

TOP: 6**Beschlussvorlage**
Öffentlich :Ja•

Amt/Geschäftszeichen

Datum

Drucksache-Nr.:01-68-2017

Federführendes Amt :Bauamt

01.09.2017

Beratungsfolge

Gremium/Ausschuss	Termin	Genehmigung	Stimmverhältnis	J	N	E
Ortsbeirat						
Stadtverordnetenversammlung	14.09.2017					

Betreff:

Beratung und Beschluss: Billigungs- und Offenlagebeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplanes Hohenbruch der Stadt Kremmen für die Teilfläche Döringsbrücker Weg (Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 58)

Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen billigt den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes Hohenbruch der Stadt Kremmen für die Teilfläche Döringsbrücker Weg (Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 58) (Stand Juli 2017) mit Begründung und beschließt hierzu, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB durchzuführen.

Anlagen

. Änderung des Flächennutzungsplanes Hohenbruch der Stadt Kremmen für die Teilfläche Döringsbrücker Weg (Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 58), Entwurf Juli 2017

. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum

- Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58 "Stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen und Wohnen am Döringsbrücker Weg", Vorentwurf zum Januar 2017 sowie zur

- Änderung des Flächennutzungsplanes Hohenbruch der Stadt Kremmen für die Teilfläche Döringsbrücker Weg (Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 58), Vorentwurf vom Januar 2017 (Stand Juli 2017)

Beratungsergebnis:

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

eingebraucht durch
Bearbeiter

:Bürgermeister
:Frau Susanne Tamms

.....
Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung

Problembeschreibung/Begründung

Das Plangebiet umfasst eine frühere Hofstelle mit vorhandenen Wohnnutzungen, Stall- und Wirtschaftsgebäuden sowie zugehörigen Freiflächen südlich der bebauten Ortslage von Hohenbruch, westlich des Döringsbrücker Weges.

Mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes sollen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 58 "Stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen und Wohnen am Döringsbrücker Weg" geschaffen werden.

Die bisherige Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft soll hierfür wie folgt geändert werden:

- Wohnbaufläche anschließend an die bebaute Ortslage von Hohenbruch bis einschließlich zum vorhandenen 5-Familien
- Sondergebiet für stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen im Bereich der übrigen Hoffläche
- private Grünfläche Garten und Kleintierhaltung im südlichen und westlichen Teil des Plangebietes.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung. Der Umweltbericht liegt als Bestandteil der Begründung der Änderung des Flächennutzungsplanes bei.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gegebenen Hinweise wurden im vorliegenden Entwurf der Bauleitplanung abwägend berücksichtigt. (Siehe hierzu auch Ausführungen in den Anlagen.)

Mit der Billigung des Planentwurfes wird bestimmt, dass nun die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zum Planentwurf durchzuführen ist.

gez. Susanne Tamms
Bau- und Ordnungsamtsleiterin

.....

.....

Stadt Kremmen



**Änderung des Flächennutzungsplanes Hohenbruch der
Stadt Kremmen für die Teilfläche Döringsbrücker Weg**
(Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 58)



Begründung
(Kurzfassung)

Darstellung der Änderung des FNP



Entwurf

Juli 2017

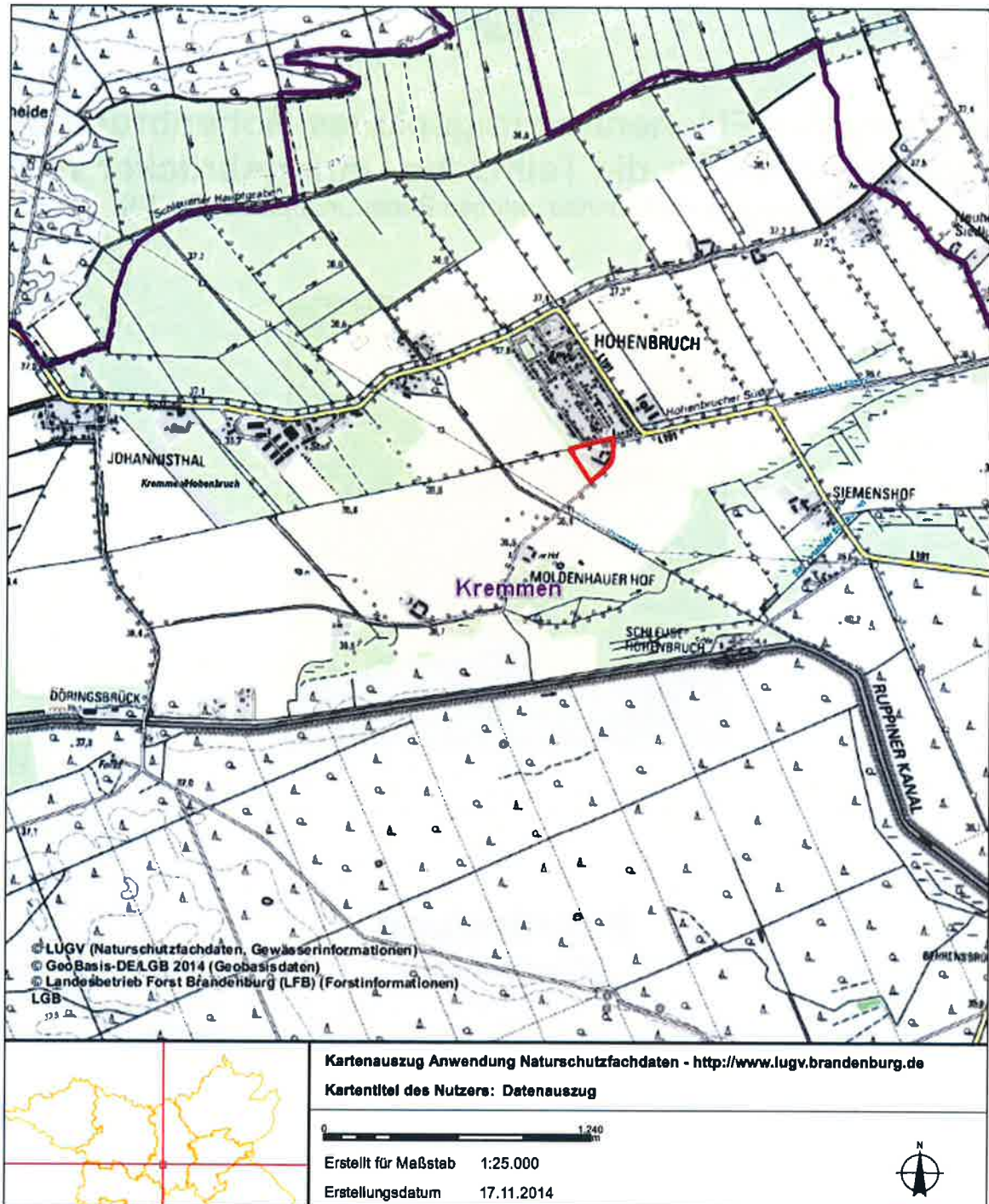
Begründung der Änderung des Flächennutzungsplanes (Kurzfassung)

1. Lage des Plangebietes

(...)

1.2 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet

Das Plangebiet umfasst eine frühere Hofstelle mit vorhandenen Wohnnutzungen, Stall- und Wirtschaftsgebäuden sowie zugehörigen Freiflächen südlich der bebauten Ortslage von Hohenbruch, westlich des Döringsbrücker Weges.



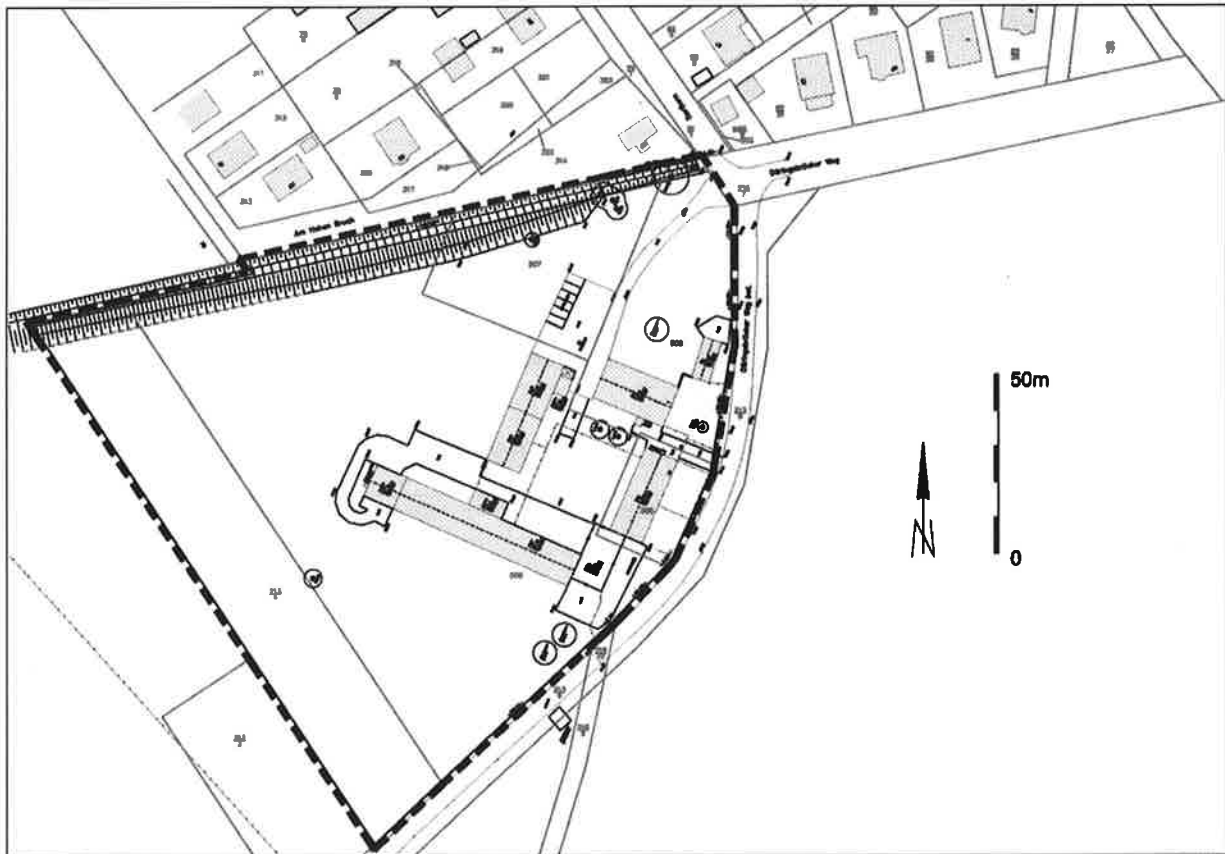
Darstellung auf der Grundlage von Daten des Landes Brandenburg

 Umgrenzung des Plangebietes

1.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine frühere Hofstelle mit vorhandenen Wohnnutzungen, Stall- und Wirtschaftsgebäuden und zugehörigen Freiflächen südlich der bebauten Ortslage von Hohenbruch, westlich des Döringsbrücker Weges sowie die Anschlussfläche bis zum Siedlungsbereich. Es hat eine Größe von ca. 2,1 ha und ist im nachfolgenden Lageplan dargestellt.

Lageplan mit Umgrenzung des Plangebietes der Änderung des Flächennutzungsplanes



 Umgrenzung des Plangebietes

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes sollen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für die Aufstellung eines vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 58 „Stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen und Wohnen am Döringsbrücker Weg“ geschaffen werden.

Die bisherige Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft soll hierfür wie folgt geändert werden:

- Wohnbaufläche anschließend an die bebaute Ortslage von Hohenbruch bis einschließlich zum vorhandenen 5-Familien-Haus
- Sondergebiet für stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen im Bereich der übrigen Hoffläche
- private Grünfläche Garten und Kleintierhaltung im südlichen und westlichen Teil des Plangebietes

(...)

7. Begründung der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kremmen stellt das Plangebiet bisher als Fläche für die Landwirtschaft dar. Da verbindliche Bauleitpläne gemäß §8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist für den parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 58 "Stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen und Wohnen am Döringsbrücker Weg" die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Entsprechend dem Entwurf des o. g. Vorhaben- und Erschließungsplan sollen im Plangebiet im Flächennutzungsplan an Stelle der bisherigen Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft folgende Darstellungen erfolgen:

- Wohnbaufläche anschließend an die bebaute Ortslage von Hohenbruch bis einschließlich zum vorhandenen 5-Familien-Haus
- Sondergebiet für stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen im Bereich der übrigen Hoffläche
- private Grünfläche Garten und Kleintierhaltung im südlichen und westlichen Teil des Plangebietes

Die im Flächennutzungsplan bisher im Süden des Plangebietes dargestellte Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Anlagen für Abwasser kann entfallen, da zwischenzeitlich der OT Hohenbruch einschließlich des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen ist.

(...)

8. Flächenübersicht zur Änderung des Flächennutzungsplanes

Flächennutzung	Planung (ca. ha)	Bestand (ca. ha)	Bilanz (ca. ha)
Fläche für die Landwirtschaft	0	2,1	-2,1
SO WmB - stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen	0,63	0	0,63
Wohnbaufläche	0,42	0	0,42
Grünfläche (Privatgarten)	1,05		1,05
gesamt	2,1	2,1	

9. Auswirkungen der Planung

Die hier geplante Änderung des Flächennutzungsplanes schafft auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planerischen Voraussetzungen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 58 "Stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen und Wohnen am Döringsbrücker Weg"

Mit dem genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58, der sich parallel zur hier vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes in Aufstellung befindet, werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung einer bestehenden Hofstelle zur Schaffung von Plätzen für stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen einschließlich der Gebäude und Freiflächen für die Tagesbeschäftigung geschaffen. Der Erhalt des vorhandenen Wohngebäudes des Vierseithofes, in dem sich 5 Wohneinheiten befinden, wird ebenfalls planungsrechtlich gesichert. Zugleich werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Lückenschluss zum Siedlungsgebiet von Hohenbruch geschaffen.

Mit der vorliegenden Planung wird einem Bedarf an stationärem Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen Rechnung getragen. Die vielfältigen Beschäftigungsmöglichkeiten, die das Vorhabengebiet für die Tagesbeschäftigung in Gebäuden und im Gartenbereich bietet, ermöglicht es Menschen mit geistiger Behinderung so weit als möglich ein selbstbestimmtes Leben zu führen und an einem gesellschaftlichen Leben teilzuhaben.

Im Plangebiet werden ca. 25 Arbeitsplätze für die Betreuung und Versorgung der Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen geschaffen. Das Arbeitsplatzangebot im ländlichen Raum wird hierdurch verbessert.

Mit der vorliegenden Planung werden die planerischen Voraussetzungen zum Erhalt und zur Entwicklung von ortsbildprägender Bebauung eines vorhandenen Vierseithofes durch Ermöglichung einer neuen Nutzung geschaffen. Mit dem geplanten Lückenschluss zum Siedlungsgebiet von Hohenbruch wird die Entwicklung einer Splittersiedlung im Außenbereich vermieden. Die bestehenden und geplanten bauliche Nutzung im Plangebiet werden in die Siedlungsstruktur eingebunden.

Die geplanten Nutzungen verursachen keine erheblichen Emissionen, die die im Wohngebiet vorhandenen Wohnnutzung oder die Wohnnutzung im nahe gelegenen OT Hohenbruch wesentlich stören könnten. (siehe unter U1.b) 12.)

Der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft, den die vorliegende Planung verursacht, ist auf Grund der baulichen Vornutzung des Plangebietes gering und kann durch Gehölzpflanzungen im Plangebiet vollständig ausgeglichen werden. (siehe unter U1.b) 6.)

Die geplanten baulichen Nutzungen werden über den bestehenden Döringsbrücker Weg erschlossen und verursachen insofern keinen erheblichen Erschließungsaufwand.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit Schreiben vom 21.04.2017 mit:

„5. Belange des Bereiches Landwirtschaft

5.1 Weiterführende Hinweise

5.1.1 Allgemein

Eine landwirtschaftliche Nutzung der vom Plan betroffenen Flächen ist nicht angezeigt. Aufgrund der Größe und Lage der Grundstücke ergeben sich aus der Sicht des Bereiches Landwirtschaft keine Einwände.
(...)

7. Belange des Bereiches Bevölkerungsschutz und Ordnungswidrigkeiten

7.1 Weiterführende Hinweise

7.1.1 Allgemein

Fischereirechtliche Belange sind durch die Planungen (BPL/FNP) nicht betroffen. Sollten die Planungen Auswirkungen auf bejagbare Flächen haben oder in der Folge zum Wegfall bejagbarer Flächen führen, sind die betroffenen Jagdenossenschaften und Inhaber der Eigenjagdbezirke zu beteiligen.“

Berücksichtigung: Die Fläche des Plangebietes ist auch bisher vollständig eingezäunt und insofern keine bejagbare Fläche.

Der **Kreisbauernverband Oberhavel e. V.** teilte zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit Schreiben vom 04.04.2017 mit:

„aus unserer Sicht gibt es keine Einwände, da unsere Belange nicht berührt werden.“

(...)

Umweltprüfung

(...)

U.3c) Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben des Umweltberichtes

Das Plangebiet liegt im OT Hohenbruch der Stadt Kremmen, die sich nordwestlich von Berlin im Landkreis Oberhavel befindet. Es umfasst eine frühere Hofstelle mit vorhandenen Wohnnutzungen, Stall- und Wirtschaftsgebäuden und zugehörigen Freiflächen südlich der bebauten Ortslage von Hohenbruch, westlich des Döringsbrücker Weges sowie die Anschlussfläche bis zum Siedlungsbereich. Es hat eine Größe von ca. 2,1 ha

Planungsziel: Mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes sollen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für die Aufstellung eines vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 58 „Stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen und Wohnen am Döringsbrücker Weg“ geschaffen werden.

Die bisherige Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft soll hierfür wie folgt geändert werden:

- Wohnbaufläche anschließend an die bebaute Ortslage von Hohenbruch bis einschließlich zum vorhandenen 5-Familien-Haus
- Sondergebiet für stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen im Bereich der übrigen Hoffläche

- private Grünfläche Garten und Kleintierhaltung im südlichen und westlichen Teil des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Landschafts- oder Naturschutzgebiet, Nationalpark, Biosphärenreservat**. Im Plangebiet sind keine **Naturdenkmale, geschützten Landschaftsbestandteile oder geschützten Biotope** nach BNatSchG i. V. m. BbgNatschGA vorhanden.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines **Naturparkes, eines Vogelschutzgebietes** oder eines Schutzgebietes nach der **Floren-Faunen-Habitat-Richtlinie**.

Auf Grund der erheblichen Entfernung des Plangebietes zu den nächstgelegenen Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf diese Schutzgebiete haben wird oder vorbereitet.

Im Plangebiet sind keine **Biotope** vorhanden, die nach BNatSchG bzw. BbgBatSchAG geschützt sind. Auch **FFH-Lebensraumtypen** sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Plangebiet befinden sich Biotope geringer bis mittlerer Wertigkeit.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes verursacht allein keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, als vorbereitende Bauleitplanung bereitet sie diese jedoch vor.

Bei Durchführung der Planung entsprechend dem parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergeben sich Auswirkungen wie folgt:

Die vorliegende Planung verursacht keinen erheblichen Eingriff in den **Biotopverbund**, da das Plangebiet selbst für den Biotopverbund nicht von erheblicher Bedeutung ist.

Der **Hohenbrucher Südgraben** weist ein technisch ausgebautes Grabenprofil auf. In den Jahren 2015 und 2016 führte er über lange Zeiträume kein Wasser. Für den Biotopverbund ist der Graben deshalb ebenfalls kaum von Bedeutung. Im vorliegenden Bebauungsplan ist entlang des Grabens die Festsetzung einer Fläche geplant, die von baulichen Anlagen frei zu halten ist. Auf der Fläche wird zur Verbesserung der ökologischen Gewässerfunktion teilweise eine Gehölzpflanzung festgesetzt.

Der parallel in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan bereitet **Auswirkungen auf die Schutzgüter** wie folgt vor:

Schutzgut Boden

- Eingriff in Natur und Landschaft durch zusätzliche Versiegelung max. 727 m²
- geringe Auswirkungen durch Errichtung von baulichen Anlagen, da die natürliche Bodenstruktur durch bisherige bauliche Nutzung im Plangebiet bereits erheblich gestört ist

Schutzgut Wasser

- jahreszeitlich bedingt kann für die Baumaßnahmen eine Grundwasserabsenkung erforderlich werden
- nutzungsbedingt keine erheblichen Auswirkungen, da die geplante zusätzlich zulässige Versiegelung nur in verhältnismäßig geringem Umfang über die Bestandsversiegelung hinaus gehen wird und ebenso wie bisher vorzugsweise eine großflächige Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone geplant ist
- Eingriffe in den vorhandenen Graben sind nicht geplant

Schutzgut Klima, Luft

- keine erheblichen Auswirkungen

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- Eingriff in die Hofstruktur durch Abriss des Stallgebäudes, welches jedoch nicht zur ursprünglichen Hofbebauung gehört und hierfür eine zu große Länge und zu geringe Höhe aufweist
- Orts- und Landschaftsbild werden durch Neubebauung als Ersatz für das frühere Stallgebäude neu gestaltet

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

- vorübergehende Störungen der im Plangebiet vorhandenen Wohnnutzungen durch Baulärm und Staub
- von den geplanten Nutzungen geht keine besondere Gefahr durch Störfälle oder Katastrophen aus, sie sind derartigen Gefahren auch nicht durch umgebende Nutzungen ausgesetzt.

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist eine **Munitionsfreigabebescheinigung** erforderlich.

Schutzgut Mensch Verkehr

- zusätzliches Verkehrsaufkommen während der Bauphase durch Baufahrzeuge

Wegen dieses geringen Umfangs des zu erwartenden Verkehrsaufkommens aus dem Plangebiet im Rahmen der geplanten Nutzung sind hieraus keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgüter Kultur- und Sachgüter

- keine Baudenkmale im Plangebiet, vorhandenes Wohngebäude ist ortsbildprägend, bleibt erhalten

- Erhalt der Hofstruktur und des ortsbildprägenden vorhandenen Wohngebäudes, Ersatz des Stallgebäude durch Neubau kein erheblicher Eingriff, da das Stallgebäude vom Charakter der ursprünglichen Hofbebauung abweicht
- keine Bodendenkmale bekannt
- Leitungsbestände der Ver- und Versorgungsunternehmen sind zu berücksichtigen
- insgesamt nur geringe Auswirkungen

Schutzgut Flora und Baumbestand

- keine Baumfällungen erforderlich
- Satzung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen der Stadt Krennmün (Baumschutzsatzung) wird nachrichtlich in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen

Schutzgut Fauna, Artenschutz

Die vorliegende Bauleitplanung bereitet mögliche Eingriffe in Fortpflanzungsstätten oder Rückzugsräume geschützter Tierarten wie folgt vor:

- vorhandene Nistplätze Elster, Blaumeise, Kohlmeise, Haussperlinge von der Planung nicht betroffen
- Zerstörung von bisherigen Brutrevieren des Hausrotschwanzes und der Bachstelze durch Abriss des Stallgebäudes und Umbau des Wirtschaftsgebäudes (West)
- mögliche Störung der Grauammer westlich des Plangebietes während der Fortpflanzungszeit

Als **Vermeidungsmaßnahmen** sind im parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geplant:

- Nutzung einer bereits bebauten und versiegelten Fläche für das geplante Vorhaben
- Wasserdurchlässige Befestigungsaufbauten für Stellplätze im WA 1
- Festsetzung einer von Bebauung frei zu haltenden Flächen entlang des Grabens
- Festsetzung zum Erhalt von 3 Bäumen

Als **Ausgleichsmaßnahmen** sind im parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geplant:

- Anlage flächiger Gehölzpflanzungen

Zur **Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG** sind im parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgende **Maßnahmen** geplant:

- **Maßnahmen bei Eingriffen in den Gehölzbestand**

Nistplätze Elster (auf Baum am Graben), Blaumeise, Kohlmeise (in Nistkästen im Garten des Mehrfamilienhauses)

- keine Eingriffe geplant
- falls dennoch eine Beseitigung der betreffenden Bäume bei gleichzeitiger Nutzung der Nistplätze durch Elster, Blaumeise oder Kohlmeise erforderlich werden, muss diese außerhalb der Brutzeit der betreffenden Arten erfolgen. Die Brutzeiten sind:
 - Elster (*Pica pica*): Fortpflanzungsperiode Anfang Januar bis Mitte September
 - Kohlmeise (*Parus major*): Fortpflanzungsperiode Mitte März bis Anfang August
 - Blaumeise (*Parus caeruleus*): Fortpflanzungsperiode Mitte März bis Anfang August

Grundsätzlich sind die zeitlichen Regelungen des §39 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) für Eingriffe in Gehölzbestände (nur außerhalb der Brutzeit) zu berücksichtigen.

- **Maßnahmen bei Abriss, Umbau und Sanierung baulicher Anlagen**

Hausrotschwanz, Bachstelze (Stallgebäude und westliches Wirtschaftsgebäude)

- Der Abriss des Stallgebäudes und die Sanierungen der Außenhüllen des westlichen Wirtschaftsgebäudes sollen außerhalb der Brutzeit des Hausrotschwanzes und der Bachstelze erfolgen.

Die Brutzeiten sind:

- Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*): Fortpflanzungsperiode Mitte März bis Anfang September
- Bachstelze (*Motacilla alba*): Fortpflanzungsperiode: Anfang April bis Mitte August

Innerhalb der Brutzeit sind der Abriss des Stallgebäudes und die Sanierungen der Außenhüllen des westlichen Wirtschaftsgebäudes nur zulässig, wenn durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass aktuell keine Brutplätze an den betreffenden Gebäuden vorhanden sind.

- Zur **Vermeidung des Verlustes der bisherigen Brutreviere des Hausrotschwanzes und der Bachstelze** durch Abriss des Stallgebäudes sind folgende **Maßnahmen** geplant, die durch nachfolgende Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert werden sollen:

„6.3 Brutvögel

(1) Der Nordteil des Gebäudes Nr. 3 (altes Wirtschaftsgebäude) ist als Bruthabitat für nischenbrütende Vogelarten herzurichten. Hierfür sind mindestens 2 Einflugöffnungen mit einer Größe von ca. 20 cm mal 20 cm unterhalb der Traufe des Daches herzustellen. Innerhalb des Nordteiles des Gebäudes 3 sind mindestens 10 Nisthilfen für Nischenbrüter (in Nischen Nistbretter ca. 15 cm mal 15 cm mit seitlicher Aufkantung 2cm) herzustellen.

(2) Am neu zu errichtenden Gebäude im SO WmB sind 5 Nisthilfen für Nischenbrüter an bzw. in den südlichen oder südöstlichen Gebäudefassaden / Dachkästen herzustellen“

Die Durchführung der Maßnahme nach (1) soll so rechtzeitig erfolgen, dass mit Beginn der Brutsaison nach dem Abriss des Stallgebäudes die Ersatznistplätze zur Verfügung stehen.

Die Durchführung der Maßnahme nach (2) soll zeitgleich mit dem Neubau des Gebäudes erfolgen und mit der Baufertigstellung ebenfalls abgeschlossen sein.

- **Hausperling am Wohngebäude (5WE)**

Die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen am **Dachkasten des bestehenden Wohngebäude (5 WE)** soll, falls erforderlich, nur außerhalb der Brutzeit der **Hausperlinge** erfolgen. Hierbei müssen mindestens 90% der Nistplätze des Hausperlings erhalten bleiben.

Als Fortpflanzungsstätte des Hausperlings ist gemäß §44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ein System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze geschützt. Die Beeinträchtigung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte.

Die Brutzeiten sind:

- Hausperling (*Passer domesticus*): Fortpflanzungsperiode Ende März bis Anfang September

- **Fledermäuse**

Im Ergebnis der bisherigen Erfassungen zum Artenschutz liegen **keine Nachweise von Fledermausquartieren** an Gebäuden oder Bäumen im Plangebiet vor.

Sofern der Abriss des Stallgebäudes oder die Sanierung des westlichen Wirtschaftsgebäudes zeitnah zu den bisher durchgeführten Erfassungen zu Artenschutz (letzter Stand 08.06.2017) erfolgen, bestehen keine Anhaltspunkte für drohende Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG.

Sollten die Abriss- und Baumaßnahmen erst im Jahr 2018 oder später durchgeführt werden, ist eine erneute Absuche der genannten Gebäude erforderlich, falls die Maßnahmen innerhalb der Fortpflanzungszeit der Fledermäuse erfolgen sollen.

Diese liegt zwischen Anfang April bis Anfang September. Für diesen Zeitraum ist bereits aus Gründen des Schutzes der Avifauna eine erneute Absuche erforderlich.

- **Maßnahmen bei der Pflege der Brachflächen und grundhaften Umgestaltung der geplanten Grünfläche**

Grauammer

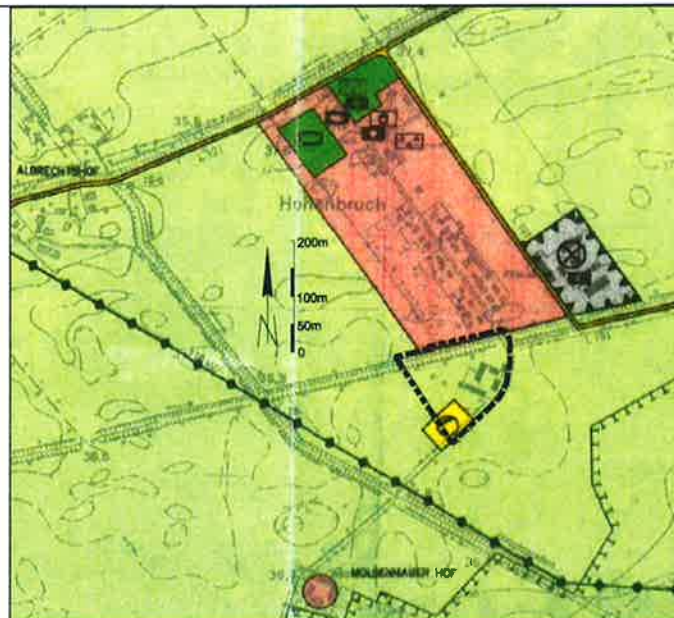
Innerhalb der geplanten Grünfläche ist die **Pflege der Brachflächen und grundhafte Umgestaltung Nahbereich der westlichen Grundstücksgrenze (bis zu 20m Abstand) während der Brutzeit der Grauammer zu vermeiden.**

Die Brutzeiten sind:

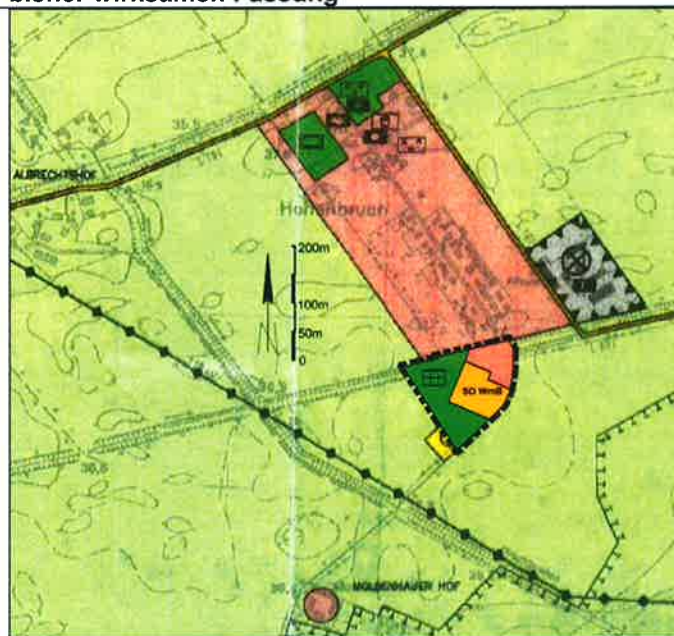
- Grauammer (*Emberiza calandra*): Fortpflanzungsperiode Anfang März bis Ende August

Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt durch Festsetzung im parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. durch Vereinbarung im zugehörigen Durchführungsvertrag.

Auszüge aus dem Flächennutzungsplan Hohenbruch der Stadt Kremmen in der bisher wirksamen Fassung mit Umgrenzung des Änderungsbereiches und mit Darstellung der geplanten Änderung



Auszug Flächennutzungsplan Hohenbruch in der bisher wirksamen Fassung



Auszug Flächennutzungsplan Hohenbruch mit Darstellung der geplanten Änderung

Ursprungsplan

Flächennutzungsplan Kremmen OT Hohenbruch
 Plangrundlage: Topografische Karte 1:10.000
 3144-SO/SW; 3145-SW; 3244-NO/NW; 3245-NW
 Herausgeber: Landesvermessungsamt Brandenburg

August 1999 mit Erfüllung der Auflagen
 gemäß Bescheid vom 11.11.1999

Dipl.-Geogr. Torsten Vogenauer
 Stadtforschung Stadtplanung
 Am Bahndamm 33 12555 Berlin
 Tel: 030 6568988

Auszug aus der Legende zum FNP Hohenbruch mit Ergänzung der geänderten Darstellungen

Darstellungen:

1. Bauflächen §5 Abs.2 Nr. 1 BauGB

 Wohnbaufläche §1 Abs.1 Nr.1 BauNVO

 **SO WmB**


Sonstiges Sondergebiet §11 BauNVO
 Stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen
 Behinderungen und Mehrfachbehinderungen

4. Ver- und Entsorgungsanlagen §5 Abs.2 Nr. 4 BauGB

 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
 Zweckbestimmung: Anlagen für Abwasser

 Hauptversorgungsleitungen
 Hauptleitung der Energieversorgung (oberirdisch)

5. Grünflächen §5 Abs.2 Nr. 5 BauGB

 Private Grünflächen
 Garten und Kleintierhaltung

6. Flächen für die Landwirtschaft und Wald §5 Abs.2 Nr.9

 Flächen für die Landwirtschaft

 Umgrenzung des Änderungsbereichs
 des Flächennutzungsplans Hohenbruch

Stadt Kremmen

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum

- Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58 "Stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen und Wohnen am Döringsbrücker Weg", Vorentwurf vom Januar 2017
- Änderung des Flächennutzungsplanes Hohenbruch der Stadt Kremmen für die Teilfläche Döringsbrücker Weg (Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 58) Vorentwurf vom Januar 2017

(Stand Juli 2017)

Inhaltsverzeichnis:

1. Darlegung des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- 3.1 Liste der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die mit Anschreiben vom 01.03.2017
- zum Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 58 "Stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen und Wohnen am Döringsbrücker Weg" vom Januar 2017 sowie
- zur Änderung des Flächennutzungsplanes Hohenbruch der Stadt Kremmen für die Teilfläche Döringsbrücker Weg (Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 58) vom Januar 2017 gemäß §4(1) BauGB frühzeitig beteiligt wurden worden waren, grundsätzlicher Inhalt der Stellungnahmen
- 3.2 Abwägung der Anregungen bzw. Hinweise aus den frühzeitigen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung

1. Darlegung des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3(1) BauGB** wurde durch Offenlage folgender Unterlagen in der Zeit vom **15.03.2017 bis zum 18.04.2017** in der Stadtverwaltung Kremmen durchgeführt

Planunterlagen:

- **Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes** Nr. 58 "Stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen und Wohnen am Döringsbrücker Weg" vom Januar 2017 sowie
- **Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes** Hohenbruch der Stadt Kremmen für die Teilfläche Döringsbrücker Weg (Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 58) vom Januar 2017

Zur **frühzeitigen Beteiligung gemäß §4(1) BauGB** erhielten die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** mit Schreiben vom 01.03.2017 o.g. Planunterlagen zur Unterrichtung entsprechend §3(1) Satz 1, Halbsatz 1 mit der Bitte um Prüfung, inwieweit deren Belange berührt sind.

Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4(1) BauGB auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2(4) BauGB aufgefordert. In den Begründungen waren hierzu jeweils auch Vorentwürfe der Umweltberichte enthalten.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß §3(1) BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

3.1 Liste der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die mit Anschreiben vom 01.03.2017

- zum Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 58
"Stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen und Wohnen am Döringsbrücker Weg"
vom Januar 2017 sowie
- zur Änderung des Flächennutzungsplanes Hohenbruch der Stadt Kremen für die Teilfläche Döringsbrücker Weg
(Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 58) vom Januar 2017
gemäß §4(1) BauGB frühzeitig beteiligt worden waren, grundsätzlicher Inhalt der Stellungnahmen (Stand Juni 2017)

(F - Stellungnahme bezieht sich auf Änderung des Flächennutzungsplanes,
B - Stellungnahme bezieht sich auf vorhabenbezogenen Bebauungsplan)

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Postanschrift Straße /Postfach	PLZ, Ort	Zustimmung / Belange nicht berührt	Stellungnahme vom ... enthält Zustimmung / allgemeine Hinweise zur Begründung	Anregungen/ Hinwei- se zum Vorentwurf, die im Entwurf ab- wägend berücksich- tigt werden	Keine Stel- lung- nahme
1.	Amt Lindow (Mark)	Straße des Friedens 20	16835 Lindow	21.03.2017 (B/F)			
2.	Brandenburgische Boden	Hauptallee 116/6	15806 Zossen, OT Wündorf, GT Waldstadt				x
3.	Brandenburgisches Landesamt für Denkmal- pflege und Archäologisches Landesmuseum	Wündorfer Platz 4-5	15806 Zossen				x
4.	Brandenburgisches Landesamt für Denkmal- pflege und Archäologisches Landesmuseum	Wündorfer Platz 4-5	15806 Zossen		10.03.2017 (B/F)		
5.	Deutsche Telekom Technik GmbH		01059 Dresden			27.03.2017 (B) 27.03.2017 (F)	
6.	E.DIS AG, Regionalbereich West	Finkenburger Straße 51-53	14612 Falkensee			06.03.2017 (B/F)	
7.	EMB Energie Mark Brandenburg GmbH	PF 900142	14437 Potsdam			15.03.2017 (B) 15.07.2017 (F)	
8.	Fontanestadt Neuruppin	Karl-Liebknecht-Str. 33/34	16816 Neuruppin	20.03.2017 (B/F)			
9.	Gemeinde Fehrbellin	Joh.-Seb-Bach-Str. 6	16833 Fehrbellin	28.03.2017 (B) 28.03.2017 (F)			
10.	Gemeinde Löwenberger Land	Alte Schulstraße 5	16775 Löwenberger Land				x
11.	Gemeinde Oberkrämer	Perwenitzer Weg 2	16727 Oberkrämer, OT Eichstadt	08.03.2017 (B/F)			
12.	Gesellschaft für Dokumentation und Telekom- munikation	(Für Verbundnetz Gas AG)	04129 Leipzig	05.04.2017 (B) 05.04.2017 (F)			

Nr.	Träger öffentlicher Belange		Postanschrift Straße /Postfach	PLZ, Ort	Stellungnahme vom ... enthält		Keine Stel- lung- nahme
					Zustimmung / Belange nicht berührt	Zustimmung / allgemeine Hinweise zur Begründung	
13.	Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV)		Lindenallee 51	15366 Dahlwitz- Hoppegarten		30.03.2017 (B) 30.03.2017 (F)	
14.	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg		PF 100933	03009 Cottbus		14.03.2017 (B) 13.03.2017 (B/F)	
15.	Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirt- schaft und Flurneuordnung	Landentwicklung und Flurneuordnung	Fehrbelliner Straße 4e	16816 Neuruppin		29.03.2017 (B) 28.03.2017 (F)	
16.	Landesamt für Soziales und Versorgung		10 01 23	03001 Cottbus			x
17.	Landesamt für Umwelt		PF 601061	14410 Potsdam		23.03.2017 (B) 23.03.2017 (F)	
18.	Landesbauernverband Brandenburg e.V.	(Antwort Kreisbauernver- band Oberhavel e. V.)	Dorfstraße 1	14513 Teitow / Ruhls- dorf	04.04.2017 (B, F)		
19.	Landesbetrieb Straßenwesen		PF 100147	16201 Eberswalde	31.03.2017 (B) 31.03.2017 (F)		
20.	Landkreis Oberhavel FB Bauordnung und Kataster	FD rechtliche Bauauf- sicht/Planung (als Sammelbehörde)	Postfach 10 01 45	16501 Oranienburg		21.04.2017 (B,F)	
21.	Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft	Gemeinsame Landes- planungsabteilung	Postfach 600752	14411 Potsdam		31.03.2017 (B,F)	
22.	OWA GmbH	Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehand- lung GmbH	Potsdamer Straße 32- 34	14612 Falkensee		17.03.2017 (B/F)	
23.	Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz- Oberhavel	Regionale Planungsstelle	Fehrbelliner Straße 31	16816 Neuruppin		23.03.2017 (B/F)	
24.	Stadt Nauen	Stadtverwaltung	Rathausplatz 1	14641 Nauen	9.03.2017 (B/F)		
25.	Stadt Oranienburg	Stadtverwaltung	Postfach 100143	16501 Oranienburg			x
26.	Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“		Mittelstraße 12	16559 Liebenwalde		(09.03.2017 ((B/F)	
27.	Zentraldienst der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst		Hauptallee 116/8	15806 Zossen, OT Wünsdorf, GT Waldstadt		13.03.2017 (B/F)	
28.	Zweckverband Kremen		Oranienburger Weg/Kläranlage	16766 Kremen		14.03.2017 (B)	

Schreiben vom 27.03.2017 (F)

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Für zukünftige Erweiterungen des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Wir bitten Sie, uns den festgesetzten Plan mit Erläuterungsbericht zu übersenden.

Benötigen Sie noch weitergehende Informationen oder haben Sie Fragen, dann rufen Sie uns bitte unter Tel.-Nr.: 030/8353-79021 zurück oder senden uns eine E-Mail an „Planauskunftbrandenburg@telekom.de“

Die Hinweise werden in die Begründung des Entwurfes der Bebauungsplanung übernommen und sind bei der Umsetzung der Planung entsprechend zu beachten:

Nach den §§ 6a und 10a BauGB sollen die rechtskräftigen Bauleitpläne und der wirksame Flächennutzungsplan ergänzend auch in das Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden.

Eine Zusage der abgeschlossenen Bauleitplänen an einzelne Träger öffentlicher Belange ist nicht erforderlich.

E.DIS AG

(Nr. lt. Liste TÖB 6

Schreiben vom 06.03.2017 (B/F)

Inhalt der Stellungnahme

Abwägung

hiermit erhalten Sie unsere grundsätzliche Zustimmung zu o. g. Vorhaben.

Da keine direkten Belange der E.D.S edis betroffen sind, bestehen unsererseits keine Einwendungen.

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens.

Als Anlage übersenden wir Ihnen Planunterlagen mit unserem Anlagenbestand. Diese Unterlage dient nur als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten. Wir bitten unseren Anlagenbestand jedoch bei der weiteren Planung zu berücksichtigen

Für die Erschließung der neuentstehenden / umgen

elektrischen Leistung, der Ausbau unseres Versorgungsnetzes erforderlich.

6

Die Hinweise werden in die Begründung des Entwurfes der Bauanplanung übernommen und sind bei der Umsetzung der Planung entsprechend zu beachten.

Im Lageplan, der der Stellungnahme beilag, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens entlang des Döringsbrücker Weges sowie ein Anschluss der vorhandenen Bebauung im Plangebiet dargestellt. Der Lageplan kann bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.

EMB Energie Mark Brandenburg GmbH (Antwort NBB) (Nr. lt. Liste TÖB 7)		Schreiben vom 15.03.2017 (B) 15.07.2017 (F)
Inhalt der Stellungnahme		Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
<p>Schreiben vom 15.03.2017 (B) 15.07.2017 (F) (gleichlautend)</p> <p>die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftsersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragene Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG Berliner Gaswerke AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co.KG.</p> <p>Im Bereich Ihrer geplanten Baumaßnahme liegen keine Anlagen der NBB.</p> <p>Aussagen zu Anlagen anderer Versorgungsunternehmen bzw. Netzbetreiber können wir nicht treffen. Hierzu sind von Ihnen gesonderte Auskünfte einzuholen.</p> <p>Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.</p>		<p>Im Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, waren keine Leitungen und Anlagen des Unternehmens im Plangebiet und dessen Umgebung dargestellt.</p> <p>Die Hinweise werden in die Begründung der Bauleitplanung aufgenommen.</p>

Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung (Nr. lt. Liste TÖB 15)		Schreiben vom 29.03.2017 (B) 28.03.2017 (F)
Inhalt der Stellungnahme		Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
<p>Schreiben vom 29.03.2017 (B)</p> <p>Beim Umbau der beiden Wirtschaftsgebäude sollten möglichst die typischen Strukturen der ehemals ldlw. genutzten Nebengebäude erhalten bleiben bzw. wieder hergestellt werden (u. a. Backsteinfassade, Schmuckbänder, Luken etc.), um die ursprüngliche Hofstelle als solche zu erhalten.</p> <p>Schreiben vom 28.03.2017 (F)</p> <p>Hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gibt es keine gesonderten Anforderungen.</p>		<p>Der Hinweis wird in die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen und soll bei der Umsetzung der Planung entsprechend beachtet werden, soweit die konkreten Gebäudenutzungen dies in angemessener Weise ermöglichen.</p> <p>kein Abwägungsbedarf</p>

Landesamt für Umwelt (Nr. lt. Liste TÖB 17)		Schreiben vom 23.03.2017 (B) 23.03.2017 (F)
Inhalt der Stellungnahme		Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
<p>Schreiben vom 23.03.2017 (B)</p> <p>Immissionsschutz</p> <p>Zu o.g. Entwurf bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.</p>		kein Abwägungsbedarf

<p>Schreiben vom 23.03.2017 (B) und 23.03.2017 (F)</p>	<p>Wasserwirtschaft</p> <p>Grundsätzliche Hinweise LfU Referat W 13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren) (...)</p> <p>Das Plangebiet grenzt im Norden an den Hohenbrucher Südgraben, ein Gewässer II. Ordnung: Die Pflicht der Unterhaltung obliegt nach § 79 Abs. 1 Nr. 2 BbgWG den Unterhaltungsverbänden. Wir weisen darauf hin, dass der zuständige Unterhaltungsverband beteiligt werden sollte.</p> <p>Der Wasser- und Bodenverband Schnelle Havel wurde zur Planung beteiligt. Mit Schreiben vom 09.07.2017 teilte der Wasser- und Bodenverband Schnelle Havel zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit:</p> <p>„gegen die oben genannten Planungen bestehen keine grundsätzlichen Einwände unseres Verbandes. Das Plangebiet wird im Norden durch den Graben L 156/2 (östlicher Mittelgraben) begrenzt. Überwiegend erfolgt die Gewässerunterhaltung des Grabens L 1156/2 von der nördlichen Uferseite. Teilweise muss jedoch auch der südliche Uferandstreifen in Anspruch genommen werden. In der Planung ist an der südlichen Uferseite des Grabens L 156/2 ein 5m breiter Uferandstreifen ausgewiesen, der von Bebauung freizuhalten ist. Um diesen Uferandstreifen auch zur Durchführung von Gewässerunterhaltungsarbeiten nutzen zu können, ist auch eine Bepflanzung nur sehr eingeschränkt möglich. Bepflanzungen, mit Ausnahme in dem als Pflanzfläche Pf2 ausgewiesenen Abschnitt, sind daher mit unserem Verband abzustimmen und dürfen die Ausführung der Gewässerunterhaltung nicht beeinträchtigen. Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert.“</p> <p>Berücksichtigung: Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist lediglich innerhalb der geplanten Pflanzfläche Pf2 Gehölzpflanzungen vorgesehen. Diese Fläche liegt auf der geplanten Wohngebietsfläche.</p> <p>Innerhalb der geplanten Grünfläche sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan entlang des Grabens keine Gehölzpflanzungen vor. Zur Berücksichtigung werden die Hinweise in die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen, um die Vorhabenträgerin wird auf den Abstimmungsbedarf von eventuellen zusätzlichen Bepflanzungen im Nahbereich des Grabens hinzuweisen.</p> <p>Im betreffenden Bereich ist entlang des Grabens ein Wall vorhanden, der bereits eine abschirmende Wirkung hat, sodass eine zusätzliche Bepflanzung hier entbehrlich sein wird.</p>
--	---

<p>Landkreis Oberhavel (Nr. lt. Liste TÖB 20)</p>	<p>Schreiben vom 21.04.2017 (B,F)</p>	<p>Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung</p> <p>Inhalt der Stellungnahme</p> <p>1. Belange des Bereiches Planung</p> <p>1.1 Weiterführende Hinweise</p> <p>1.1.1 FNP-Änderung</p> <p>Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus planungsrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>1.1.2 Festsetzungen des vBPL</p> <p>Punkt 2.3 Traufhöhe, Firsthöhe:</p> <p>Es gilt das Höhenbezugssystem DHHN2016. Gemäß dem Bezugssystemerlass vom 01.12.2016 des Ministeriums des Inneren und für Kommunales sind amtliche Höhen als „Höhen über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016“ zu bezeichnen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt und die Höhe entsprechend bezeichnet.</p>
---	---------------------------------------	--

<p>Punkt 4. Private Grünfläche Garten: Geprüft werden sollte die Festsetzung einer Fläche für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung nach § 9 Absatz 1 Nr. 19 BauGB, da der Begriff des Kleintiers auch Schafe umfasst. Das Erfordernis der Festsetzung von „maximal 12 Schafen“ ist nachvollziehbar zu begründen.</p>	<p>Der Hinweis wurde mit folgendem Ergebnis geprüft: Nach §9(1)19. BauGB können im Bebauungsplan auch „<i>Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dergleichen</i>“ festgesetzt werden. Um für die zukünftige Nutzung der Freiflächen eine möglichst große Flexibilität zu gewährleisten, die eine Anpassung der Nutzung an die Bedürfnisse der Bewohner ermöglicht, soll die Festsetzung einer konkreten Fläche für die Kleintierhaltung im Vorhaben- und Erschließungsplan noch nicht erfolgen. Um dem Hinweis Rechnung zu tragen wird die Bezeichnung der Zweckbestimmung der geplanten Grünfläche entsprechend ergänzt, so dass sie nun lautet: „Private Grünfläche Garten und Kleintierhaltung (§12 BauGB)“ Die Haltung von Kleintieren und Schafen ist Bestandteil der Tagesbeschäftigung der zukünftigen Bewohner des Objektes. Darüber hinaus soll die Grünfläche durch die Bewohner auch für den Anbau von Obst und Gemüse sowie als Aufenthaltsbereich im Freien genutzt werden. Die Grünfläche hat insgesamt eine Größe von ca. 1ha und ist somit ausreichend groß, um die genannten Nutzungen einschließlich der Haltung von max. 12 Schafen aufzunehmen. Nach dem Konzept der Nutzer ist eine Anzahl von max. 12 Schafen ausreichend für eine kleine Herde, die im Rahmen der Tagesbeschäftigung durch die Bewohner betreut werden kann. Aus Gründen des Immissionsschutzes erfolgte eine entsprechende Begrenzung der Anzahl der im Plangebiet unterzustellenden Schafe. Hiermit wird gewährleistet, dass die im Plangebiet vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen nicht durch die Haltung einer größeren Anzahl von Schafen auf der Grünfläche erheblichen Geruchsbelästigungen ausgesetzt werden.</p>
<p>1.1.3 Planzeichnung des vBPL Die Planeinschriebe „Pf1“ bis „Pf3“ sind zu erklären.</p> <p>2. Belange der unteren Bodenschutzbehörde / Abfallwirtschaftsbehörde</p> <p>2.1 Weiterführende Hinweise</p> <p>2.1.1 FNP-Änderung Der o. g. Flächenbereich ist nicht im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als Altlast / Altlastenverdachtsfläche registriert.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Legende wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird in die Begründung der Bauleitplanung aufgenommen.</p>
<p>2.1.2 vBPL-Aufstellung Abfallentsorgung: Die bei der Maßnahme anfallenden Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen. Fallen Abfälle an, die gem. § 48 KrWG i. V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH,</p>	<p>Die Hinweise werden in die Begründung der Bauleitplanung aufgenommen und sind entsprechend zu beachten.</p>

<p>Großbeeren-straße 231 in 14480 Potsdam anzudienen. Anfallender Bodenaushub ist entsprechend LAGA-TR zu analysieren und entsprechend Schadstoffgehalt ggf. zu entsorgen.</p> <p>Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger: Das Plangebiet ist vom Döringsbrücker Weg aus über mehrere Zufahrten erschlossen. Sofern bei der Realisierung des Vorhabens Einschränkungen des Straßenverkehrs und insbesondere der ordnungsgemäßen Abfallentsorgung im betroffenen Bereich auftreten, ist durch Sie die AWU Oberhavel GmbH, Breite Straße 47a in 16727 Velten im Vorfeld zu informieren und entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten abzustimmen.</p>	
<p>3. Belange der unteren Wasserbehörde 3.1 Weiterführende Hinweise 3.1.1 vBPL-Aufstellung In den eingereichten Planunterlagen wurden unter Punkt 6.3 „Niederschlagswasser“ und Punkt U.3.4 „Trinkwasserschutz, Gewässerschutz“ Hinweise abgegeben, die hinsichtlich der wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) zu beachten und einzuhalten sind.</p> <p>Nach Erstbeurteilung der hydrogeologischen Angaben in der Begründung geht die untere Wasserbehörde davon aus, dass für eine geordnete Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück sehr wahrscheinlich nur eine Muldenversickerung nach Arbeitsblatt DWA-A 138 in Betracht zu ziehen wäre. Dies bedeutet, dass die hierfür erforderlichen Flächen im Bebauungsplan bereits berücksichtigt werden sollten. Dies setzt allerdings voraus, dass im wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren für die Mulden eine Entleerungszeit von < 24 h nachzuweisen ist, was bei hohem Grundwasserstand und von Schichtenwasser beeinflussten Standorten schwierig werden kann.</p> <p>Es wird deshalb empfohlen, zeitnah gemeinsam mit dem Bauträger eine Baugrunderkundung und eine überschlägige Berechnung der erforderlichen Versickerungsanlagen für die spätere Flächenversiegelung einschließlich der öffentlichen Erschließungsstraße zu veranlassen und künftige Muldenstandorte als Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung festzusetzen.</p> <p>Für die Einleitung des Niederschlagswassers in das Grundwasser ist die wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 8, 9, 10, 13, 54, 57 WHG und § 28 BbgWG mit dem Bauantrag zu beantragen. Antragsformulare zum Download unter: http://www.oberhavel.de/Bürgerservice/Umwelt-Natur/Wasser/Niederschlagswasser Direktlinks auf die Antragsformulare: Antrag Einleitung Grundwasser: http://www.oberhavel.de/media/custom/2244_9709_1.PDF?1470210054 Antrag Einleitung Oberflächenengewässer:</p>	<p>Die Hinweise werden in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Ein erheblicher Anteil des Plangebietes wird von einer Grünfläche eingenommen, die für die großflächige Versickerung von Niederschlagswasser genutzt werden kann. Insgesamt soll nur ein verhältnismäßig geringer Teil des Plangebietes bebaut und versiegelt werden. Die geplante Versiegelung im Plangebiet geht nur in verhältnismäßig geringem Umfang über die vorhandene Versiegelung hinaus. Wegen des hohen Grundwasserstandes wird im Plangebiet angestrebt, das Niederschlagswasser vorzugsweise über die belebte Bodenzone zu versickern. Bisher erfolgt die Niederschlagsversickerung im Plangebiet ebenfalls auf diese Weise. Sofern bei der Umsetzung der Planung zusätzlich Versickerungsmulden erforderlich werden, erfolgt die Beantragung der hierfür erforderlichen Genehmigungen im Zuge der Baugenehmigungsverfahren.</p>

<p>http://www.oberhavel.de/media/custom/2244_9728_1.PDF?1470210762 Betriebererklärung für den Straßenbaulastträger: http://www.oberhavel.de/media/custom/2244_9710_1.PDF?1470211679</p>	
<p>4. Belange der unteren Naturschutzbehörde 4.1 Weiterführende Hinweise 4.1.1 vBPL-Aufstellung</p> <p>Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird im Umweltbericht dokumentiert, welcher Bestandteil der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans wird. Der vorliegende Vorentwurf beinhaltet eine Zusammenstellung der bisher verfügbaren Umweltinformationen sowie die Ergebnisse bereits durchgeführter Untersuchungen. Ergänzend hierzu ist Nachfolgendes zu berücksichtigen:</p> <p>Eingriffsregelung Bei der Ermittlung der Bodenversiegelung ab S. 42 ff. des Vorentwurfs sowie in der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 zum wasserdurchlässigen Befestigungsaufbau der Stellplätze wird bei Verwendung von Befestigungsarten wie z. B. wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen und Rasenpflaster von einem Versiegelungsgrad von maximal 70% ausgegangen. Die natürliche Funktion des Bodens als Lebensraum/Standort für Pflanzen und Tiere geht bei den o.g. Versiegelungsformen nahezu vollständig verloren. Bei teilversiegelten Böden verbleibt jedoch eine gewisse Bedeutung für die Funktion des Bodens als Bestandteil des Wasser- und Nährstoffkreislaufes, da abhängig von der Versiegelungsart ein unterschiedlich hoher Anteil des Niederschlagswassers durch Versickerung in den Boden gelangt. Unter Berücksichtigung dessen sind bei der Ermittlung der geplanten Gesamtversiegelung bei Teilversiegelungen wie z. B. bei den geplanten Stellplätzen je nach Art der Befestigung unterschiedliche Versiegelungsfaktoren anzusetzen: Rasenschotter - Faktor 0,5 wassergebundene Wegedecke, wasserdurchlässige Kunststoffbeläge - Faktor 0,7 Schotter, Rasengitter - Faktor 0,8 Rasenpflaster - Faktor 1,0</p> <p>Die Eingriffsbilanzierung ist abhängig von der Art der geplanten Befestigung zu überarbeiten. Die unterschiedlichen Versiegelungsfaktoren sind auch bei der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 entsprechend zu berücksichtigen, da hier abweichend von den o. g. Faktoren auch bei einer Befestigung durch Schotterrasen und Rasenpflaster von einem maximalen Versiegelungsgrad von 70 % ausgegangen wird.</p>	<p>Der Umweltbericht wurde entsprechend den gegebenen Hinweisen zum Entwurf der Bauleitplanung erstellt.</p> <p>Dem Hinweis wird wie folgt gefolgt: Die Festsetzung 6.1 wird wie folgt konkretisiert:</p> <p>6.1 Wasserdurchlässige Befestigungsaufbauten für Stellplätze</p> <p><i>Stellplätze in der Teilfläche WA 1 sind mit einem wasserdurchlässigen Befestigungsaufbau als Rasenschotter mit maximal 50% Versiegelungsgrad herzustellen.</i></p> <p>Auf den Teilflächen WA 2 und SO WmB - stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen erfolgt keine Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, da hier, auch unter Berücksichtigung der großen zugehörigen Grünfläche der Gesamtversiegelungsanteil vergleichsweise gering ist und auch ausreichend große Flächen für die Versickerung des Niederschlagswassers zur Verfügung stehen. Eine teilversiegelte Herstellung der Stellplätze ist dennoch anstrebenswert, eine entsprechend Festsetzung im Bebauungsplan jedoch nicht erforderlich.</p> <p>Die Berechnung des Ausgleichs für die im Plangebiet zusätzlich zulässigen Versiegelung wird entsprechend angepasst. Der Ausgleich durch flächige Gehölzpflanzungen ist weiterhin im Plangebiet vollständig möglich.</p>

<p>schränkt möglich.</p> <p>Bepflanzungen, mit Ausnahme in dem als Pflanzfläche Pf2 ausgewiesenen Abschnitt, sind daher mit unserem Verband abzustimmen und dürfen die Ausführung der Gewässerunterhaltung nicht beeinträchtigen</p> <p>Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert.“</p> <p><u>Berücksichtigung:</u> Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist lediglich innerhalb der geplanten Pflanzfläche Pf2 Gehölzpflanzungen vorgesehen. Diese Fläche liegt auf der geplanten Wohngebietsfläche.</p> <p>Innerhalb der geplanten Grünfläche sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan entlang des Grabens keine Gehölzpflanzungen vor. Zur Berücksichtigung werden die Hinweise in die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen, um die Vorhabenträgerin wird auf den Abstimmungsbedarf von eventuellen zusätzlichen Bepflanzungen im Nahbereich des Grabens hinzuweisen.</p> <p>Im betreffenden Bereich ist entlang des Grabens ein Wall vorhanden, der bereits eine abschirmende Wirkung hat, sodass eine zusätzliche Bepflanzung hier entbehrlich sein wird.</p>	<p>kein Abwägungsbedarf</p>
<p>4.1.2 FNP-Änderung</p> <p>Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung können die naturschutzrechtlichen Belange aufgrund derzeit unzureichender Unterlagen nicht abschließend beurteilt werden.</p> <p>Die Änderung des FNP erfolgt im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 58 "Stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen und Wohnen am Döringsbrücker Weg". Hierzu wird von der unteren Naturschutzbehörde Stellung genommen (siehe Punkt 4.1.1). Naturschutzfachliche und -rechtliche Belange werden auf Ebene des Bebauungsplans in der dafür erforderlichen Tiefe geklärt. Die Überwindung der dazu geäußerten Hinweise führt auch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung aufgrund der hierfür geringeren Betrachtungstiefe zu einer Klärung der naturschutzfachlichen und -rechtlichen Belange.</p>	<p>kein Abwägungsbedarf</p>
<p>5. Belange des Bereiches Landwirtschaft</p> <p>5.1 Weiterführende Hinweise</p> <p>5.1.1 Allgemein</p> <p>Eine landwirtschaftliche Nutzung der vom Plan betroffenen Flächen ist nicht angezeigt. Aufgrund der Größe und Lage der Grundstücke ergeben sich aus der Sicht des Bereiches Landwirtschaft keine Einwände.</p>	<p>kein Abwägungsbedarf</p>

Zweckverband Kremen (Nr. lt. Liste TÖB 28)

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
<p>als Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen mit, dass die in Ihrem Plangebiet liegenden Grundstücke satzungsgemäß abwassertechnisch teilweise erschlossen sind. Eine Erweiterung des Entsorgungsnetzes ist in geraumer Zeit durch den Zweckverband nicht vorgesehen.</p> <p>Somit sind die Vorleistungen für die leitungsgebundene Entsorgung aus Ihrem Plangebiet teilweise gegeben, da das vorhandene Wohnhaus leitungsgebunden schmutzwasserseitig erschlossen ist.</p> <p>Jegliche Planungen für die Erschließung der einzelnen Grundstücke sind auf der Grundlage der Kanalschlussbeitragsatzung zu realisieren und mit dem Verband abzustimmen.</p> <p>Die einzelnen Schritte der Erschließungsmaßnahmen müssen nach satzungsrechtlichen Vorgaben und in Form eines Erschließungsvertrages zwischen Vorhabenträger und Verband geregelt werden.</p> <p>Diese Vereinbarung regelt die Finanzierung und Durchführung.</p> <p>Mit der Bauausführung dürfen nur Fachbetriebe beauftragt werden, die das RAL-Gütezeichen „Kanalbau“ und die DVGW-Zulassung führen, bzw. die Güte- und Prüfbestimmungen der Gütegemeinschaft Kanalbau erfüllen.</p> <p>Durch die Entwicklung Ihres Plangebietes, welches momentan noch alte Stallungen beinhaltet, kann das teilweise im öffentlichen Bereich vorhandene Entsorgungsnetz eine größere Auslastung erfahren, somit wird dieses Vorhaben durch den Zweckverband Kremen als entsorgungspflichtige Körperschaft befürwortet.</p>	<p>Schreiben vom 14.03.2017 (B)</p> <p>Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung</p> <p>Die Hinweise werden in die Begründung des Entwurfes der Bebauungsplanung übernommen und sind entsprechend zu beachten.</p>