

**TOP:** 12

**Beschlussvorlage**  
Öffentlich :Ja

Amt/Geschäftszeichen

Datum

Drucksache-Nr.:01-7-2018

**Federführendes Amt** :Bauamt

17.01.2018

**Beratungsfolge**

Gremium/Ausschuss	Termin	Genehmigung	Stimmverhältnis	J	N	E
Ortsbeirat						
Bau- und Wirtschaftsausschuss	30.01.2018					
Stadtverordnetenversammlung	01.02.2018					

Betreff:

**Beratung und Beschluss: Feststellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplanes Hohenbruch der Stadt Kremmen für die Teilfläche Döringsbrücker Weg (Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 58)**

Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen beschließt die Änderung des Flächennutzungsplanes Hohenbruch der Stadt Kremmen für die Teilfläche Döringsbrücker Weg (Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 58). Die Begründung wird gebilligt.

**Beratungsergebnis:**

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

eingbracht durch :Bürgermeister

Bearbeiter :Frau Susanne Tamms

.....  
Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung

**Problembeschreibung/Begründung**

Aus der Abwägung ergeben sich keine inhaltlichen Änderungen an den geplanten Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes. Mit dem Beschluss endet das Planverfahren. Die Verwaltung wird beauftragt, die Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 6 (1) BauGB der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen. Die Erteilung der Genehmigung ist gemäß § 6 (5) ortsüblich bekannt zu machen, dabei ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Mit der Bekanntmachung wird die Änderung des FNP wirksam.

**Anlage**

Änderung des Flächennutzungsplanes Hohenbruch der Stadt Kremmen für die Teilfläche Döringsbrücker Weg (Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 58), Januar 2018

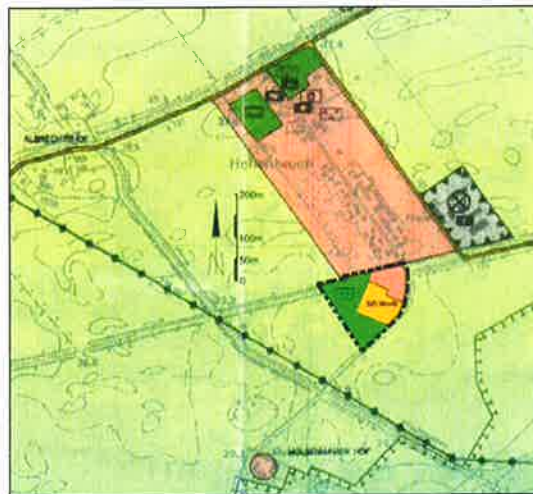
gez. Susanne Tamms

Bau- und Ordnungsamtsleiterin

**Stadt Kremmen**



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



## **Begründung Darstellung der Änderung des FNP**



Januar 2018

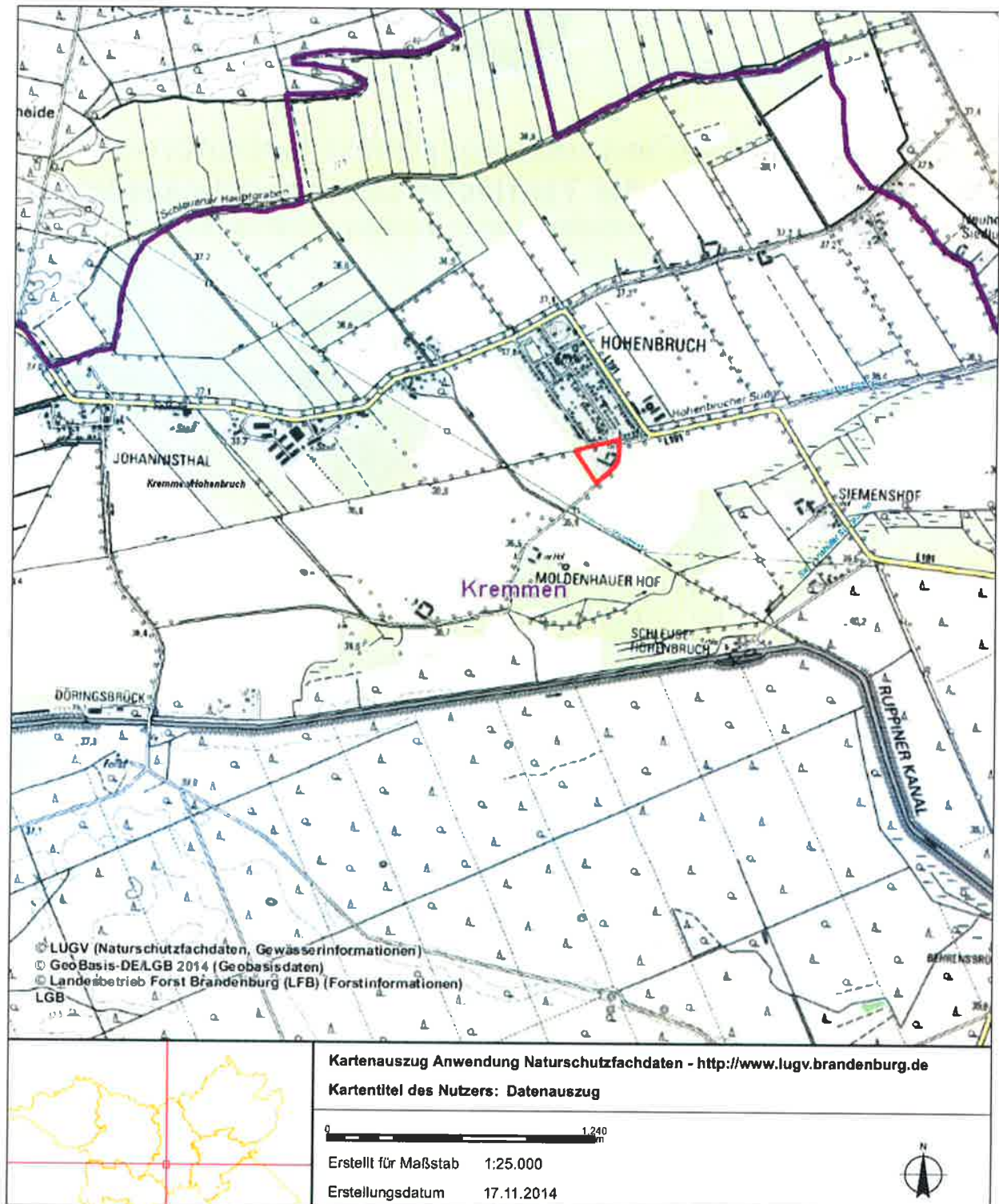
*Kurzfassung*

## Begründung der Änderung des Flächennutzungsplanes

(...)

### 1.2 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet

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



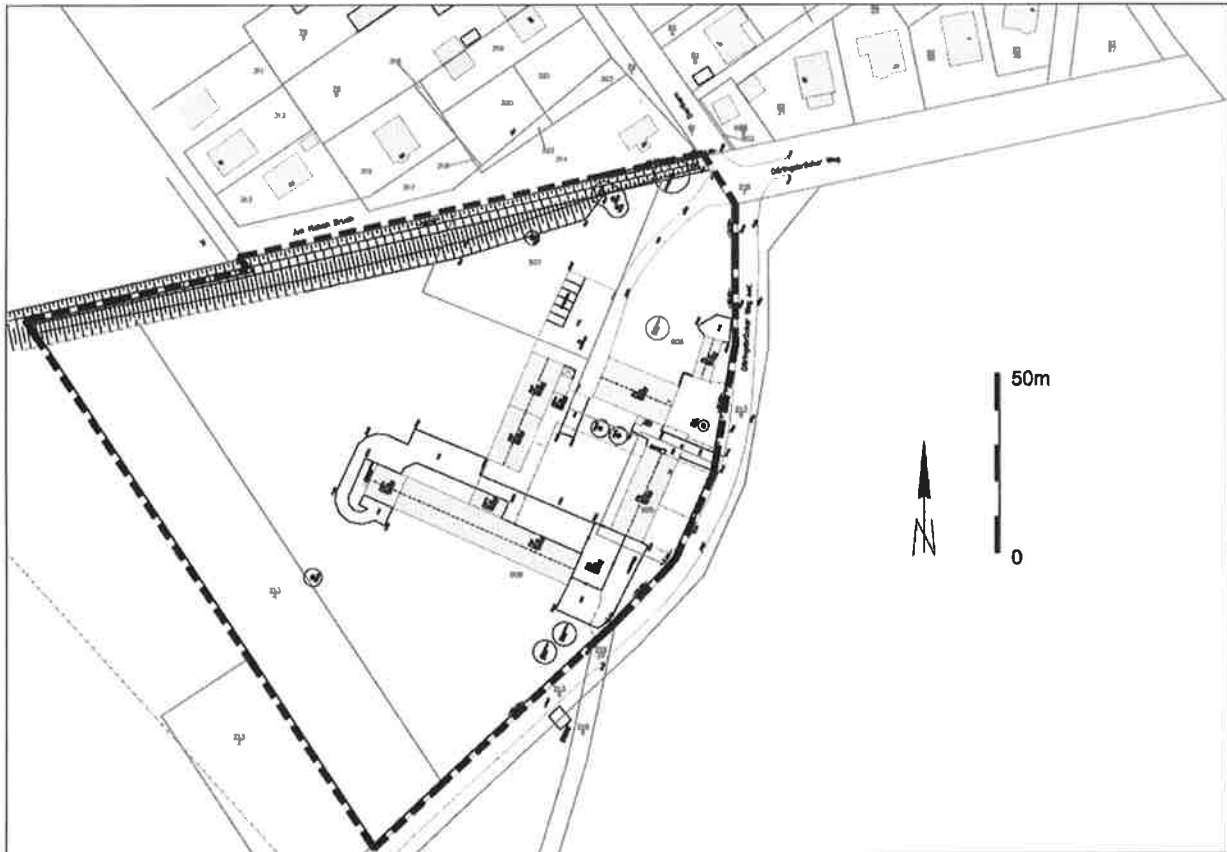
Darstellung auf der Grundlage von Daten des Landes Brandenburg

Umgrenzung des Plangebietes

### 1.3 Geltungsbereich

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

#### Lageplan mit Umgrenzung des Plangebietes der Änderung des Flächennutzungsplanes



Umgrenzung des Plangebietes

## 2. Ziel und Zweck der Planung

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

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

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

## 7. Begründung der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes

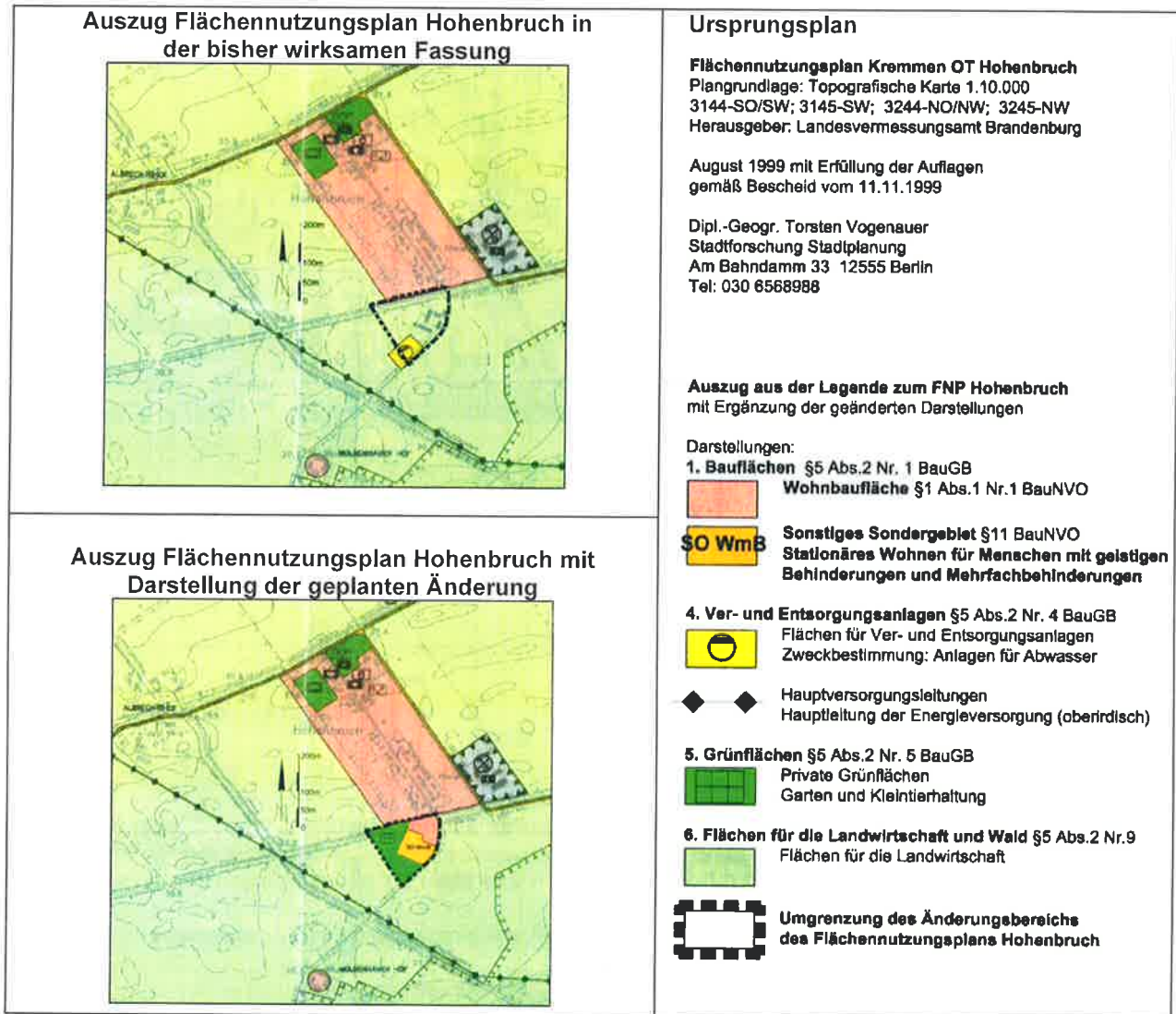
Der Flächennutzungsplan der Stadt Kremen stellt das Plangebiet bisher als Fläche für die Landwirtschaft dar. Da verbindliche Bauleitpläne gemäß §8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist für den parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58 "Stationäres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



sollen im Plangebiet im Flächennutzungsplan an Stelle der bisherigen Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft folgende Darstellungen erfolgen:

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

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



## 8. Flächenübersicht zur Änderung des Flächennutzungsplanes

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

## 9. Auswirkungen der Planung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**„5. Belange des Bereiches Landwirtschaft**

**5.1 Weiterführende Hinweise**

**5.1.1 Allgemein**

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

(...)

**7. Belange des Bereiches Bevölkerungsschutz und Ordnungswidrigkeiten**

**7.1 Weiterführende Hinweise**

**7.1.1 Allgemein**

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

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

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

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

(...)

# Umweltprüfung

(...)

## Umweltbericht nach §2(4) und §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

(...)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Schutzgut Boden

- Eingriff in Natur und Landschaft durch zusätzliche Versiegelung max. 746 m<sup>2</sup>
- geringe Auswirkungen durch Errichtung von baulichen Anlagen, da die natürliche Bodenstruktur durch bisherige bauliche Nutzung im Plangebiet bereits erheblich gestört ist

#### Schutzgut Wasser

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



### **Schutzgut Klima, Luft**

- keine erheblichen Auswirkungen

### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

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

### **Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit**

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

### **Schutzgut Mensch Verkehr**

- zusätzliches Verkehrsaufkommen während der Bauphase durch Baufahrzeuge
- Wegen dieses geringen Umfangs des zu erwartenden Verkehrsaufkommens aus dem Plangebiet im Rahmen der geplanten Nutzung sind hieraus keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### **Schutzgüter Kultur- und Sachgüter**

- keine Baudenkmale im Plangebiet, vorhandenes Wohngebäude ist ortsbildprägend, bleibt erhalten
- Erhalt der Hofstruktur und des ortsbildprägenden vorhandenen Wohngebäudes, Ersatz des Stallgebäude durch Neubau kein erheblicher Eingriff, da das Stallgebäude vom Charakter der ursprünglichen Hofbebauung abweicht
- keine Bodendenkmale bekannt
- Leitungsbestände der Ver- und Entsorgungsunternehmen sind zu berücksichtigen
- insgesamt nur geringe Auswirkungen

### **Schutzgut Flora und Baumbestand**

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

### **Schutzgut Fauna, Artenschutz**

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

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

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

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

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

- Anlage flächiger Gehölzpflanzungen

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

- **Maßnahmen bei Eingriffen in den Gehölzbestand**

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

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

- Blaumeise (*Parus caeruleus*): Fortpflanzungsperiode Mitte März bis Anfang August  
Grundsätzlich sind die zeitlichen Regelungen des §39 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) für Eingriffe in Gehölzbestände (nur außerhalb der Brutzeit) zu berücksichtigen.

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

Hausrotschwanz, Bachstelze (Stallgebäude und westliches Wirtschaftsgebäude)

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

Die Brutzeiten sind:

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

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

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

**„6.3 Brutvögel**

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

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

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

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

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

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

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

Die Brutzeiten sind:

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

- **Fledermäuse**

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

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

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

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

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

Grauammer

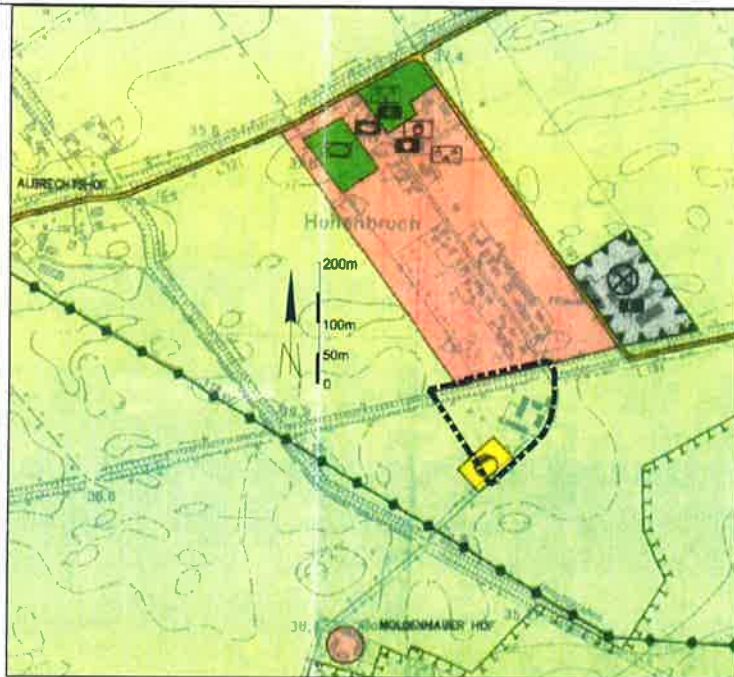
Innerhalb der geplanten Grünfläche ist die **Pflege der Brachflächen und grundhafte Umgestaltung Nahbereich der westlichen Grundstücksgrenze (bis zu 20m Abstand) während der Brutzeit der Grauammer zu vermeiden.**

Die Brutzeiten sind:

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

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

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



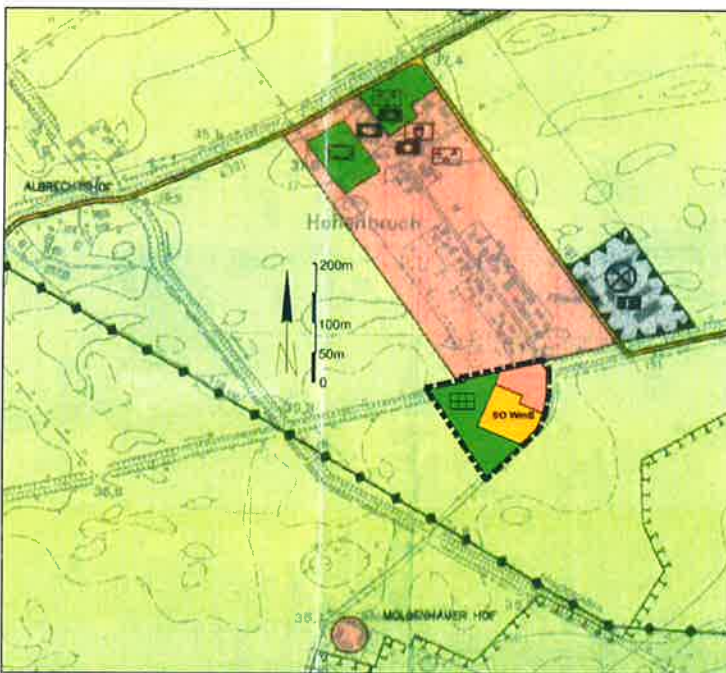
Auszug Flächennutzungsplan Hohenbruch in der bisher wirksamen Fassung

### Ursprungsplan

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

August 1999 mit Erfüllung der Auflagen  
gemäß Bescheid vom 11.11.1999

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



Auszug Flächennutzungsplan Hohenbruch mit Darstellung der geplanten Änderung

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

Darstellungen:

**1. Bauflächen** §5 Abs.2 Nr. 1 BauGB

 Wohnbaufläche §1 Abs.1 Nr.1 BauNVO

**SO WmB**

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


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

 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen  
Zweckbestimmung: Anlagen für Abwasser



Hauptversorgungsleitungen  
Hauptleitung der Energieversorgung (oberirdisch)

**5. Grünflächen** §5 Abs.2 Nr. 5 BauGB

 Private Grünflächen  
Garten und Kleintierhaltung

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

 Flächen für die Landwirtschaft



Umgrenzung des Änderungsbereichs  
des Flächennutzungsplans Hohenbruch

