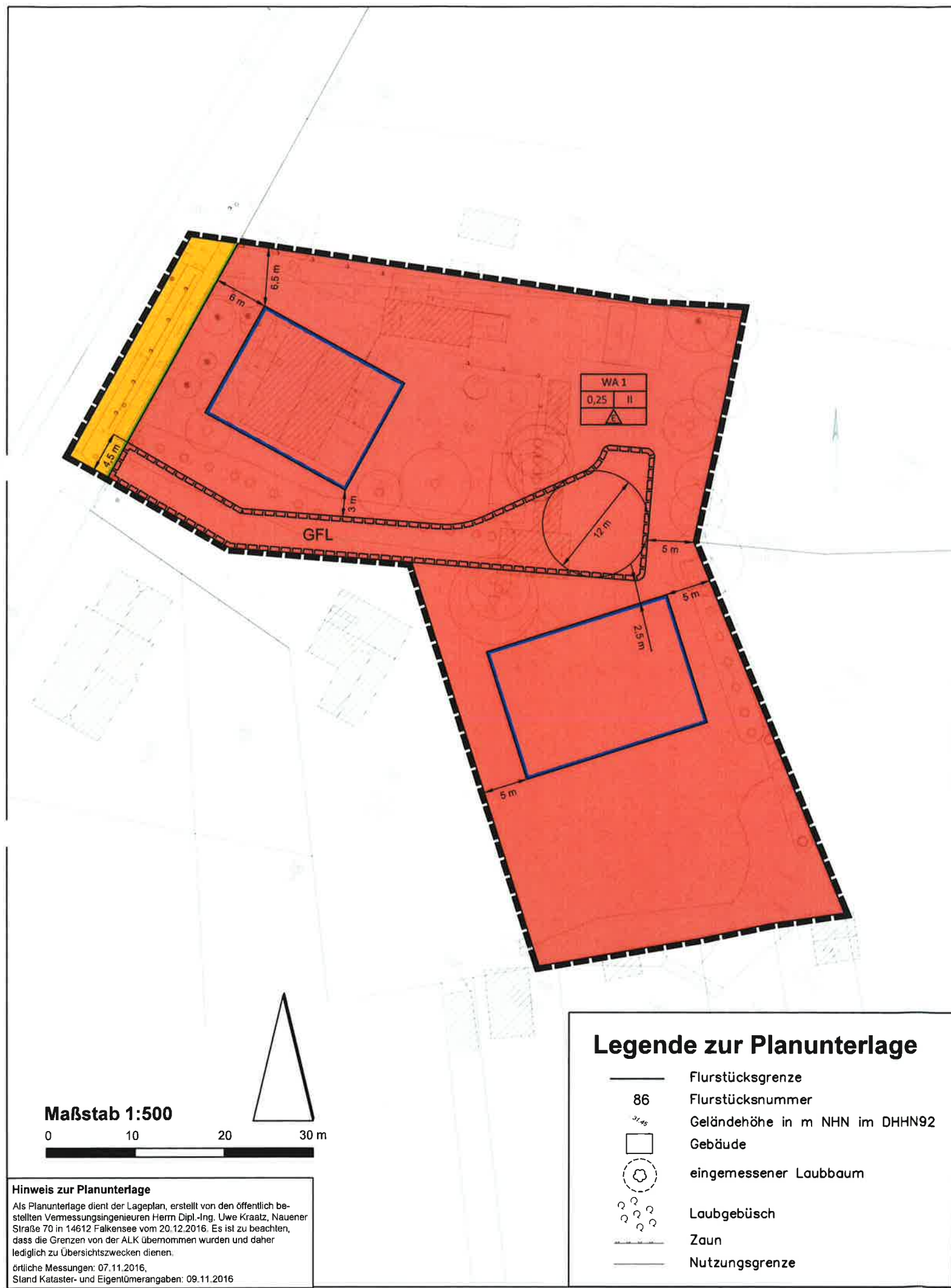
**Baumschutzsatzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kremmen. Die o.g. Satzung ist von der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 09.10.2010 beschlossen und zuletzt durch die 1. Änderung zur Baumschutzsatzung der Stadt Kremmen vom 31.01.2013 geändert worden.

**Schmutzwasserbeseitigungssatzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Schmutzwasserbeseitigungssatzung der Stadt Kremmen.





**Hinweis zur Planunterlage**  
Als Planunterlage dient der Lageplan, erstellt von den öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren Herrn Dipl.-Ing. Uwe Kraatz, Nauener Straße 70 in 14612 Falkensee vom 20.12.2016. Es ist zu beachten, dass die Grenzen von der ALK übernommen wurden und daher lediglich zu Übersichtszwecken dienen.  
örtliche Messungen: 07.11.2016,  
Stand Kataster- und Eigentümerangaben: 09.11.2016

**Planzeichenerklärung**  
**Festsetzungen**

**Art der baulichen Nutzung**



Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung**

z.B. **GRZ 0,25** Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO

z.B. **II** Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**



Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO



nur Einzelhäuser zulässig gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO

**Füllschema der Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß
Bauweise	

**Verkehrsflächen**



Öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**Sonstige Planzeichen**



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gemäß § 9 Abs. 7 BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

**Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** vom 19. Mai 2016 (GVBl. I 1/16, Nr. 14)

**Textliche Festsetzungen**

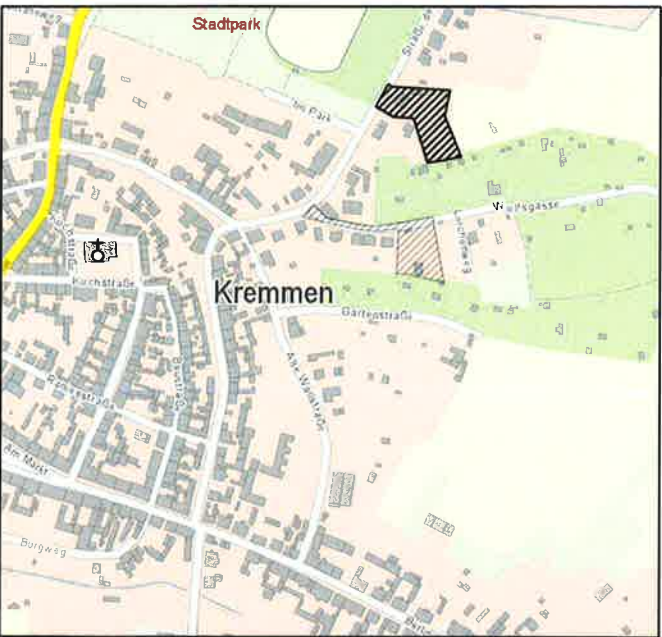
**1. Art und Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

(1) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig. Die gemäß § 4 Absatz 3 Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), § 4 Absatz 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und § 4 Absatz 3 Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

(1) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist eine Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie der Zufahrten von Garagen (einschließlich „Carports“) nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergruss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig

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



Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Stadt Kremmen  
Landkreis Oberhavel



**Bebauungsplan Nr. 61**  
**Teilfläche A "Straße der Einheit",**  
**OT Kremmen**

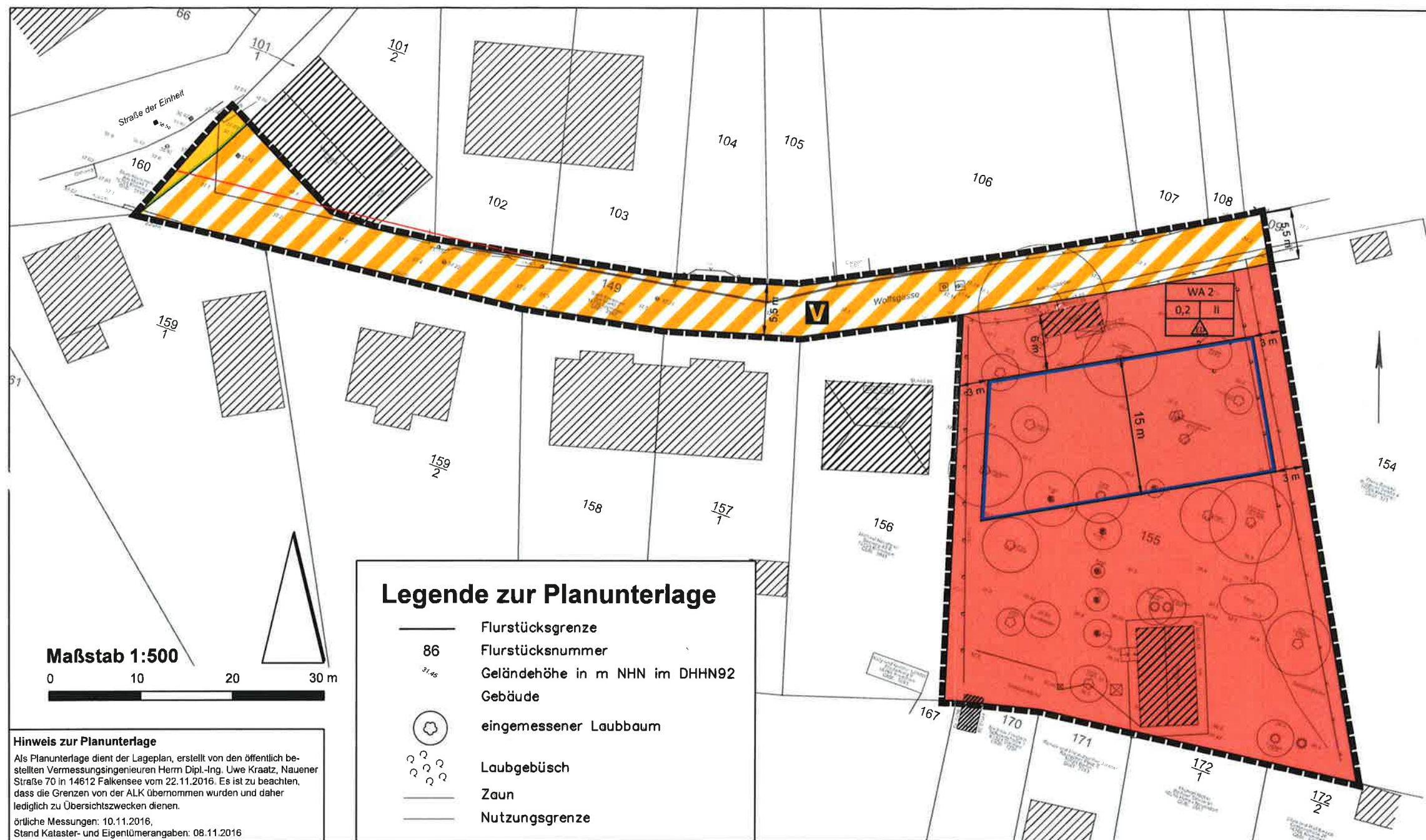
Entwurf

Stand: März 2017

Maßstab: 1 : 500 (im Original DIN A3)







**Hinweis zur Planunterlage**  
Als Planunterlage dient der Lageplan, erstellt von den öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren Herrn Dipl.-Ing. Uwe Kraatz, Nauener Straße 70 in 14612 Falkensee vom 22.11.2016. Es ist zu beachten, dass die Grenzen von der ALK übernommen wurden und daher lediglich zu Übersichtszwecken dienen.  
örtliche Messungen: 10.11.2016,  
Stand Kataster- und Eigenluerangaben: 08.11.2016

## Planzeichenerklärung Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

### Maß der baulichen Nutzung

z.B. **GRZ 0,2** Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO

z.B. **II** Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**—** Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO

### Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß
Bauweise	

### Verkehrsflächen

**■** Öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**—** Straßenbegrenzungslinie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**■** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**V** Verkehrsberuhigter Bereich

### Sonstige Planzeichen

**□** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

**—** 5,5 m Abstandslinie Verkehrsfläche Bestand

### Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** vom 19. Mai 2016 (GVBl. I 1/16, Nr. 14)

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

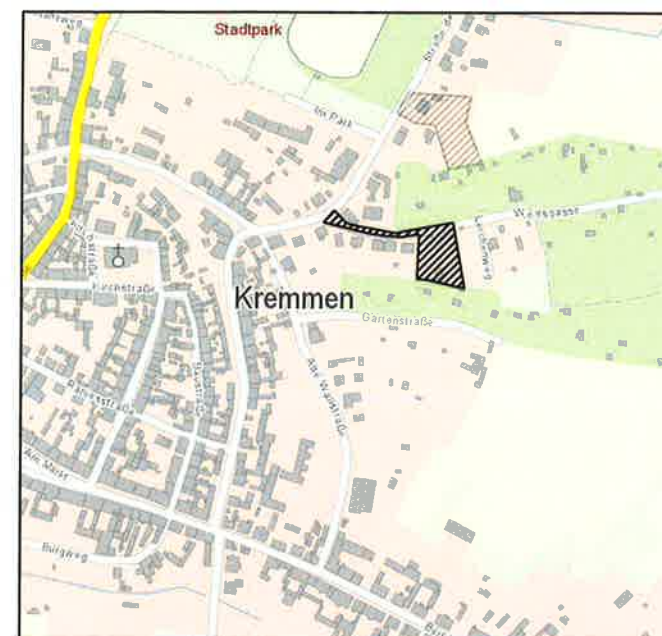
(1) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig. Die gemäß § 4 Absatz 3 Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), § 4 Absatz 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und § 4 Absatz 3 Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

(1) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist eine Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie der Zufahrten von Garagen (einschließlich „Carports“) nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig

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



Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Stadt Kremmen  
Landkreis Oberhavel



## Bebauungsplan Nr. 61 Teilfläche B "Wolfsgasse", OT Kremmen

Entwurf

Stand: März 2017

Maßstab: 1 : 500 (im Original DIN A3)

