

TOP: 9**Beschlussvorlage**
Öffentlich :Ja

Amt/Geschäftszeichen

Federführendes Amt :Bauamt

Datum

21.11.2017

Drucksache-Nr.:01-77-2017

Beratungsfolge

Gremium/Ausschuss	Termin	Genehmigung	Stimmverhältnis	J	N	E
Ortsbeirat						
Stadtverordnetenversammlung	07.12.2017					

Betreff:

Beratung und Beschluss: Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 61 "Straße der Einheit / Wolfsgasse"

Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen beschließt

- entsprechend dem Abwägungsergebnis auf der Grundlage des Baugesetzbuches (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) i.V.m. § 245c des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) den Bebauungsplan Nr. 61 "Straße der Einheit / Wolfsgasse", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom November 2017 als Satzung.
- Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 61 "Straße der Einheit / Wolfsgasse" mit Stand November 2017 wird gebilligt.
- Der Satzungsbeschluss sowie Angaben darüber, an welchem Ort und zu welchen Zeiten der Bebauungsplan mit der Begründung von jedermann auf Dauer eingesehen und Auskunft über seinen Inhalt verlangt werden kann, sind ortsüblich bekannt zu machen.

Beratungsergebnis:

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

eingebracht durch
Bearbeiter:Bürgermeister
:Frau Susanne Tamms.....
Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung

Problembeschreibung/Begründung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen hat am 01.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 "Straße der Einheit / Wolfsgasse" beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Die im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden im Bebauungsplan in der Fassung zum Satzungsbeschluss mit Stand vom November 2017 gemäß dem vorhergehenden Abwägungsbeschluss berücksichtigt.

Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschließt die Gemeinde den Bebauungsplan als Satzung. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Anlagen

Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 61 "Straße der Einheit / Wolfsgasse", Fassung zum Satzungsbeschluss, Stand: November 2017

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 61 "Straße der Einheit

.....

.....

Stadt Kremmen

Landkreis Oberhavel



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

Begründung

Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: November 2017

Stadt Kremmen

Landkreis Oberhavel

Bebauungsplan Nr. 61 „Straße der Einheit / Wolfsgasse“

Begründung

Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: November 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:
Dip.-Ing. Dirk Hagedorn
Erik Grunewald M.Sc.

Technische Bearbeitung:
Erik Grunewald M.Sc.

Inhaltsverzeichnis

1	EINFÜHRUNG	1
1.1	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES	1
1.2	ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG	3
1.3	ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS GEMÄß § 13A BAUGB	4
2	AUSGANGSSITUATION.....	5
2.1	STADTRÄUMLICHE EINBINDUNG	5
2.2	BEBAUUNG UND NUTZUNG, GELÄNDEHÖHEN	6
2.3	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	8
2.4	VER- UND ENTSORGUNG.....	9
2.5	NATUR, LANDSCHAFT, UMWELT	13
2.6	ALTLASTEN, KAMPFMITTELBELASTUNG	16
2.7	DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE	16
2.8	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE.....	17
3	PLANUNGSBINDUNGEN	18
3.1	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	18
3.2	LANDES- UND REGIONALPLANUNG.....	18
3.3	KREISENTWICKLUNGSKONZEPTION DES LANDKREISES OBERHAVEL	20
3.4	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	20
3.5	LANDSCHAFTSPANUNG.....	21
3.6	FACHPLANUNGEN	22
4	PLANUNGSKONZEPT.....	23
4.1	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	23
4.2	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	23
5	PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)	24
5.1	NUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE	24
5.1.1	<i>Art der Nutzung.....</i>	<i>24</i>
5.1.2	<i>Maß der Nutzung.....</i>	<i>25</i>
5.1.3	<i>Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen</i>	<i>26</i>
5.2	VERKEHRSFLÄCHEN	27
5.2.1	<i>Öffentliche Straßenverkehrsflächen</i>	<i>27</i>
5.2.2	<i>Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“</i>	<i>28</i>
5.2.3	<i>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</i>	<i>29</i>
5.3	AUSGLEICHS- UND VERMEIDUNGSMAßNAHMEN	29
5.3.1	<i>Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i>	<i>30</i>
5.3.2	<i>Anpflanzgebote, Erhaltungsbindungen</i>	<i>31</i>
5.4	GESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	31
5.5	IMMISSIONSSCHUTZ	32
5.6	HINWEISE	33
5.6.1	<i>Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG</i>	<i>33</i>
5.6.2	<i>Baumschutzsatzung</i>	<i>34</i>
5.6.3	<i>Schmutzwasserbeseitigungssatzung</i>	<i>34</i>
5.7	PLANUNTERLAGE.....	34
5.8	FLÄCHENBILANZ	34
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	35
6.1	AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	35

6.2	VERKEHR.....	35
6.3	VER- UND ENTSORGUNG.....	37
6.4	UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT	38
6.4.1	<i>Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzrechtliche Prüfung)</i>	<i>43</i>
6.5	BODENORDNENDE MAßNAHMEN	45
6.6	KOSTEN UND FINANZIERUNG	45
7	VERFAHREN.....	46
8	RECHTSGRUNDLAGEN	47
9	ANHANG	48

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 § 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 Bebauungsplan Nr. 61 „Straße der Einheit / Wolfsgasse“ dient der planungsrechtlichen Sicherung von Wohngrundstücken im Rahmen der Nachverdichtung auf zwei Teilflächen innerhalb der Ortslage. Beide Teilflächen des Geltungsbereichs (Teilflächen A und B) befinden sich im siedlungsräumlichen Zusammenhang nordöstlich der Altstadt von Kremmen:

Teilfläche A „Straße der Einheit“

Der Geltungsbereich der Teilfläche A umfasst als nördlicher Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 61 folgende Flurstücke:

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

Das Flurstück **261**, Flur **29**, Gemarkung Kremmen (gemeindliche Verkehrsfläche „Straße der Einheit“) wurde 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 Größe der Teilfläche A beläuft sich einschließlich der einbezogenen Straßenverkehrsfläche auf rund **0,36 ha** (3.555 m²). 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 Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 61 das Flurstück **155**, Flur 29, Gemarkung Kremmen.

Das Flurstück **149**, Flur 29, Gemarkung Kremmen (gemeindliche Verkehrsfläche „Wolfsgasse“) wurde zur Sicherung der Erschließung teilweise in den Geltungsbereich einbezogen. Weiterhin wurden im Bereich der Anbindung der Wolfsgasse an die Straße der Einheit die Flurstücke **101/1** und **160** der Flur 29 in der Gemarkung Kremmen teilweise in den Geltungsbereich einbezogen.

Um eine Mindeststraßenbreite von 5,5 Metern planungsrechtlich zu sichern werden die nördlich an das Flurstück 149 angrenzenden Flurstücke **101/2** mit einer Teilfläche von ca. 61,2 m², **104** mit einer Teilfläche von ca. 13,4 m², **105** mit einer Teilfläche von ca. 8,2 m² und **106** mit einer Teilfläche von ca. 5,7 m² in den Geltungsbereich einbezogen.

Die in der Entwurfsfassung zum Bebauungsplan „Straße der Einheit / Wolfsgasse“ vom März 2017 ebenfalls teilweise in den Geltungsbereich einbezogenen Flurstücke **102** und **103** der Flur 29 in der Gemarkung Kremmen sind **nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereichs**.

Das Plangebiet der Teilfläche B wird begrenzt:

- im Norden durch Siedlungsflächen mit einer Wohnbebauung aus Einzel- und Doppelhäusern (Flurstücke 101/2, 102 und 103, Flur 29, Gemarkung Kremmen) bzw. Wochenendhausgrundstücke (Flurstücke 104, 105, 106, 107, 108 und 109, Flur 29, Gemarkung Kremmen),
 - im Westen durch die Straßenverkehrsfläche „Straße der Einheit“ (Flurstück 160, Flur 29, Gemarkung Kremmen) bzw. die östliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Wolfsgasse 7 (Flurstück 156, Flur 29, Gemarkung Kremmen),
 - im Süden durch Siedlungsflächen mit einer Wohnbebauung aus Einzel- und Doppelhäusern (Flurstücke 156, 157/1, 158, 159/1 und 159/2, Flur 29, Gemarkung Kremmen)
-

- bzw. Wochenendhausgrundstücke (Flurstücke 167, 170, 171, 172/1 und 172/2, Flur 29, Gemarkung Kremmen),
- im Osten durch die westliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 154, Flur 29, Gemarkung Kremmen (Erholungsgrundstück).

Die Größe der Teilfläche B beträgt einschließlich der einbezogenen Straßenverkehrsfläche rund **0,25 ha** (2.472 m²). 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 beträgt einschließlich der einbezogenen Straßenverkehrsflächen insgesamt rund **0,61 ha**. Ohne die einbezogenen Straßenverkehrsflächen beträgt die Größe des Plangebiets insgesamt rund 0,52 ha.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

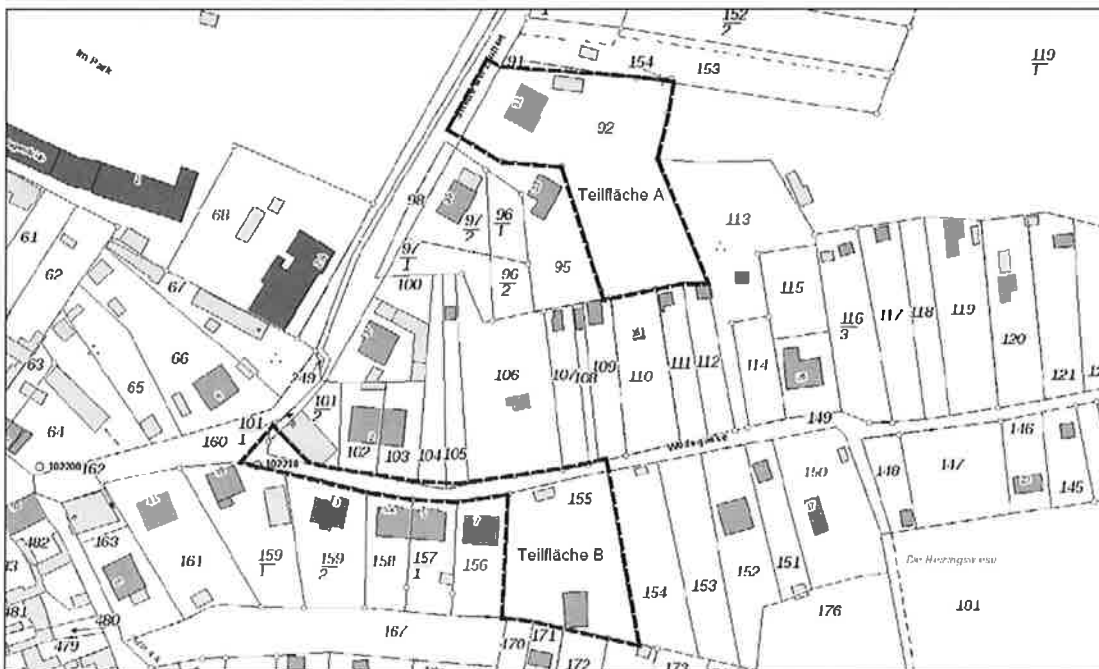


Abbildung 1: Lage und Abgrenzung des Plangebiets, Teilflächen A und B (ALK: © Geo-Basis-DE/LGB 2017, GB-W 19/17)

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 von keiner Nutzungskonkurrenz bzw. von keiner Beeinträchtigung übergeordneter Planungsziele auszugehen.

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 rund 1.040 Quadratmetern 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 Teilflächen des Plangebiets befinden sich nordöstlich der Altstadt von Kremmen in unmittelbarer Nähe des Stadtparks und schließen an die gemeindliche Verkehrsfläche „Straße der Einheit“ an. Die Entfernung (Luftlinie) zum südöstlich gelegenen Bahnhof Kremmen beträgt rund 1.000 m und die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt rund 500 Meter.

In einem Abstand von rund 400 Metern östlich verläuft die Bahnstrecke Kremmen -Wittstock (Dosse).

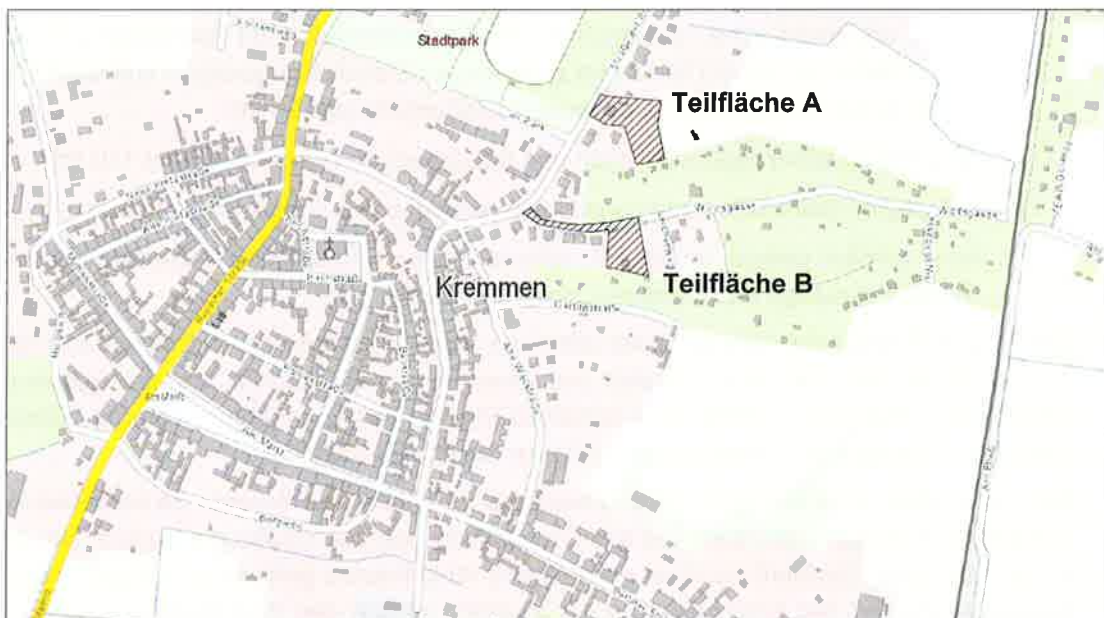


Abbildung 2: Übersichtskarte zur Lage der Bebauungsplangebiete Teilflächen A und B im Stadtgebiet von Kremmen (DTK10: © Geo-Basis-DE/LGB 2017, GB-W 19/17)

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

Das südlich gelegene Plangebiet (Teilfläche B) schließt ebenfalls an die Straßenverkehrsfläche der Straße der Einheit an. Von ihr geht in östlicher Richtung die gemeindliche Straße „Wolfsgasse“ ab. Der nordwestliche Teil des Plangebiets ist von einer ortsbildtypischen Wohnbebauung (Einzel- und Doppelhäuser) geprägt, die in östlicher Richtung von weniger dicht bebauten Wochenendhausgrundstücken abgelöst wird. Dieser Übergang von kompak-

ter 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 (Straße der Einheit) lässt sich aufgrund seiner Nutzung und der Überbauung des Grundstücks in zwei Areale gliedern. Der nördliche Abschnitt 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 m² und zugehörigen Erschließungswegen von rund 23 m² sowie direkt anschließender Terrasse von ebenfalls rund 23 m²,
- diversen Nebenanlagen (Garagen und Schuppen) von insgesamt rund 110 m²,
- befestigten Stellplatzanlagen und Unterständen, sowie Carports von rund 61 m²,
- einer nördlich gelegenen Zufahrt, vollversiegelten Aufstellflächen/ Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge und Landmaschinen von rund 171 m².

Neben dem Gebäudebestand prägt vor allem der Vegetationsbestand an Bäumen und Siedlungsgehölzen den nördlichen Bereich des Grundstücks. Die südlich des Wohngebäudes situierte Nadelbaumreihe grenzt den bebauten Bereich des Grundstücks von der südwestlich anschließenden Nachbarbebauung (Straße der Einheit 33) ab.

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 Bereich über das nördlich gelegene Flurstück 153. Der gepflasterte Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der nördlichen Garage 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 unversiegelt und fungiert als siedlungsnahes Gartenland. Den einzigen (teil-) versiegelten Bereich der ansonsten unbebauten Rasen- und Grünfläche bildet eine Holzterrasse von ca. 12 m². An den südlichen und östlichen Grundstücksgrenzen befinden sich Gebüschräume und ein in Reihe angeordneter Gehölzbestand.

Derzeit sind insgesamt etwa 332 m² 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 m² vorhanden. Dies entspricht insgesamt einem Versiegelungsgrad von rund 15 %.

Im Plangebiet befinden sich keine Grund- und Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes.

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.

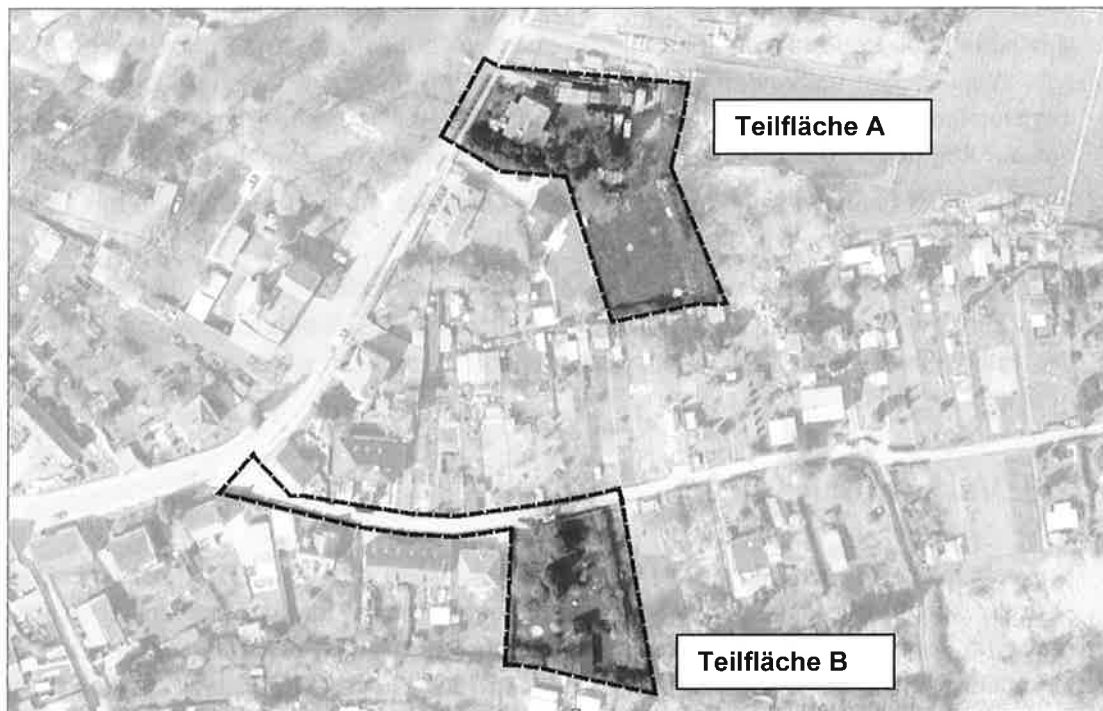


Abbildung 1: Nutzungen im Plangebiet (DOP: © Geo-Basis-DE/LGB 2017, GB-W 19/17)

Die Teilfläche B (Wolfsgasse) umfasst 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 gemeindliche Straßenverkehrsfläche „Straße der Einheit“ an. Während die „Straße der Einheit“ eine Asphaltdecke besitzt, wird die Fahrbahn der Wolfsgasse von einer Schotterdecke gebildet. Die Straßenbreiten variieren stark. Teilweise verengt sich die Verkehrsfläche auf ca. 3,5 Meter.

Das Flurstück 155 ist baulich vorgeprägt. Es existieren derzeit folgende bauliche Anlagen:

- ein an der Wolfsgasse gelegenes Garagengebäude mit Flachdach und einer Grundfläche von rund 17 m²
- ein rückwärtig gelegenes Wochenendhaus mit flachem Satteldach und einer Grundfläche von rund 67 m².

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, Robien, Koniferen, Obstbäume, Wacholder und Fichten. Im rückwärtigen Bereich befinden sich ein Sandkasten sowie ein künstlich angelegter Zierteich. Vorhandener Gebäudebestand ist derzeitiger Nutzung entsprechend, gegenüber der Vegetation und weiteren Grünflächen untergeordnet.

Derzeit sind ca. 125 m² 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 m² überbaute Fläche auch seinem Gesamtversiegelungsgrad. Weitere Flächen sind durch unterirdische Fundamente sowie Planen zur Abdichtung des Sandkastens und des Zierteiches teilversiegelt.

Im Plangebiet befinden sich keine Grund- und Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes.

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 („Straße der Einheit“) erfolgt von Westen über die „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 einem landwirtschaftlichen Erschließungsweg auf dem Flurstück 153, Flur 29, Gemarkung Kremmen. Da es sich um keine unmittelbare Erschließung über eine öffentliche Straßenverkehrsfläche handelt und auch keine Wegerechte bekannt sind, ist die vollständige Erschließung über die Straße der Einheit sichergestellt.



Abbildung 2: Verkehrliche Anbindung Teilfläche A (links) und Teilfläche B (rechts) (DOP: © Geo-Basis-DE/LGB 2017, GB-W 19/17)

Die Teilfläche B („Wolfsgasse“) wird von der Wolfsgasse, welche an die Straße der Einheit anbindet, erschlossen. Da die Straßenverkehrsfläche aktuell eine Breite von zum Teil nur 3,50 Meter aufweist, werden neben gemeindlichen Wegeflurstücke der Straße teilweise

auch unmittelbar nördlich angrenzende Flurstücke der Wochenendhausgrundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen um zukünftig – mit Ausnahme einer baulichen Engstelle auf Höhe des Grundstücks Wolfsgasse 3 - eine minimale Straßenbreite von 5,5 Metern zu gewährleisten und planungsrechtlich zu sichern. Im Bereich der baulichen Engstelle beträgt die Breite des Straßenraums zwischen Gebäude und baulicher Grundstückseinfriedung rund 4,50 m.

Über die unmittelbar an die Wolfsgasse angrenzende Straße der Einheit ist das Plangebiet 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 (Bahnstrecke 6504) 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 fußläufig erreichbar.

2.4 Ver- und Entsorgung

Trink- und Schmutzwasser

Die Versorgung mit **Trinkwasser** erfolgt durch die *Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH (OWA)*. Gemäß Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 02.05.2017 bestehen aus Sicht der OWA keine Einwände gegen den Bebauungsplanentwurf. Die Trinkwasserversorgung für die Straße der Einheit kann über die anliegende Leitung erfolgen. Für die Teilfläche B „Wolfsgasse“ ist eine „relativ kurze“ Netzerweiterung erforderlich.

Die **Abwasserentsorgung** erfolgt über den *Zweckverband Kremmen*. Gemäß Stellungnahme vom 04.05.2017 sind die überplanten Grundstücke teilweise durch den Zweckverband Kremmen abwassertechnisch nicht erschlossen. Eine Erweiterung des Entsorgungsnetzes ist in geraumer Zeit durch den Verband nicht vorgesehen. Alle Entwässerungsleitungen sind in öffentliche Bereiche zu verlegen. Daher sind Vorleistungen für die leitungsgebundene Entsorgung beider Teilflächen nur teilweise gegeben, da aktuell lediglich das vorhandene Wohnhaus (Teilfläche A) über die "Straße der Einheit" leitungsgebunden schmutzwasserseitig erschlossen ist. Ferner weist der Zweckverband darauf hin, dass alle Planungen für die Erschließung der Grundstücke auf der Grundlage der Kanalanschlussbeitragsatzung zu realisieren und mit dem Verband abzustimmen sind. Weiterhin müssen einzelnen Schritte

der Erschließungsmaßnahmen nach satzungsrechtlichen Vorgaben und in Form eines Erschließungsvertrages zwischen Vorhabenträger und Verband geregelt werden. 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. Durch die Entwicklung des Plangebietes, welches momentan noch Gartenland ist, kann das vorhandene Entsorgungsnetz eine größere Auslastung erfahren. Somit wird dieses Vorhaben durch den Zweckverband Kremmen als entsorgungspflichtige Körperschaft befürwortet.

Elektroenergie

Die Versorgung beider Teilflächen mit Elektroenergie erfolgt über das Netz der *E.dis AG*. Im Rahmen der Stellungnahme des Versorgungsträgers im Rahmen der durchgeführten Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 26.04.2017 stimmt die *E.dis AG* dem Bebauungsplan grundsätzlich zu. Da keine direkten Belange des Versorgungsträgers durch die Planentwürfe betroffen sind, bestehen keine Einwendungen. Die *E.dis AG* weist darauf hin, dass sich Leitungen und Anlagen des Unternehmens im Plangebiet befinden. Für die Erschließung der neuentstehenden Bebauung ist, in Abhängigkeit von der benötigten elektrischen Leistung, eventuell der Ausbau des Versorgungsnetzes erforderlich.

Erdgas

Versorgungsträger für die lokale Versorgung mit Erdgas ist die *Erdgas Mark Brandenburg GmbH (EMB)*. Gemäß Stellungnahme der *NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co KG*, welche unter anderem namens und in Vollmacht der EMB handelt, vom 04.05.2017 ist Versorgung des Planungsgebietes grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Gemäß den übergebenen Planunterlagen befinden sich Gasleitungen mit einem Betriebsdruck 0,1 bis 1 bar auf der östlichen Seite der Straße der Einheit bis auf Höhe des Grundstücks Straße der Einheit 33 sowie auf der südlichen Seite der Wolfsgasse bis auf Höhe des Grundstücks Wolfsgasse 7.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Baumpflanzungen ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten ist. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Ferner muss bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden.

Der Bebauungsplan setzt im Bereich der Leitungstrassen keine Baumpflanzungen fest, so dass durch die Hinweise aus eingegangener Stellungnahme kein Regelungsbedarf für den Bebauungsplan besteht.

Niederschlagswasser

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

Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt und um Auskunft hinsichtlich beachtenswerter Informationen zu einer Niederschlagsversickerung auf beiden Teilflächen des Bebauungsplans gebeten. Gemäß Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 29.05.2017 befindet sich das Baugebiet in keiner Trinkwasserschutzzone. Die wasserrechtlichen Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) sind einzuhalten.

Telekommunikationsanlagen

Die Versorgung mit Telekommunikationsdiensten erfolgt leitungs- oder funkgestützt. Die *Deutsche Telekom Technik GmbH* wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Gemäß Stellungnahme vom 17.05.2017 befinden sich im Bereich der Teilfläche A („Straße der Einheit“) Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom. Im Bereich der Teilfläche B („Wolfsgasse“) befinden sich keine TK-Linien.

Das Unternehmen weist darauf hin, dass Änderungen oder Errichtungen von TK-Linien bis zum Beginn der Arbeiten möglich sind und im Rahmen der Beteiligung versendete Pläne nicht zur Bauausführung zu verwenden sind. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe vorhandener TK-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch die Deutsche Telekom Technik GmbH in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Telekom Deutschland GmbH bei Arbeiten Anderer (Kabelschutzanweisung)“ beachten, um Schäden am Eigentum der Telekom Deutschland GmbH zu vermeiden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Zur leichteren Versorgung der evtl. neu zu errichtenden Gebäude auf den einzelnen Grundstücken ist es sinnvoll, für alle Medienträger ein Leerrohr zwischen Hausanschluss und straßenseitiger Grundstücksgrenze bei der Erschließung vorzusehen.

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 „Wolfsgasse“ 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 untere Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Mit Stellungnahme vom 29.05.2017 weist sie darauf hin, dass zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Abfallentsorgung folgende Anforderungen an die straßenseitige Erschließung anliegender Grundstücke bestehen:

- Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass alle Grundstücke an die Abfallentsorgung angeschlossen werden können. Dazu sind beim Befestigen, Aus- und Neubau von Erschließungsstraßen Fahrbahnbreiten und Fahrkurven für die Benutzung durch 3-achsige Müllfahrzeuge auszulegen. Die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RASt 06) sind zu beachten.
- Die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsflächen ist gemäß § 34 Absatz 4 Punkt 1 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung sicherzustellen.
- Bei Sackgassen sind Wendeanlagen (Wendehammer, Wendeschleife, Wendekreis) nach RAST06 für ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu planen bzw. zu berücksichtigen, da ein Rückwärtsfahrverbot für Müllfahrzeuge gemäß Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung (GUV-V C27 in der Fassung vom Januar 1997) besteht.

Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Randbereiche sind der Stellungnahme folgend so auszuführen, dass die Voraussetzungen zur satzungsgemäßen Aufstellung der Abfallbehälter vor dem angeschlossenen Grundstück erfüllt werden.

Der Entsorgungsträger weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass die Wendeanlage im Bereich der Teilfläche A („Straße der Einheit“) für 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge nicht ausreichend dimensioniert ist. Das südliche Baufenster kann so nicht direkt an die Abfallentsorgung angeschlossen werden. Da eine Befahrung des rückwärtigen Grundstücksteils mit Müllfahrzeugen nicht vorgesehen ist, ergibt sich aus der Stellungnahme kein Änderungsbedarf für den Bebauungsplan. Der Müll ist im Bereich der Grundstückszufahrt an der Straße der Einheit bereitzustellen.

Die Teilfläche B („Wolfsgasse“) kann gemäß Stellungnahme nicht an die Abfallentsorgung angeschlossen werden, da die Wolfsgasse eine Sackgasse ohne Wendeanlage ist. Hier liegt die Entfernung zur Straße der Einheit als nächstmöglichen Bereitstellungsort für Abfälle zur Entsorgung bei rund 100 m. Gemäß Stellungnahme sind hier die Voraussetzungen zur grundstücksnahen Abfallentsorgung durch die Errichtung einer für 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge geeignete Wendeanlage ggf. auch außerhalb des B-Plangebietes zu schaffen.

Die Schaffung einer Wendeanlage ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Mittelfristig ist von Seiten der Stadt Kremmen auf der Grundlage der Wohnbauflächendarstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan eine weitere Entwicklung von Wohnbauflächen entlang der Wolfsgasse mit einem entsprechenden Straßenausbau einschließlich einer Wendeanlage bzw. einer Ringschließung vorgesehen. Bei der vorliegenden Baugebietsausweisung handelt es sich um einen Zwischenstand im Rahmen der landesplanerisch zugestandenen Entwicklungsoption auf Initiative eines Anliegers. Sofern dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger eine Zufahrt bis zu den neu ausgewiesenen Baugrundstücken nicht möglich sein sollte, sind die Abfälle bis auf Weiteres von den Anliegern am nächstmöglichen Bereitstellungsort an der Straße der Einheit bereitzustellen.

Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Oberhavel weist darauf hin, dass anfallende Abfälle gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen sind. Fallen Abfälle an, die gemäß § 48 KrWG i.V.m. der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen. Anfallender Bodenaushub ist entsprechend LAGA – TR zu analysieren und entsprechend Schadstoffgehalt ggf. zu entsorgen.

Brandschutz

Gemäß Stellungnahme der *Osthavelländischen Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH* vom 02.05.2017 kann die Löschwasserversorgung gemäß DVGW- Arbeitsblatt W 405 zurzeit bis zu einer Höhe von 48 m³/ h über einen Unterflurhydranten für einen Zeitraum von zwei Stunden gewährleistet werden.

Da innerhalb der Teilfläche A ein Baufenster (geplantes Wohngebäude) auf rückwärtigen Grundstücksflächen planungsrechtlich legitimiert werden soll, gelten 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 wurde 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. In eingegangener Stellungnahme des Landkreises Oberhavel, Bereich vorbeugender Brandschutz vom 29.05.2017 bestehen es aus Sicht der zuständigen Brandschutzdienststelle keine Bedenken zum geplanten Vorhaben.

2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Beide Teilflächen des Bebauungsplans liegen gemäß naturräumlicher Gliederung Brandenburgs (nach Scholz) im Naturraum *Kremmener Luch*. Das Kremmener Luch ist Bestandteil des *Luchlands*, welches sich 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 Bebauungsplans 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 Biototypen 12610 „*Straßen*“ zuordnet. Nördlich und nordöstlich der Teilfläche A („Straße der Einheit“) grenzt der Biototyp 0511201 „*Grünlandflächen*“ und südöstlich der Biototyp 10150 „*Innerörtliches Grün, Gartenland*“ an das Plangebiet an. An die Teilfläche B grenzt südlich ebenfalls der Biototyp 10150 „*Innerörtliches Grün, Gartenland*“ an. Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG wurden nicht festgestellt.

Auf dem Grundstück Straße der Einheit 31 befinden sich gemäß Lage- und Höhenplan 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. Der auf dem Wohngrundstück vorhandene Vegetationsbestand ist in die Planunterlage eingetragen.

Auf dem Flurstück 155 befinden sich gemäß Lage- und Höhenplan 19 Laubbäume und dabei überwiegend Obstbäume. Neben dem Bestand an Laubbäumen sind 6 Nadelbäume sowie diverse Büsche verortet. Prägend ist eine großkronige Robinie im nördlichen Bereich des Grundstücks an der Wolfsgasse. Die Abgrenzung des Wochenendhausgrundstücks erfolgt durch Gebüschflächen. Im südöstlichen Bereich befindet sich ein künstlich angelegter Zierteich. Im Straßenraum der Wolfsgasse ist kein prägender Baumbestand vorhanden. Die großkronige Robinie hat ihren Standort auf dem Flurstück 155.

Im Hinblick auf die Lebensraumfunktion für Tiere ist für das Plangebiet aufgrund seiner Lage innerhalb der Siedlungsflächen von einer allgemeinen Lebensraumfunktion auszugehen. Ein Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten ist nicht bekannt und unter Berücksichtigung des Gebietscharakters auch nicht zu erwarten.

Gemäß Anforderung der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Flächen im Sommer 2017 von einer anerkannten Artenschutzsachverständigen (Dipl.-Geoökologin Silke Jabczynski) auf das Vorkommen von besonders geschützten Tierarten und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten untersucht.

Bei dem zur Bebauung vorgesehenen Bereich der Teilfläche A („Straße der Einheit“) handelt es sich danach um eine strukturarme Fläche ohne Besiedlungspotenzial für Vögel. Potenzielle Quartierstandorte für Fledermäuse sind nicht vorhanden. Des Weiteren besteht kein Besiedlungspotenzial für die streng geschützte Zauneidechse. Die Baufläche weist keine geeigneten Lebensraumstrukturen für die Zauneidechse und andere Reptilien auf. Sonnen-

und Versteckplätze fehlen weitgehend ebenso wie passende Eiablageplätze in lockeren Sandschichten. Bei der Begehung konnten auf dem zu bebauenden Grundstücksabschnitt keine streng und besonders geschützten Tierarten nachgewiesen werden.

Im Bereich der Teilfläche B („Wolfsgasse“) wurden acht Brutvogelarten festgestellt. Feldsperling und Ringeltaube haben auf den Flächen jeweils einen Brutplatz, Blaumeise, Klap- pergrasmücke, Grünspecht, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke und Nachtigall jeweils ein Brut- revier. Amsel, Grünfink, Mehlschwalbe und Rauchschwalbe wurden als Nahrungsgäste fest- gestellt. Bei den nachgewiesenen Brutvogelarten handelt es sich um häufige Vogelarten im Land Brandenburg. Die Arten sind nicht in einer Gefährdungskategorie der Roten Liste auf- geführt.

Fledermausquartiere am Gebäudebestand oder in Höhlungen im Baumbestand wurden nicht festgestellt. Die Baumhöhlungen weisen ein mittleres bis hohes Quartierpotenzial für Fledermäuse auf. Der Gebäudebestand hat ein geringes Fledermausquartierpotenzial.

Am oder im künstlich angelegtem Teich wurden keine Amphibien festgestellt. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse handelt es sich nicht um ein Laichgewässer. Zauneidechsen oder andere Reptilien wurden ebenfalls nicht festgestellt.

Eine Ausführliche Darstellung der artenschutzfachlichen Ergebnisse sowie Aussagen zur Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes im Bebauungsplanverfahren sind dem Kap. 6.4. der Begründung („Artenschutzrechtliche Prüfung“) zu entnehmen.

Zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Kremmen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sowie innerhalb des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen der Stadt gelten die Bestimmungen der 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 Grün- den, 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 Be- bauungsplänen oder als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 15 BNatSchG gepflanzt wurden,

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

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. teilversie- gelt. Die Verkehrsflächen der „Straße der Einheit“ sind mit einer Asphaltdecke vollversiegelt. Die Straßenverkehrsfläche „Wolfsgasse“ ist mit einer Deckschicht aus Schotter versehen und daher nur teilversiegelt. Insgesamt sind derzeit rund 15 % der Grundstücksflächen (Teil- fläche A) bzw. rund 7 % der Grundstücksfläche (Teilfläche B) versiegelt.

Beide Teilflächen befinden sich gemäß Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel vom 29.05.2017 außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind für beide Teilflächen 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 Teilflächen jedoch in deutlichem Abstand zu der Landstraße befinden, besteht der strategischen Lärmkartierung folgend keine nutzungsrelevante Belastung. Das gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligte Landesamt für Umwelt stellt in seiner Stellungnahme vom 22.05.2017 fest, dass es aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken gegen die Planung gibt.

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

Gemäß Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Oberhavel im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind beide Teilflächen nicht im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als Altlast bzw. Altlastenverdachtsflächen registriert. Treten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, so ist die weitere Vorgehensweise gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Gemäß Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 05.05.2017 bestehen zu der Beplanung beider Teilflächen keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

2.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und dessen im Hinblick auf den Umgebungs-schutz zu beachtende Umgebung befinden sich keine Baudenkmale. Die Flächen befinden sich außerhalb des denkmalgeschützten Altstadt-kerns. Der Landkreis Oberhavel als untere Denkmalschutzbehörde sowie die Denkmalfachbehörde wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung

Bodendenkmalpflege vom 26.04.2017 keine Bodendenkmale bekannt. Da jedoch mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam gemacht:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren

2.8 Eigentumsverhältnisse

Die zur Festsetzung als Baugebiet vorgesehenen Flurstücke **92** der Flur 29 in der Gemarkung Kremmen sowie **154** und **155** der Flur 19 in der Gemarkung Kremmen befinden sich im Eigentum von Privatpersonen. Das Flurstück **91**, Flur 29, Gemarkung Kremmen (rund **92 m²**) befindet sich gemäß Lage- und Höhenplan bislang im Eigentum der Stadt Kremmen.

Die zum Teil in den Geltungsbereich einbezogenen Flurstücke **101/1**, **160** und **261** der Flur 29 in der Gemarkung Kremmen (Straße der Einheit) sowie das teilweise in den Geltungsbereich einbezogene Flurstück **149** der Flur 29 in der Gemarkung Kremmen (Wolfsgasse) befinden sich im Eigentum der Stadt Kremmen.

Die nördlich an das Flurstück **149** („Wolfsgasse“) angrenzenden und zur Gewährleistung einer ausreichenden Erschließung mit Teilflächen in den Geltungsbereich einbezogenen Flurstücke **101/2**, **105**, und **106** der Flur 29 in der Gemarkung Kremmen befinden sich im Eigentum von Privatpersonen. Das Flurstück **104** befindet sich im Eigentum der Stadt Kremmen.

Die in der Entwurfsfassung zum Bebauungsplan „Straße der Einheit / Wolfsgasse“ vom März 2017 ebenfalls teilweise in den Geltungsbereich einbezogenen Flurstücke **102** und **103** der Flur 29 in der Gemarkung Kremmen sind nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereichs.

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 91 und 92 der Flur 29 in der Gemarkung Kremmen, Flurstück 154 der Flur 19 in der Gemarkung Kremmen sowie Flurstück 155 der Flur 29 in der Gemarkung Kremmen mit einer Größe von insgesamt rund 0,53 ha, ohne die einzubeziehenden Straßenverkehrsflächen.

Die Flächen befinden sich teilweise im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung der Gemeinde und sind 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 ließ die Planungsabsicht keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

In eingegangener Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 09.05.2017 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB machte die GL deutlich, dass die **Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst** sind und die Grundsätze der Raumordnung angemessen berücksichtigt wurden.

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, 4.1 LEP B-B) sowie zur integrierten Freiraumentwicklung (§ 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007, 5.1 LEP B-B) werden angemessen berücksichtigt.

Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren gemäß Stellungnahme vom 03.05.2017 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 2. Entwurf des Regionalplans Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (ReP FW) vom 26. April 2017.

In der Stellungnahme vom 03.05.2017 stellt die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel fest, dass der Entwurf des Bebauungsplanes (Stand: März 2017) **mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar** ist. Ferner gibt sie den Hinweis, dass die Regionalversammlung am 26. April 2017 den 2. Entwurf des Regionalplanes "Freiraum und Windenergie" gebilligt hat. Die damit verbundenen inhaltlichen Änderungen betreffen jedoch nicht den vorliegenden Bebauungsplan.

3.3 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.

3.4 Flächennutzungsplanung

Im rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan für den Ortsteil Kremmen der Stadt Kremmen vom März 2001 sind beide Teilflächen des Bebauungsplans als Wohnbauflächen dargestellt. Im rückwärtigen Areal der Teilfläche A „Straße der Einheit“ ist eine parallel zur Straßenverkehrsfläche verlaufende Grünfläche dargestellt. Intention der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche ist nicht die Anlage eines Grünzuges, sondern die Freihaltung einer grüngerprägten Gartenzone zwischen dem Siedlungsband entlang der bestehenden Straßen und den im Bereich der Heinigswiesen neu dargestellten großflächigen Wohnbauflächen.

Der Darstellungssystematik des FNP folgend, werden die teilweise in den Geltungsbereich einbezogenen Straßenverkehrsflächen „Straße der Einheit“ und „Wolfsgasse“ nicht mit einem Planzeichen dargestellt, sondern in die angrenzenden Flächennutzungen einbezogen.

Der im Teil-Flächennutzungsplan als grüne geprägte Gartenzone dargestellte Bereich wird in 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 die Freihaltung betreffender Bereiche gesichert. Die, der Darstellung der Grünfläche zu Grunde liegende Planungsabsicht der Freihaltung einer grüne geprägten Gartenzone wird auch durch die Festsetzung von Baufenstern außerhalb des im FNP als Grünfläche dargestellten Bereichs entsprochen. Die planungsrechtliche Festsetzung einer Grünfläche im Bebauungsplan ist somit obsolet.

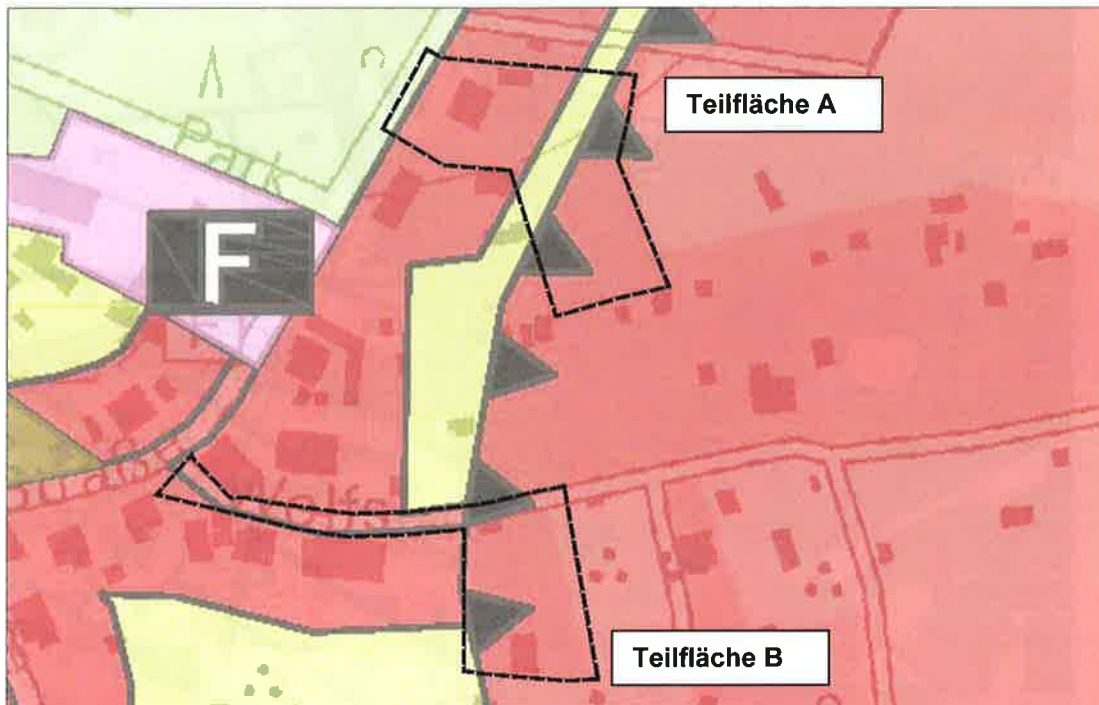


Abb. 5: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Kremmen

Die im Teil-Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche ist im östlichen Teil mit dem Symbol 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 (rund 400 m) zu vorhandenen Immissionsquellen (Bahnstrecke) befinden, trifft der Bebauungsplan keine zusätzlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz.

3.5 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 Fläche für die Freihaltung eines rückwärtigen Grünzugs ist in der Karte 5 des Landschaftsplan als „private Grünfläche, Hausgärten“ dargestellt und dient der Freihaltung einer grüne geprägten Gartenzone zwischen dem Siedlungsband entlang beste-

hender Straßen und den im Bereich der Heinigswiesen neu dargestellten großflächigen Wohnbauflächen. 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.

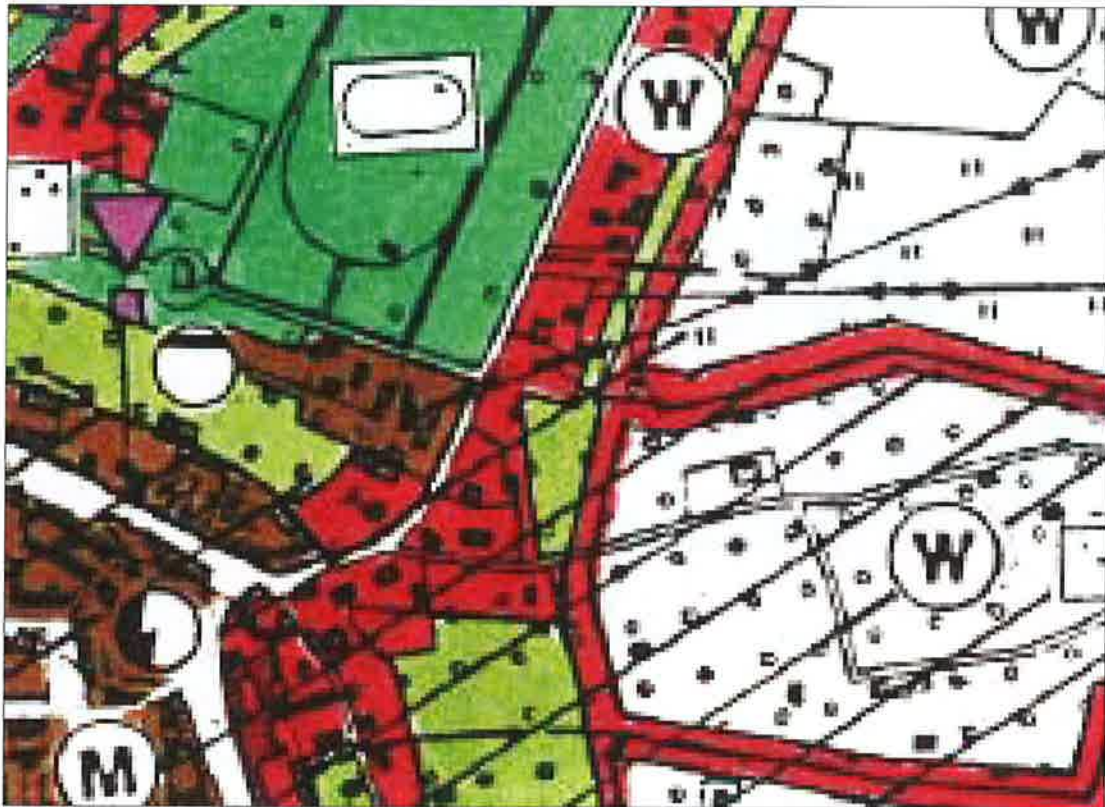


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der Stadt Kremmen

3.6 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, wurden an der Planung beteiligt und darum gebeten, aus ihrem Zuständigkeitsbereich Hinweise zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes zu geben sowie Mitteilungen über beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen zu machen.

4 Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

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 der Teilfläche 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 Kremen sind die überplanten Grundstücksflächen beider Teilflächen des Bebauungsplans als Wohnbauflächen dargestellt. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die arrondierende Entwicklung des Siedlungsgefüges im Plangebiet sind durch die Darstellung betreffender Flächen als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan bereits gegeben.

Im rückwärtigen Areal der Teilfläche A ist eine parallel zur Straßenverkehrsfläche verlaufende Grünfläche dargestellt. Intention der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche ist nicht die Anlage eines Grünzuges, sondern die Freihaltung einer grüneprägten Gartenzone zwischen dem Siedlungsband entlang der bestehenden Straßen und den im Bereich der Heinigswiesen neu dargestellten großflächigen Wohnbauflächen. Dieser Intention wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan hinreichend Rechnung getragen, da entstehende Wohngrundstücke einen relativ hohen Grünanteil aufweisen und die Bebauung durch die Festsetzung eines zweiten Baufensters südöstlich der freizuhaltenden grüneprägten Gartenzone planungsrechtlich gelenkt wird.

Die gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erforderliche Entwicklung des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist möglich. Im Hinblick auf die bislang dargestellte Grünfläche wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes wird durch Verzicht auf die bislang dargestellte Grünzäsur nicht beeinträchtigt.

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 Teilflächennutzungsplan werden für die Grundstücksflächen im Geltungsbereich zwei **Allgemeine Wohngebiete (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. Die Differenzierung in WA 1 und WA 2 erfolgt aufgrund unterschiedlicher Nutzungsmaße und Bauweisen.

Zur Wahrung des Gebietscharakters werden 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. 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 (TF):

TF 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

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 auf 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 deutlich 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 landesrechtlichen 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 oder 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

Die Teilfläche A des Bebauungsplans Nr. 61 „Straße der Einheit/ Wolfsgasse“ bezieht das Straßenflurstück der „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 einbezogene Straßenverkehrsfläche wird in der Planzeichnung als **öffentliche Straßenverkehrsfläche** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt und durch eine **Straßenbegrenzungslinie** von dem östlich liegenden Allgemeinen Wohngebiet abgegrenzt.

Innerhalb der Teilfläche 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 hier neben der Ausweisung eines Baugebiets auch eine Neuordnung der Erschließung vorgenommen.

Die in den Geltungsbereich einbezogenen Teilflächen der „Straße der Einheit“ (Flurstück 101/1 teilweise, Flurstück 160 teilweise) werden in der Planzeichnung als **öffentliche Straßenverkehrsfläche** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt und durch eine **Straßenbegrenzungslinie** von den angrenzenden privaten Wohngrundstücken und der östlich anschließenden, als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten, „Wolfsgasse“ abgegrenzt.

5.2.2 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“

Die gemeindliche Verkehrsfläche „Wolfsgasse“ (Flurstück 149) wird zur Sicherung der Erschließung angrenzender Grundstücke bis auf Höhe des ausgewiesenen Baugebiets in den Geltungsbereich einbezogen und als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“** festgesetzt. Das Flurstück weist zum Teil eine Breite von lediglich 3,5 Metern auf. Die für eine ordnungsgemäße Erschließung anliegender Grundstücke einschließlich der erforderlichen Versickerungsmulden notwendige Mindeststraßenbreite von 5,5 Metern wird im Bestand damit deutlich unterschritten. Daher werden Teilflächen der nördlich bzw. südlich angrenzenden Flurstücke wie folgt zukünftig der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zugeordnet:

- Flurstück 101/2, Flur 29, Gemarkung Kremmen mit ca. 61,2 m²,
- Flurstück 104, Flur 29, Gemarkung Kremmen mit ca. 13,4 m²,
- Flurstück 105, Flur 29, Gemarkung Kremmen mit ca. 8,2 m²,
- Flurstück 106, Flur 29, Gemarkung Kremmen mit ca. 5,7 m²,
- Flurstück 155, Flur 29, Gemarkung Kremmen mit ca. 35,1 m²

Durch die Einbeziehung arrondierender Flächen wird – mit Ausnahme einer baulichen Engstelle auf Höhe des Grundstücks Wolfsgasse 3 - zukünftig eine Mindestbreite der Verkehrsfläche von 5,5 Meter planungsrechtlich gesichert. Im Bereich der baulichen Engstelle beträgt die Breite des Straßenraums zwischen Gebäude und baulicher Grundstückseinfriedung rund 4,50 m.

Die nördlich der Straßenverkehrsfläche „Wolfsgasse“ gelegenen Flurstücke 102 und 103 der Flur 29 in der Gemarkung Kremmen werden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgenommen. Die festgesetzte Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ wird in diesem Abschnitt in der bestehenden Breite des Straßenflurstücks festgesetzt. Dadurch entsteht eine weitere Engstelle mit einer Breite von rund 4,70 m.

Gemäß Stellungnahme der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Oberhavel vom 29.05.2017 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind zur Ausweisung der „Wolfsgasse“ als „Verkehrsberuhigter Bereich“ die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift der Straßenverkehrs-Ordnung VwV-StVO zu § 42, Zeichen 325.1 einzuhalten. Es wird darauf verwiesen, dass in verkehrsberuhigten Bereichen ein allgemeines Parkverbot besteht. Nach der VwV-StVO § 42 zu Z 325/326 Nr. III ist grundsätzliche Vorsorge für den ruhenden Verkehr zu treffen.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans wird ein Ausbau der derzeit mit einer Schotterdecke ausgebauten „Wolfsgasse“ erfolgen. Hierzu sind bestehende Einfriedungen oder bauliche Anlagen im Bereich der neu ausgewiesenen Verkehrsfläche gegebenenfalls 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 Flurstück 101/2 (Grundstück Straße der Einheit 38), welches mit rund 61 m² den größten Flächenverlust erfährt.

5.2.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zur Gewährleistung der Anbindung des rückwärtigen Baufensters innerhalb des Grundstücks „Straße der Einheit 31“ (Teilfläche A) 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 Grundstücksflächen 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.

Dennoch sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung einzustellen. Die zur Abwendung der Verbotstatbestän-

de 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.

Zur Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt erfolgt die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Darüber hinaus wird mit der *Baumschutzsatzung der Stadt Kremmen* die Erhaltung des im Plangebiet vorhandenen Baumbestandes über die Bestimmungen dieser Baumschutzsatzung geregelt.

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 Abwägematerials 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 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)* vom 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. Das in Rede stehende Siedlungsgebiet befindet sich außerhalb des historischen Altstadtkerns und wird sowohl entlang der Straße der Einheit als auch entlang der Wolfsgasse von modernen Einfamilienhäusern mit unterschiedlicher Gestaltung geprägt.

5.5 Immissionsschutz

Mögliche Beeinträchtigungen ergeben sich vorwiegend aus dem Straßenverkehrslärm angrenzender Erschließungsachsen sowie aus der Lärmbelastungen ausgehend von östlich verlaufender Bahntrasse.

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 Teilflächen 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 Teilflächen des Plangebiets befindet und für die unmittelbar 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 Teilflächen obsolet. Das gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligte Landesamt für Umwelt – Abteilung technischer Umweltschutz 2 stellt in seiner Stellungnahme vom 22.05.2017 heraus, dass es aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken gegen die Planung gibt.

Eine weitere zu untersuchende Immissionsquelle für beide Teilflächen 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 des Plangebietes.

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 ist die Notwendigkeit von Maßnahmen zum Immissionsschutz auf Ebene der Bauleitplanung nicht erkennbar. Das gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligte Landesamt für Umwelt – Abteilung technischer Umweltschutz 2 stellt in seiner Stellungnahme vom 22.05.2017 heraus, dass es aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken gegen die Planung gibt.

5.6 Hinweise

5.6.1 Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 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 bzw. Bestand erhaltende Maßnahmen 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. Im Vorfeld von Baumfällungen sind die Bäume auf das Vorhandensein von wiederkehrend genutzten Brutplätzen (Baumhöhlen) zu untersuchen.
3. Bei einem Verlust von Höhlenbäumen mit festgestellten Brutplätzen von Höhlenbrütern wie Feldsperling, Blaumeise oder Kohlmeise sind als **vorgezogene Ausgleichsmaßnahme** je verlorengelassener Bruthöhle an zu erhaltenden Bäumen auf dem Grundstück **2 Höhlenbrüterkästen** mit einem Einflugdurchmesser von 32 mm (Feldsperling, Kohlmeise) bzw. 26 mm (Blaumeise) in mindestens 2,50 m Höhe und mit östlicher oder nördlicher Ausrichtung anzubringen.
4. Bei einem möglichen Verlust der Brutreviere von Freibrütern sind als **Bestand fördernde Maßnahme** 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.

5.6.2 Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kremmen.

5.6.3 Schmutzwasserbeseitigungssatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Schmutzwasserbeseitigungssatzung der Stadt Kremmen.

5.7 Planunterlage

Als Planunterlage für die 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 und Stand der Katasterunterlagen und Eigentümerangaben vom 09.11.2016.

Als Planunterlage für die Teilfläche B „Wolfsgasse“ dient der Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dr.-Ing. Uwe Kraatz vom 24.08.2017 mit örtlicher Vermessung vom 10.11.2016 und Grenzfeststellung vom 04.08.2017 und Stand der Katasterunterlagen und Eigentümerangaben vom 08.11.2016.

5.8 Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächengröße
Allgemeines Wohngebiet WA 1 gemäß § 4 BauNVO	0,34 ha
Allgemeines Wohngebiet WA 2 gemäß § 4 BauNVO	0,18 ha
Straßenverkehrsfläche „Straße der Einheit“	0,02 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Verkehrsberuhigter Bereich „Wolfsgasse“	0,07 ha
Plangebiet gesamt	0,61 ha

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 Grundstückeigentümers 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 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.

Das gemeindliche Straßenflurstück der „Wolfsgasse“ wird zur Sicherung der Erschließung angrenzender Grundstücke bis auf Höhe des ausgewiesenen Baugebiets in den Geltungsbereich einbezogen und als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Das Flurstück weist im Bestand zum Teil eine Breite von lediglich 3,5 Metern auf.

Zur Gewährleistung der für eine ordnungsgemäße Erschließung der anliegenden Grundstücke erforderlichen Mindeststraßenbreite von 5,5 Metern (einschließlich Versickerungsmulden) werden Teilflächen der nördlich bzw. südlich angrenzenden Grundstücksflächen wie folgt in den Geltungsbereich einbezogen und der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zugeordnet:

- Flurstück 101/2, Flur 29, Gemarkung Kremmen mit ca. 61,2 m²,
- Flurstück 104, Flur 29, Gemarkung Kremmen mit ca. 13,4 m²,
- Flurstück 105, Flur 29, Gemarkung Kremmen mit ca. 8,2 m²,
- Flurstück 106, Flur 29, Gemarkung Kremmen mit ca. 5,7 m²,
- Flurstück 155, Flur 29, Gemarkung Kremmen mit ca. 35,2 m².

Die nördlich der Straßenverkehrsfläche „Wolfsgasse“ gelegenen Flurstücke 102 und 103 der Flur 29 in der Gemarkung Kremmen wurden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgenommen. Die festgesetzte Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ wird in diesem Abschnitt in der Breite des bisherigen Straßenflurstücks 149 festgesetzt. Die Versickerungsanlagen müssen in diesem Abschnitt daher voraussichtlich verrohrt werden.

Gemäß Stellungnahme der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Oberhavel vom 29.05.2017 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind zur Ausweisung der „Wolfsgasse“ als „Verkehrsberuhigter Bereich“ die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift der Straßenverkehrs-Ordnung VwV-StVO zu § 42, Zeichen 325.1 einzuhalten. Es wird darauf verwiesen, dass in verkehrsberuhigten Bereichen ein allgemeines Parkverbot besteht. Nach der VwV-StVO § 42 zu Z 325/326 Nr. III ist grundsätzliche Vorsorge für den ruhenden Verkehr zu treffen.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans wird gleichzeitig ein Ausbau der derzeit mit einer Schotterdecke befestigten „Wolfsgasse“ erfolgen. Hierzu sind bestehende Einfriedungen oder bauliche Anlagen im Bereich der neu ausgewiesenen Verkehrsfläche eventuell 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 Flurstück 101/2 (Grundstück „Straße der Einheit 38“), welches mit rund 61 m² den größten Flächenverlust erfährt.

Da beide Teilflächen des Plangebiets 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 ein Ausbau bzw. eine Erweiterung des gemeindlichen Straßennetzes für eine geordnete Müllentsorgung notwendig. Die Teilfläche B („Wolfsgasse“) kann gemäß Stellungnahme des Entsorgungsträgers nicht an die Abfallentsorgung angeschlossen werden, da die Wolfsgasse eine Sackgasse ohne Wendeanlage ist. Hier liegt die Entfernung zur Straße der Einheit als nächstmöglichen Bereitstellungsort für Abfälle zur Entsorgung bei rund 100 m. Gemäß Stellungnahme sind die Voraussetzungen zur grundstücksnahen Abfallentsorgung durch die Errichtung einer für 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge geeignete Wendeanlage ggf. auch außerhalb des B-Plangebietes zu schaffen.

Die Schaffung einer Wendeanlage ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Mittelfristig ist von Seiten der Stadt Kremmen auf der Grundlage der Wohnbauflächendarstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan eine weitere Entwicklung von Wohnbauflächen entlang der Wolfsgasse mit einem entsprechenden Straßenausbau einschließlich einer Wendeanlage bzw. einer Ringschließung vorgesehen. Bei der vorliegenden Baugebietsausweisung handelt es sich um einen Zwischenstand im Rahmen der landesplanerisch zugestandenen Entwicklungsoption auf Initiative eines Anliegers. Sofern dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger eine Zufahrt bis zu den neu ausgewiesenen Baugrundstücken nicht möglich sein sollte, sind die Abfälle bis auf Weiteres von den Anliegern am nächstmöglichen Bereitstellungsort an der Straße der Einheit bereitzustellen.

Zusätzliche Ausbauten des Versorgungsnetzes sind gemäß Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nur in einem geringen Rahmen erforderlich, da auf beiden Teilflächen des Plangebiets lediglich drei Wohngebäude (statt bisher ein Wohngebäude und ein Wochenendhaus) errichtet werden können und eine Versorgung benachbarter Grundstücke bereits anliegt (vgl. Kap. 2.4). Die im Gemeindegebiet vertretenen und möglicherweise von der Planung berührten Versorgungsträger wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt gaben eine Stellungnahme bezüglich ihrer Belange ab.

Sollten zusätzliche Ausbauten des Ver- und Versorgungsnetzes 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). Die Böden sind vorherrschend ohne Grund- und Stauwassereinfluss und damit nicht retentionsrelevant. Derzeit sind die zu überplanenden Grundstücksflächen bereits teilweise mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen überbaut bzw. versiegelt. Eine bauliche Vorprägung ist vorhanden.

Derzeit sind etwa 332 m² und damit rund 10 % der Grundstücksflächen auf dem Grundstück Straße der Einheit 31 (Teilfläche A) mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen überbaut. Durch Zufahrten und befestigte Wegeflächen ist auf dem Grundstück eine Gesamtversiegelung von rund 503 m² vorhanden. Dies entspricht einem Versiegelungsgrad von rund 15 %. Weitere Flächen sind durch unterirdische Fundamente teilversiegelt.

Auf dem Grundstück Wolfsgasse 9 (Teilfläche B) sind etwa 125 m² 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 m² überbaute Fläche auch dem Gesamtversiegelungsgrad des Grundstücks. Weitere Flächen sind durch unterirdische Fundamente sowie Planen zur Abdichtung des Sandkastens bzw. Zierteiches teilversiegelt.

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

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

Mit Umsetzung der Planung dürfen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, inklusive der zulässigen Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen bis zu 37,5 % der Flächen bebaut werden. Dies entspricht bei vorhandener Grundstücksgröße von 3.410 m² einer zulässigen Überbauung von rund 1.279 m². Da derzeit insgesamt bereits ca. 504 m² versiegelte Flä-

chen vorhanden sind, kann es durch die Planung zu einer zusätzlichen Versiegelung von rund 775 m² 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 m² entsprechen 30 % einer maximal zulässigen Überbauung von 564 m². Aktuell sind bereits 125 m² des Grundstücks bebaut, womit auf der Fläche eine zusätzliche Bebauung von maximal 439 m² zulässig ist.

Auf den Baugrundstücken ist somit eine Neuversiegelung von bis zu 1.214 m² zulässig. Die maximale Neuversiegelung wird durch eine verbindliche Regelung zum luft- und wasser-durchlässigen Aufbau von Erschließungsflächen minimiert.

Durch den notwendigen Ausbau der Straßenverkehrsfläche der Wolfsgasse wird der Anteil versiegelter Flächen im Plangebiet ebenfalls ansteigen, da die Straßenverkehrsfläche derzeit aufgrund ihres Straßenbelags (Schotterdecke) lediglich eine Teilversiegelung aufweist. Teilflächen werden jedoch im Zuge der Ausbaumaßnahmen durch die Anlage von Grünbänken mit Versickerungsmulden weiterhin unversiegelt bleiben.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Im Plangebiet befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Im südöstlichen Bereich des Grundstücks Wolfsgasse 9 (Teilfläche B) befindet sich ein künstlich angelegter Zierteich.

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 lokal-klimatischen Verhältnisse einher. Erhebliche Beeinträchtigungen des Luftaustauschs sind aufgrund der geringen Größe 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 liegen gemäß naturräumlicher Gliederung Brandenburgs im Naturraum des Kremmener Luchs. Der Naturraum zeichnet sich durch sein relativ geringes Gefälle und daher ebenes Geländere Relief aus. Aufgrund der aktuellen Nutzung mit einer Wohn- bzw. Wochenendhausbebauung mit Ziergärten ist im Plangebiet bereits eine anthropogen überformte Geländeoberfläche mit Gebäuden und zahlreichen Nebenanlagen vorhanden. Die Flächen befinden sich außerhalb des denkmalgeschützten Altstadt-kerns.

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

Schutzgut Arten und Biotope

Beide Teilflächen befinden sich außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (SPA-Gebiet „Rhin-Havelluch“, DE 3242-421) befindet sich westlich des Stadtgebiets von Kremmen in einer Entfernung von rund 400 m zum Plangebiet. Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele der Schutzgebiete sind aufgrund der Entfernung und unter Berücksichtigung der Trennwirkung der zwischen Schutzgebiet und Plangebiet liegenden Siedlungsflächen der Altstadt von Kremmen nicht zu erwarten.

Die Flächen des Plangebiets sind bereits weitgehend siedlungsgeprägt. Die Flächen 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 Plangebiets an. An die Teilfläche B grenzt südlich der Biotoptyp 10150 „Innerörtliches Grün, Gartenland“ an. Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG wurden nicht festgestellt.

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. Im südlichen Grundstücksbereich befindet sich eine Gebüschfläche. Zwischen Wohnhaus und der Straße ist ein Bestand an Gebüsch, eine Magnolie sowie eine Buche kartiert. Der auf dem Grundstück vorhandene Vegetationsbestand ist in die Planunterlage eingetragen.

Auf dem Grundstück Wolfsgasse (Flurstück 155) sind laut Lage- und Höhenplan 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 künstlich angelegter Zierteich, welcher nicht dem gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 18 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) unterliegt.

Entlang der in den Geltungsbereich einbezogenen Straßenverkehrsfläche Wolfsgasse ist kein prägender Baumbestand vorhanden. Bestehende Heckenstrukturen anschließender Grundstücke ragen zum Teil in den Straßenraum hinein.

Im Hinblick auf die Lebensraumfunktion für Tiere ist für das Plangebiet aufgrund seiner Lage innerhalb der Siedlungsflächen von einer allgemeinen Lebensraumfunktion auszugehen. Ein Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten ist nicht bekannt und unter Berücksichtigung des Gebietscharakters auch nicht zu erwarten.

Gemäß Anforderung der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Flächen im Sommer 2017 von einer anerkannten Artenschutzsachverständigen auf das Vorkommen von besonders geschützten Tierarten und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten untersucht (Dipl.-Geoökologin Silke Jabczynski: Artenschutzrechtliche Ergebnisse für die Straße der Einheit bzw. Artenschutzrechtliche Ergebnisse für die Wolfsgasse, Kremmen, August 2017).

Bei dem zur Bebauung vorgesehenen Bereich der Teilfläche A („Straße der Einheit“) handelt es sich danach um eine strukturarme Fläche ohne Besiedlungspotenzial für Vögel. Potenzielle Quartierstandorte für Fledermäuse sind nicht vorhanden. Des Weiteren besteht kein Besiedlungspotenzial für die streng geschützte Zauneidechse. Die Baufläche weist keine geeigneten Lebensraumstrukturen für die Zauneidechse und andere Reptilien auf. Sonnen- und Versteckplätze fehlen weitgehend ebenso wie passende Eiablageplätze in lockeren Sandschichten. Bei der Begehung konnten auf dem zu bebauenden Grundstücksabschnitt keine streng und besonders geschützten Tierarten nachgewiesen werden.

Im Bereich der Teilfläche B („Wolfsgasse“) wurden acht Brutvogelarten festgestellt. Feldsperling und Ringeltaube haben auf den Flächen jeweils einen Brutplatz, Blaumeise, Klappergrasmücke, Grünspecht, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke und Nachtigall jeweils ein Brutrevier. Amsel, Grünfink, Mehlschwalbe und Rauchschwalbe wurden als Nahrungsgäste festgestellt. Bei den nachgewiesenen Brutvogelarten handelt es sich um häufige Vogelarten im Land Brandenburg. Die Arten sind nicht in einer Gefährdungskategorie der Roten Liste aufgeführt.

Weitere Bäume auf dem Grundstück weisen unterschiedlich gestaltete Höhlungen auf, u.a. eine große Stammhöhle und eine Höhle mit geringer Ausdehnung. Bei den Höhlenbäumen ist von einem hohen Nistplatzpotenzial für Brutvögel auszugehen. Von den erfassten Vogelarten mit Brutrevier innerhalb des Untersuchungsgebietes gehören Blaumeise, Mönchsgrasmücke und Grünspecht zu den Höhlenbrütern.

Am Gebäudebestand auf dem Grundstück konnten keine Nistplatzmöglichkeiten festgestellt werden. Der Bungalow hat einen breiten hölzernen Dachkasten, der intakt ist und keine

Öffnungen bzw. Beschädigungen aufweist. Die Garage bietet keine Nistplatzmöglichkeiten für Vögel. Das Nistplatzpotenzial des Gebäudebestandes ist somit lediglich als gering einzuschätzen.

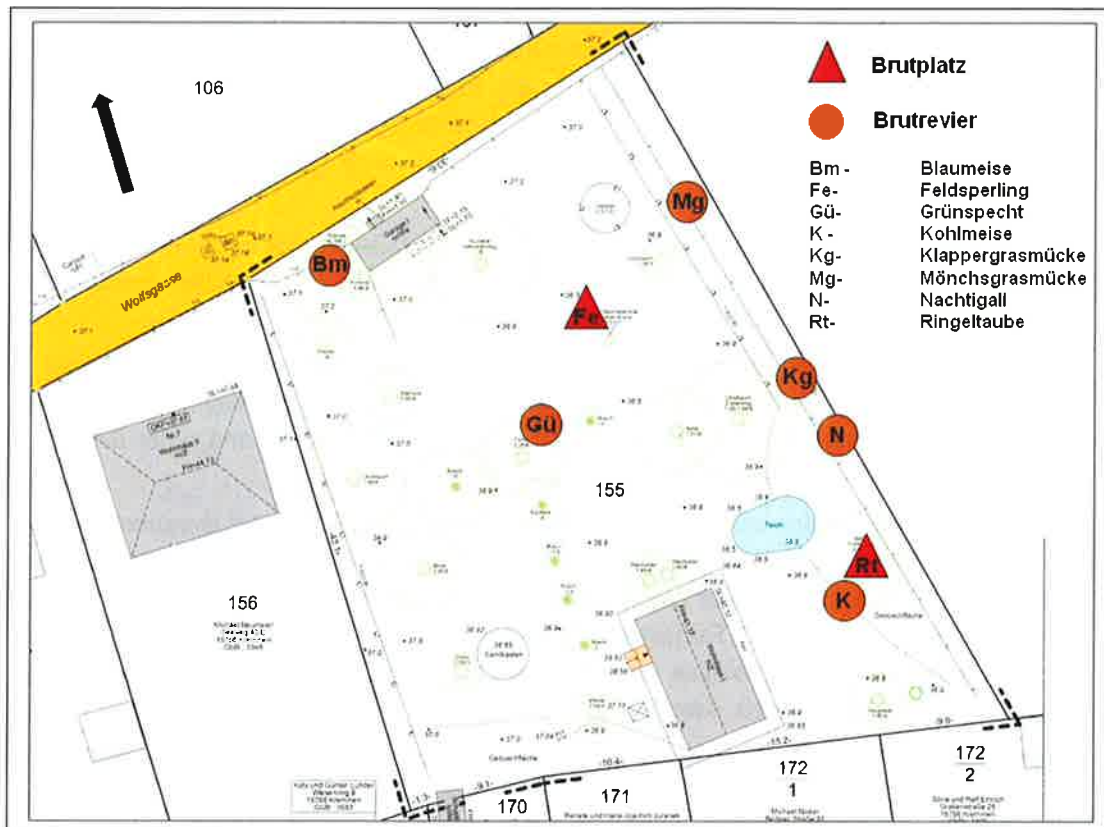


Abb. 6: Artenschutzfachliche Nachweise für die Avifauna (Teilfläche B)

Fledermausquartiere am Gebäudebestand oder in Höhlungen im Baumbestand wurden nicht festgestellt. Die Baumhöhlungen weisen ein mittleres bis hohes Quartierpotenzial für Fledermäuse auf. Der Gebäudebestand hat ein geringes Fledermausquartierpotenzial.

Am oder im künstlich angelegtem Teich wurden keine Amphibien festgestellt. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse handelt es sich nicht um ein Laichgewässer. Zauneidechsen oder andere Reptilien wurden ebenfalls nicht festgestellt.

Aussagen zur Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes im Bebauungsplanverfahren sind dem nachfolgenden Kap. 6.4.1 („Artenschutzrechtliche Prüfung“) zu entnehmen.

Mit Umsetzung der Planung ist ein höherer Überbauungsgrad mit dem damit einhergehenden dauerhaften Verlust von Vegetationsflächen verbunden. Unter Berücksichtigung des im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsmaßes bleiben mit Umsetzung der Planung nach Abschluss der Baumaßnahmen mindestens 60% (WA 1) bzw. 70 % (WA 2) der Grundstücksflächen dauerhaft begrünt. Auch der Straßenraum der Wolfsgasse wird mit der Anlage von Versickerungsmulden zum Teil begrünt. Für die im Geltungsbereich vorhandenen Bäume gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Kremen.

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 Bestand erhaltenden Maßnahmen gewährleistet werden.

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

Im Bereich der Teilfläche B („Wolfsgasse“) wurden acht Brutvogelarten festgestellt. Feldsperling und Ringeltaube haben auf den Flächen jeweils einen Brutplatz. Blaumeise, Klapfergrasmücke, Grünspecht, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke und Nachtigall haben auf den Flächen jeweils ein Brutrevier. Bei den nachgewiesenen Brutvogelarten handelt es sich um häufige Vogelarten im Land Brandenburg. Die Arten sind nicht in einer Gefährdungskategorie der Roten Liste aufgeführt.

Der Brutplatz des **Feldsperlings** (*Passer montanus*) befindet sich in einer Spechthöhle in einem Baumstamm ohne Krone im Nordosten des Grundstücks (vgl. Abbildung 6). Es handelt sich um eine ganzjährig geschützte Lebensstätte im Sinne des § 44 Absatz 1 Nummer 3 Bundesnaturschutzgesetz, da sie wiederkehrend von den Vögeln für die Jungenaufzucht genutzt wird.

Der Brutplatz der **Ringeltaube** (*Columba Palumbus*) befindet sich in einer Birke im Südosten des Grundstücks. Der Schutz dieser Fortpflanzungsstätte erlischt mit dem Ende der jeweiligen Brutsaison. Es besteht kein ganzjähriger Schutz der Lebensstätte.

Mit Umsetzung der Planung ist von einem Verlust der Baumstämme ohne Krone mit der Bruthöhle des Feldsperlings auszugehen, da diese ihren Standort innerhalb des festgesetzten Baufensters haben.

Die Birke mit dem Brutplatz der Ringeltaube ist nicht betroffen, da sich der Standort im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im rückwärtigen Bereich des Grundstücks befindet.

Für die Brutreviere von Blaumeise, Klappergrasmücke, Grünspecht, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke und Nachtigall kann davon ausgegangen werden, dass diese mit Umsetzung der Planung nicht vollständig verloren gehen, da mindestens 70 % der Flächen weiterhin gärtnerisch genutzt werden und damit als Lebensraum dieser Vogelarten weitgehend erhalten bleiben. Bei einer geplanten Rodung von Bäumen sind diese im Vorfeld jedoch zwingend auf das Vorkommen von genutzten Bruthöhlen zu untersuchen.

Zur **Abwendung der Verbotstatbestände** des § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die folgenden artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie gegebenenfalls vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen bzw. Bestand erhaltende Maßnahmen 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. Im Vorfeld von Baumfällungen sind die Bäume auf das Vorhandensein von wiederkehrend genutzten Brutplätzen (Baumhöhlen) zu untersuchen.
3. Bei einem Verlust von Höhlenbäumen mit festgestellten Brutplätzen von Höhlenbrütern wie Feldsperling, Blaumeise oder Kohlmeise sind als **vorgezogene Ausgleichsmaßnahme** je verlorengelassener Bruthöhle an zu erhaltenden Bäumen auf dem Grundstück **2 Höhlenbrüterkästen** mit einem Einflugdurchmesser von 32 mm (Feldsperling, Kohlmeise) bzw. 26 mm (Blaumeise) in mindestens 2,50 m Höhe und mit östlicher oder nördlicher Ausrichtung anzubringen.
4. Bei einem möglichen Verlust der Brutreviere von Freibrütern sind als **Bestand fördernde Maßnahme** 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.

6.5 Bodenordnende Maßnahmen

Mit Umsetzung der Planung für die Teilfläche B („Wolfsgasse“) ist zur Erlangung einer Straßenbreite von 5,50 m in einigen Abschnitten eine Arrondierung des bisherigen Wegeflurstücks 149 der Flur 29 in der Gemarkung Kremmen um Teilflächen der angrenzenden Flurstücke erforderlich.

Das Flurstück 104 mit der größten in Anspruch genommenen Teilfläche (13,4 m²) befindet sich im Eigentum der Stadt Kremmen. Die Größe der in Anspruch genommenen Teilfläche des in Privatbesitz befindlichen Flurstücks 105 beträgt etwa 8,2 m², die Größe der in Anspruch genommenen Teilfläche des in Privatbesitz befindlichen Flurstücks 106 beträgt etwa 5,7 m².

Die nördlich der Straßenverkehrsfläche „Wolfsgasse“ gelegenen Flurstücke 102 und 103 der Flur 29 in der Gemarkung Kremmen wurden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgenommen.

Im Bereich der Anbindung der Wolfsgasse an die Straße der Einheit ist entsprechend der langjährigen tatsächlichen Nutzung eine Zuordnung einer etwa 61,2 m² umfassenden Teilfläche des in Privatbesitz befindlichen Flurstücks 101/2 zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche erforderlich.

6.6 Kosten und Finanzierung

Die Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes werden auf der Grundlage eines Durchführungsvertrages in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag von den Vorhabenträgern übernommen, wobei die Festlegung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit der Einbeziehung benachbarter Flächen nach dem Planerfordernis durch die Stadt Kremmen als Plangeber und Träger des Verfahrens erfolgt.

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

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 06.04.2017 wurde der Entwurf in der Fassung von März 2017 per Beschluss gebilligt (Beschluss Nr. 01-19-2017). Gleichzeitig wurde die Durchführung der formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der Entwurf mit Begründung vom 05.05.2017 bis einschließlich 06.06.2017 für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Der Zeitpunkt der Auslage wurde ortsüblich bekanntgemacht. Nach § 4a Abs. 2 BauGB wurde die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die aus der Öffentlichkeit eingegangene Stellungnahme führte zu einer Änderung der Planung.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.04.2017 nach § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die abgegebenen Stellungnahmen führten zu keiner Änderung der Planung.

Gemäß der Anforderung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel erfolgte eine Nachkartierung zum möglichen Vorkommen von besonders geschützten Tierarten. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung führten zu einer Ergänzung der Hinweise zum besonderen Artenschutz.

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Landkreis Oberhavel wurde aufgrund der geänderten Planung mit Schreiben vom 28.09.2017 nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut am Planverfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme zu den geänderten Teilen aufgefordert. Die abgegebene Stellungnahme führte zu keiner Änderung der Planung. Die Belange zum Biotop- und Artenschutz wurden gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde ausreichend berücksichtigt.

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Zur erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der geänderte Entwurf vom August 2017 mit Begründung vom 23.10.2017 bis einschließlich 06.11.2017 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB für die Dauer von 14 Tagen öffentlich ausgelegt. Der Zeitpunkt der Auslage wurde ortsüblich bekanntgemacht. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB Satz 2 wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.

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) i.V.m. § 245c des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Anmerkung: Gemäß § 245c des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) können Verfahren, die förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet worden sind, dann nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, wenn die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 BauGB oder nach sonstigen Vorschriften dieses Gesetzes vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden sind. Dies trifft für den Bebauungsplan Nr. 61 „Straße der Einheit / Wolfsgasse“ zu. Das Verfahren soll daher auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches 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) weitergeführt und abgeschlossen werden.

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 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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

9 Anhang

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Textliche Festsetzungen

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

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 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 bzw. Bestand erhaltende Maßnahmen 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. Im Vorfeld von Baumfällungen sind die Bäume auf das Vorhandensein von wiederkehrend genutzten Brutplätzen (Baumhöhlen) zu untersuchen.
3. Bei einem Verlust von Höhlenbäumen mit festgestellten Brutplätzen von Höhlenbrütern wie Feldsperling, Blaumeise oder Kohlmeise sind als **vorgezogene Ausgleichsmaßnahme** je verlorengehender Bruthöhle an zu erhaltenden Bäumen auf dem Grundstück **2 Höhlenbrüterkästen** mit einem Einflugdurchmesser von 32 mm (Feldsperling, Kohlmeise) bzw. 26 mm (Blaumeise) in mindestens 2,50 m Höhe und mit östlicher oder nördlicher Ausrichtung anzubringen.

4. Bei einem möglichen Verlust der Brutreviere von Freibrütern sind als **Bestand fördernde Maßnahme** 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 vorzogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erforderlich werden.

Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kremmen.

Schmutzwasserbeseitigungssatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Schmutzwasserbeseitigungssatzung der Stadt Kremmen.
