

5 Bei der Errichtung von Wohngebäuden müssen die notwendigen Stellplätze hergestellt werden je Wohnung bis 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein Stellplatz, je Wohnung über 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche zwei Stellplätze  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BaugB i. V. m. § 87 BzgbO

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Legendenstärkstens mit dem Stand vom 1.1.1990. Die Planunterlage zeigt die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der nutzungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übergebarkeit der nutzungsrelevanten Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Die Staubpartikel von Beunruhigung sowie die Stelle, bei der die Beunruhigung auftrat und das Maß, während der Beunruhigung von jemandem ausgegangen worden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu ermitteln ist, als vom Verdächtigten	bei der Beunruhigung	ordentlich	von Auslassung bekannt gemacht werden
In der Beunruhigung ist die Gefährdung des Lebens von Verhältnissen und Gemeinschaften und die Verletzung der Ausübung sowie der Wahrnehmung der Befugnisse und der Rechte der Bürgerinnen und Bürger, die in der Beunruhigung von jemandem ausgegangen worden	bei der Beunruhigung	ordentlich	von Auslassung bekannt gemacht werden
Mängeln der Ausübung sowie der Wahrnehmung der Befugnisse und der Rechte der Bürgerinnen und Bürger, die in der Beunruhigung von jemandem ausgegangen worden	bei der Beunruhigung	ordentlich	von Auslassung bekannt gemacht werden
von Einheitsbildungsmaßnahmen (z.B. Busse) hinweggenommen werden	bei der Beunruhigung	ordentlich	von Auslassung bekannt gemacht werden
Die Beunruhigung ist mit der Beunruhigung in Kraft getreten	bei der Beunruhigung	ordentlich	von Auslassung bekannt gemacht werden

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





# **Stadt Kremmen**

## **Landkreis Oberhavel**



### **Bebauungsplan Nr. 63 „Fontaneweg 4/6“**

#### **Begründung**

Fassung zum Satzungsbeschluss, Stand: Juni 2018



# **Stadt Kremmen**

## **Landkreis Oberhavel**

### **Bebauungsplan Nr. 63 „Fontaneweg 4/6“**

#### **Begründung**

##### **Vorhabenträger:**

**Frank Köpke**  
Ruppiner Straße 45

16766 Kremmen

##### **Verfahrensträger:**

**Stadt Kremmen**  
Am Markt 1

16766 Kremmen

Tel.: 03 30 55 / 998-0

##### **Bearbeitung:**

#### **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:  
Dipl.-Ing. Dirk Hagedorn

Technische Bearbeitung:  
Erik Grunewald M.Sc.



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>EINFÜHRUNG .....</b>	<b>1</b>
1.1	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES.....	2
1.2	ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG.....	3
1.3	ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS GEMÄß § 13A BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 13B BAUGB 2017 .....	4
<b>2</b>	<b>AUSGANGSSITUATION .....</b>	<b>7</b>
2.1	STADTRÄUMLICHE EINBINDUNG.....	7
2.2	BEBAUUNG UND NUTZUNG, GELÄNDEHÖHEN .....	8
2.3	VERKEHRSLICHE ERSCHLIEßUNG .....	8
2.4	VER- UND ENTSORGUNG .....	9
2.5	NATUR, LANDSCHAFT, UMWELT .....	11
2.6	ALTLASTEN, KAMPFMITTELBELASTUNG .....	13
2.7	DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE .....	14
2.8	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE .....	15
<b>3</b>	<b>PLANUNGSBINDUNGEN .....</b>	<b>16</b>
3.1	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION .....	16
3.2	LANDES- UND REGIONALPLANUNG.....	16
3.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG .....	18
3.4	LANDSCHAFTSPANUNG.....	18
3.5	FACHPLANUNGEN .....	20
<b>4</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT .....</b>	<b>21</b>
4.1	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....	21
4.2	ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS KREMMEN .....	21
<b>5</b>	<b>PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG) .....</b>	<b>23</b>
5.1	NUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE .....	23
5.1.1	<i>Art der Nutzung</i> .....	23
5.1.2	<i>Maß der Nutzung</i> .....	24
5.1.3	<i>Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen</i> .....	25
5.2	VERKEHRSFLÄCHEN .....	25
5.2.1	<i>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</i> .....	26
5.3	AUSGLEICH- UND VERMEIDUNGSMAßNAHMEN .....	26
5.3.1	<i>Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i> .....	27
5.3.2	<i>Anpflanzgebote, Erhaltungsbindungen</i> .....	28
5.4	GESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	28
5.5	IMMISSIONSSCHUTZ .....	28
5.6	HINWEISE .....	29
5.7	PLANUNTERLAGE .....	29
5.8	FLÄCHENBILANZ .....	29
<b>6</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>30</b>
6.1	AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN .....	30
6.2	VERKEHR.....	30
6.3	VER- UND ENTSORGUNG .....	30
6.4	UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT .....	30
6.4.1	<i>Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzrechtliche Prüfung)</i> .....	33

6.5	BODENORDNENDE MAßNAHMEN.....	35
6.6	KOSTEN UND FINANZIERUNG.....	35
7	<b>VERFAHREN .....</b>	<b>36</b>
8	<b>RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>37</b>
9	<b>ANHANG.....</b>	<b>38</b>



# 1 Einführung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen hat am 7. Dezember 2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 „Fontaneweg 4/6“ im Ortsteil Kremmen der Stadt Kremmen beschlossen. Planungsziel ist es eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern mit maximal zwei Geschossen im Rahmen der Nachverdichtung und unter Inanspruchnahme bereits vorhandener Infrastruktur im unmittelbaren Anschluss an die Wohnbauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 57 „Am Sittelskanal“ zu schaffen.

Der Bebauungsplan grenzt unmittelbar an den 2016 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 57 „Am Sittelskanal“ der Stadt Kremmen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 57 wurden die Flächen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 56 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 57 herausgenommen, da sie, im Gegensatz zu den angrenzenden Flächen, nicht den Kriterien der Innenentwicklung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) entsprachen.

Mit dem § 13b BauGB n.F. 2017 zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren steht der Stadt Kremmen zeitlich befristet ein weiteres Planungsinstrument zur Verfügung, dass die städtebauliche Entwicklung der in Rede stehenden Flächen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ermöglicht.

Danach gilt bis zum 31. Dezember 2019 § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Der in § 13b BauGB für die Durchführung im beschleunigten Verfahren benannte Grenzwert für die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 10.000 Quadratmetern wird bei der vorliegenden Planung mit einer maximalen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von rund 900 m<sup>2</sup> - resultierend aus einer Größe des festgesetzten Baugebietes WA von 3.016 m<sup>2</sup> und einer festgesetzten GRZ von 0,3 - 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.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Die städtebauliche Entwicklung der Flächen im Verfahren nach § 13b BauGB ist gemäß Grundsatzentscheidung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) auf die zusätzliche Entwicklungsoption gemäß Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) anzurechnen. Von der zusätzlichen Entwicklungsoption gemäß LEP B-B für die Stadt Kremmen in Höhe von insgesamt 3,7 ha für den Zeitraum bis 31.12.2018 sind durch die Bebauungspläne Nr. 40 „Ziegeleiweg und Nr. 51 „Chausseestraße“ bislang 3,2 ha ausgeschöpft. Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 63 werden weitere **0,3 ha** der zusätzlichen Entwicklungsoption gemäß LEP B-B für den Zeitraum bis 31.12.2018 in Anspruch genommen.

## 1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Altstadt von Kremmen im Bereich der rückwärtigen Grundstücksflächen der geschlossenen Bebauung entlang der Ruppiner Straße (Grundstücke Ruppiner Straße Nr. 45 und 47). Die nördlich angrenzenden Flächen wurden mit dem 2016 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 57 „Am Sittelkanal“ bereits einer städtebaulichen Entwicklung als Wohngebiet zugeführt und mit dem neu angelegten Fontaneweg straßenseitig erschlossen.

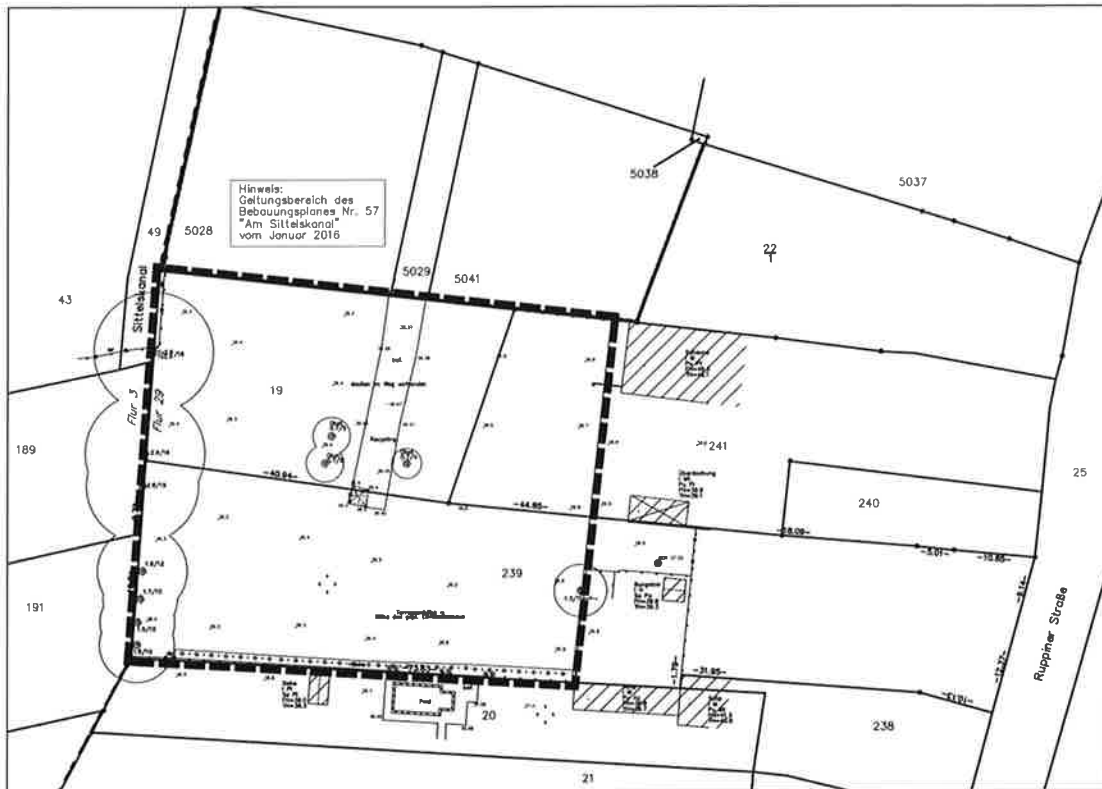
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 63 „Fontaneweg 4/6“ umfasst die **Flurstücke 239 teilweise, 241 teilweise und 19 teilweise** der **Flur 29** in der **Gemarkung Kremmen** wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 20, Flur 29, Gemarkung Kremmen
- im Westen durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 191, 189 und 49, Flur 3, Gemarkung Kremmen,
- im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 5028, 5029 und 5041, Flur 20, Gemarkung Kremmen,
- im Osten durch eine Linie in einem Abstand von rund 60 m von der westlichen Geltungsbereichsgrenze und rund 55 m bis 60 m von der Ruppiner Chaussee.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Die Größe des Plangebietes beträgt rund **0,3 ha**.

Die Flächenausdehnung beträgt rund **60 m** in Ost-West-Ausrichtung und rund **50 m** in Nord-Süd-Ausrichtung.



**Abb. 1:** Lageplan mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 63 „Fontaneweg 4/6“ (Lage- und Höhenplan Vermessungsbüro Fienske und Horst vom 26.09.2017)

## 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 „Fontaneweg 4/6“ dient der planungsrechtlichen Sicherung und Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung von Wohnbauflächen im Zuge der Nachverdichtung von Flächen und erfolgt auf Antrag der ortsansässigen Grundstückseigentümer.

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.

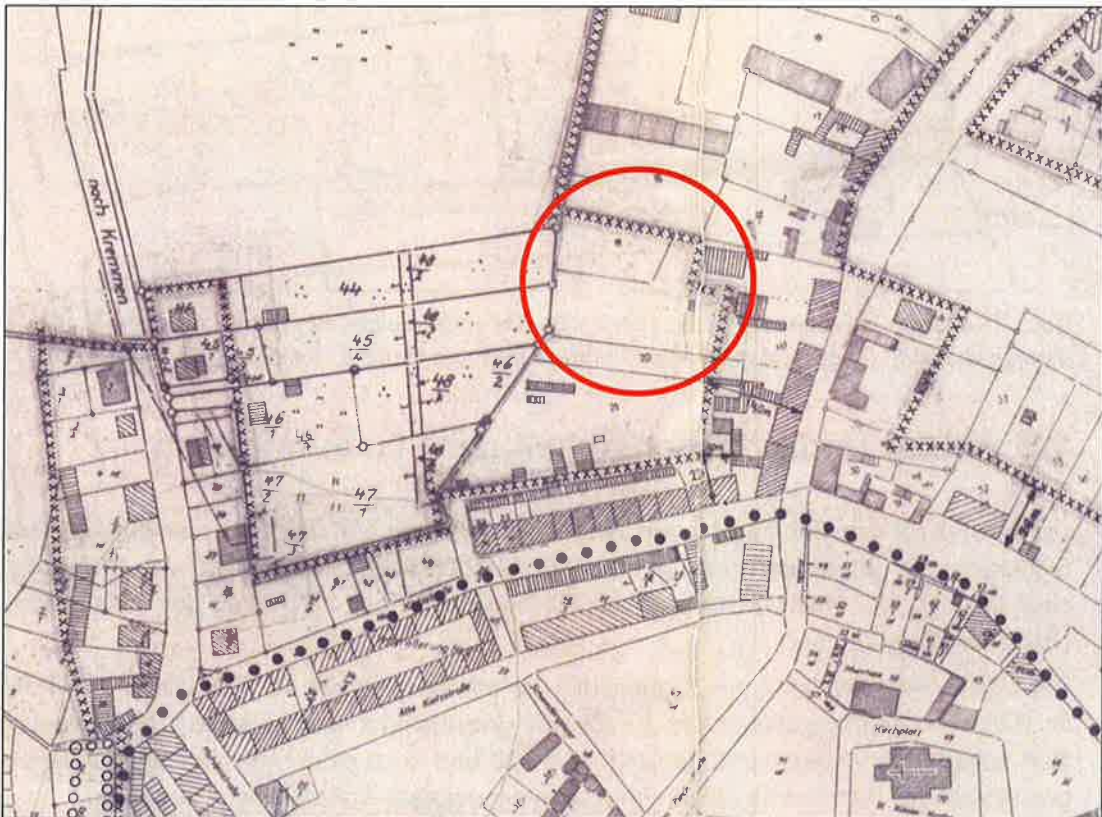
Im Plangebiet ist von keiner Nutzungskonkurrenz sowie von keiner Beeinträchtigung übergeordneter Planungsziele auszugehen. Mit der vorliegenden Planung werden keine landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen in Anspruch genommen, deren Umwandlung gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB besonders zu begründen wäre.

Die vorgesehene städtebauliche Entwicklung bewegt sich innerhalb der gemäß LEP B-B zugestanden Entwicklungsoption bis Ende 2018. Auch daher bedarf es keiner besonderen Begründung für die Ausnutzung des Abrundungspotentials. Im Rahmen der laufenden Flächennutzungsplanung erfolgt eine Auseinandersetzung mit den im Stadtgebiet vorhandenen brachliegenden Flächen, Gebäudeleerständen, Baulücken und Nachverdichtungspotentialen.

### 1.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13b BauGB 2017

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Fontaneweg 4/6“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB unter Anwendung des § 13b BauGB 2017 zur zeitlich befristeten Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.

Die östlich und nördlich angrenzenden Flächen sind Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und befinden sich im Geltungsbereich der rechtswirksamen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Kremmen von 1996. Die nördlich angrenzenden Flächen befinden sich im Geltungsbereich des 2016 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 57 „Am Sittelkanal“ und sind mit Einfamilienhäusern bebaut.



**Abb. 2:** Ausschnitt aus der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Kremmen von 1996 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes

Der in § 13b Satz 1 BauGB für die Durchführung im beschleunigten Verfahren benannte Grenzwert für die zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern wird bei der vorliegenden Planung mit einer zulässigen Grundfläche von rund 900 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 63 „Fontaneweg 4/6“ soll die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden. Gemäß der bislang vorherrschenden Rechtsauffassung kommt für die

Anwendung des § 13b BauGB die Festsetzung von Baugebieten im Sinne der BauNVO in Betracht, die die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für das Wohnen (die allgemeine Wohnnutzung) beinhalten. Die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes (WR) gemäß § 3 BauNVO kommt bei der vorliegenden Planung nicht im Betracht, da im Bereich der Altstadt mit der dort vorhandenen Nutzungsmischung keine ungestörten Wohnverhältnisse gewährleistet werden können.

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).

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB 2017 sind somit gegeben.

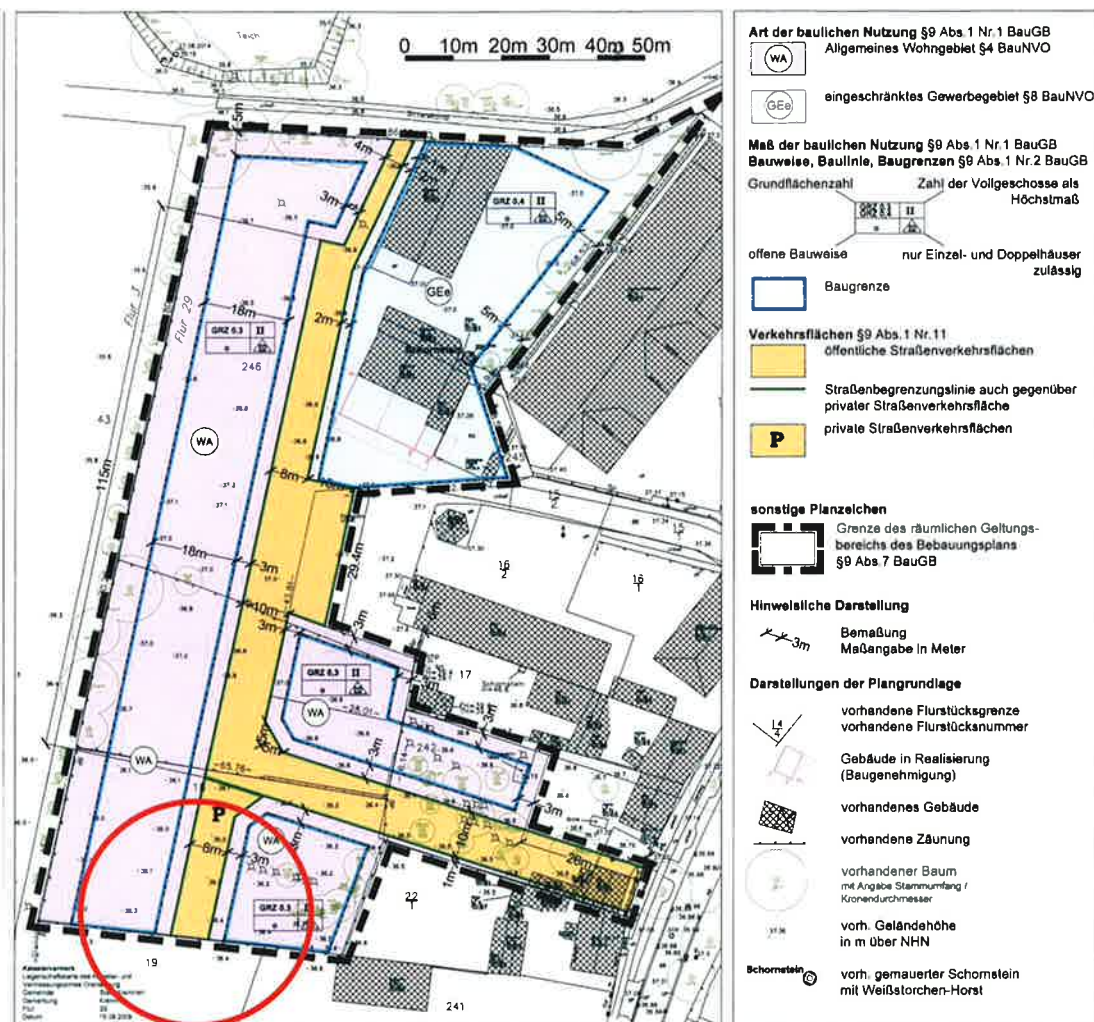


Abb. 3: Planzeichnung des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 57 „Am Sittelkanal“



Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB 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.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

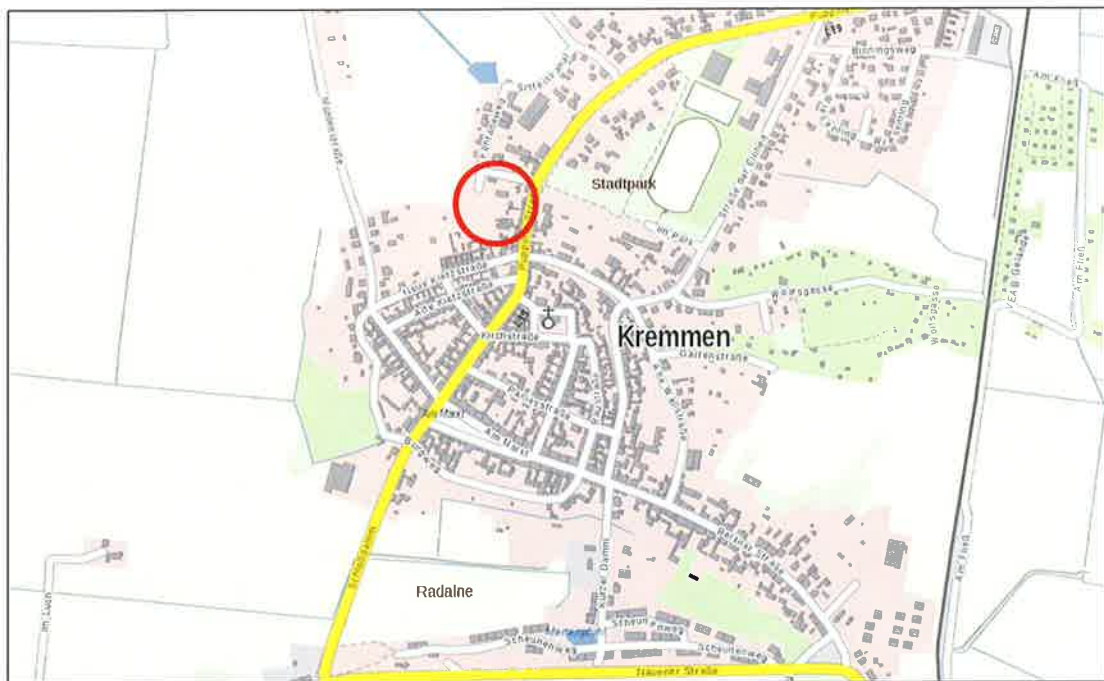
Mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde gemäß § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

## 2 Ausgangssituation

### 2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Altstadt von Kremmen im Bereich der rückwärtigen Grundstücksflächen der geschlossenen Altstadtbebauung entlang der Ruppiner Straße auf den Grundstücken Ruppiner Straße Nr. 45 und 47.



**Abb. 4:** Übersichtskarte zur Lage des Bebauungsplangebietes im Stadtgebiet von Kremmen (DTK: © GeoBasis-DE/LGB 2017, GB-W 19/17)

Das Plangebiet grenzt im Osten an die rückwärtig bebauten Grundstückflächen der straßenseitigen, historischen Wohnbebauung, im Süden an die rückwärtigen Gartenflächen des straßenseitig bebauten Grundstücks Ruppiner Straße Nr. 43, im Westen an umzäunte Gartenflächen, im Nordwesten an Grünlandflächen sowie im Norden an die neu bebauten Wohngrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 57 „Am Sittelkanal“.

Das nördlich angrenzende, neue Wohngebiet wird durch die neu angelegte öffentliche Straßenverkehrsfläche „Fontaneweg“ erschlossen.

Zwischen Fontaneweg und dem vorliegenden Bebauungsplangebiet erfolgte auf der Grundlage der im Bebauungsplan Nr. 57 getroffenen Festsetzungen, die Anlage einer rund 30 m langen Stichstraße.

## 2.2 Bebauung und Nutzung, Geländehöhen

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bislang unbebaut und werden als Gartenland genutzt. Entlang der nördlichen, südlichen und westlichen Grundstücksgrenzen befinden sich Einfriedungen. Die vom Bereich Landwirtschaft des Landkreises Oberhavel zu vertretenden Belange werden gemäß Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung nicht berührt.

Im Zuge der Erschließung des nördlich angrenzenden Wohngebietes wurden in Verlängerung der an den Fontaneweg anbindenden privaten Stichstraße, Erschließungsmedien über das Flurstück 19 bis an die nördliche Grenze des Flurstücks 239 verlegt.



**Abb. 5:** Luftbild (Befliegung 20.04.2015) in Überlagerung mit dem Liegenschaftskataster (ALKIS) mit Kennzeichnung des Plangebietes (DOP20c: © GeoBasis-DE/LGB 2017, GB-W 19/17)

Das Gelände ist annähernd eben. Die Geländehöhen liegen bei rund 36,8 m über NHN im Höhendensystem DHHN 16 im Osten des Plangebietes und fallen nach Westen leicht bis auf 36,3 m über NHN ab. Die Höhen im Bereich der Anbindung an die vorhandene Stichstraße liegen bei 36,5 m über NHN.

## 2.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Norden über eine rund 30 m lange und 5 m breite Stichstraße (Flurstück 5029), die an die neu angelegte, öffentliche



Straßenverkehrsfläche „Fontaneweg“ und die Ruppiner Straße (OD L 19) anbindet. Für das Flurstück 5029 besteht eine Widmungsverfügung als sonstige öffentliche Straße gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 BbgStrG mit der Funktion als Anliegerweg und der Wohnungsbaugesellschaft Kremmen mbH als Träger der Baulast.

Gemäß Stellungnahme des Landesbetriebs Straßenwesen im Rahmen der Behördenbeteiligung befindet sich das Vorhaben innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die verkehrliche des Bebauungsplanes ist über das bestehende Straßennetz gesichert. Flächenrelevante Planungsabsichten bestehen zurzeit nicht. Auch gemäß Stellungnahme der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Oberhavel bestehen gegen das Vorhaben straßenbehördlich keine Bedenken.

Über die, als Landesstraße klassifizierte, Ruppiner Straße (L 19) ist das Plangebiet direkt an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Entfernung zur Anschlussstelle Kremmen der A 24 Berlin - Hamburg/Rostock beträgt rund 6 km, die Entfernung zum Dreieck Havelland der A 10 Berliner Ring beträgt rund 7 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 rund 1,5 km entfernten Bahnhof Kremmen besteht Anschluss an das Regionalbahnnetz des Verkehrsverbundes Berlin-Brandenburg (VBB) mit etwa halbstündlichen Verbindungen in Richtung Berlin und stündlichen Verbindungen nach Neuruppin und Wittenberge („Prignitz-Express“).

Über die Haltestelle „Kremmen, Markt“ besteht Anschluss an das Busnetz der Oberhavel Verkehrsgesellschaft (Buslinie 800 S-Bahnhof Oranienburg – Kremmen – Flatow; Buslinie 801 S-Bahnhof Oranienburg – Beetz – Kremmen).

## 2.4 Ver- und Entsorgung

### Trink- und Schmutzwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die **Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH** (OWA). Zum Leitungsbestand sowie zu den vorhandenen Ver- und Entsorgungskapazitäten erfolgte eine Beteiligung im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Zum Bebauungsplan bestehen seitens der OWA keine Einwände. Der Fontaneweg wurde von der Wobau GmbH Kremmen erschlossen. Eine Übergabe der Trinkwasserleitung an die OWA GmbH ist bisher nicht erfolgt. Mit der Übernahme können für die Grundstücke Fontaneweg 4/6 auf Antrag Trinkwasseranschlüsse hergestellt werden. Mit den Anträgen sind der OWA GmbH entsprechende Grunddienstbarkeiten vorzulegen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den **Zweckverband Kremmen**. Grundsätzliche Bedenken hinsichtlich der geplanten Bebauung bestehen aus Sicht des Zweckverbandes nicht. Die rechtliche Sicherung der Schmutzwasserbeseitigung für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans hat durch den Abschluss eines Schmutzwasser-Erschließungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger und dem Zweckverband Kremmen zu erfolgen. Die Schmutzwasserableitung hat mittels Druckentwässerung und Errichtung von privaten Schmutzwasserhauspumpwerken mit Anschluss an das vorhandene Druckentwässerungs-

system im Fontaneweg zu erfolgen. Der Schmutzwasser-Erschließungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes rechtsverbindlich zu unterzeichnen.

### **Niederschlagswasser**

Das im Plangebiet 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 an der Planung beteiligt und um Auskunft hinsichtlich beachtenswerter Informationen zur Niederschlagsversickerung gebeten. Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist danach versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die untere Wasserbehörde, wenn erforderlich, erneut zu beteiligen. Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden.

### **Elektroenergie und Erdgas**

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über das Netz der **E.dis AG**. Das Versorgungsunternehmen wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt. Gemäß den übergebenen Planunterlagen befindet sich im Bereich der vorhandenen und der in Verlängerung geplanten Zufahrtsstraße eine Mittelspannungsleitung. Die Trasse der geplanten Zufahrt wird im Bebauungsplan als Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, festgesetzt.

Die lokale Versorgung mit Erdgas erfolgt über die **Energie Mark Brandenburg**. Das Versorgungsunternehmen wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt. Gemäß den von der NBB Netzgesellschaft übergebenen Planunterlagen befindet sich im Bereich der vorhandenen und der in Verlängerung geplanten Zufahrtsstraße eine Gasleitung mit einem Betriebsdruck 0,1 bis 1 bar. Die Trasse der geplanten Zufahrt wird im Bebauungsplan als Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, festgesetzt.

### **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 an der Planung beteiligt. Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Oberhavel als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

Um eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung aller Grundstücke zu gewährleisten, wird von Seiten des öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger auf die Anforderungen an die straßenmäßige Erschließung wie folgt hingewiesen:

- Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass alle Grundstücke an die Abfallentsorgung angeschlossen werden können. Dazu sind beim Befestigen, Aus- und Neubau von Er-

schließungsstraßen 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 RAST für ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu planen bzw. zu berücksichtigen, da ein Rückwärtsfahrverbot für Müllfahrzeuge gemäß Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung besteht.
- Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Randbereiche sind so auszuführen, dass die Voraussetzungen zur satzungsgemäßen Aufstellung der Abfallbehälter vor dem angeschlossenen Grundstück erfüllt werden.

Die Erschließung der im Plangebiet liegenden Wohngrundstücke erfolgt über eine Sackgasse ohne Wendeanlage für 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge. Aufgrund des Rückwärtsfahrverbotes gemäß DGUV Vorschrift 43 (Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung) § 16 können die Grundstücke gemäß Stellungnahme des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers nicht an die Abfallentsorgung angeschlossen werden.

Die Anlage eines Müllsammelplatzes auf den an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche gelegenen und bislang im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen Flurstücken 5029, 5030 oder 5028 für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 gelegenen Wohngrundstücke wird in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

### **Brandschutz**

Im Hinblick auf die aus dem öffentlichen Netz gewährleistete Löschwasserversorgung wurde die OWA im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Auskunft gebeten. Die Löschwasserversorgung ist danach gemäß DVGW- Arbeitsblatt W 405 zurzeit bis zu einer Höhe von 48 m<sup>3</sup> / h für einen Zeitraum von zwei Stunden über Unterflurhydranten des öffentlichen Netzes gewährleistet.

Die zuständige Brandschutzdienststelle gemäß VVBbgBO und BbgBKG wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Auskunft zu weiteren Anforderungen bezüglich des Brandschutzes gebeten. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend des Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes vom 24.05.2004 unter Beachtung des Regelwerkes "Wasserversorgung" Rohrnetz / Löschwasser, Arbeitsblatt 405 zu gewährleisten. Für die Gewährleistung einer schnellen und intensiven Brandbekämpfung sind mindestens 48 m<sup>3</sup> pro Stunde Löschwasser für die Dauer von mindestens zwei Stunden bereitzustellen. Die Löschwasserentnahmestellen sollen untereinander nicht mehr als 150 m entfernt sein. Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zum Objekt sollte 300 m nicht überschreiten.

## **2.5 Natur, Landschaft, Umwelt**

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsgebiet der Altstadt von Kremmen innerhalb des Naturraums des Oberen Rhinluchs. Das Geländerelev ist eben und fällt nach Westen, in Richtung der angrenzenden Luchlandschaft leicht ab.

Die Flächen im Geltungsbereich sind nach dem Biotopschlüssel des Landes Brandenburg dem Biotoptyp *10111 Gärten* zuzuordnen. Die nördlich angrenzenden Flächen sind dem Biotoptyp *12261 Einzelhausbebauung mit Ziergärten* zuzuordnen, die östlich angrenzenden Flächen dem Biotoptyp *12291 dörfliche Bebauung, ländlich*, die südlich und westlich angrenzenden Flächen dem Biotoptyp *10111 Gärten*. Die nordwestlich gelegenen Grünlandflächen sind gemäß der flächendeckenden, terrestrischen Biotoptypenkartierung mit Zusatzbögen des Landesamtes für Umwelt vom 15.09.2014 dem Biotoptyp *0511211 Frischwiesen, artenreiche Ausprägung, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)* zuzuordnen (FFH-Lebensraumtyp 5510, Magere Flachland-Mähwiesen, *Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*), vgl. Kartenanwendung: Naturschutzdaten des Landesamtes für Umwelt.

Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder § 18 BbgNatSchAG sind nicht vorhanden. Auch die angrenzenden Frischwiesen gehören nicht zu den gesetzlich geschützten Biotopen.

Im Hinblick auf die Bedeutung der Flächen für besonders geschützte Tierarten ist von einer allgemeinen Bedeutung für Brutvögel (Frei- und Bodenbrüter) auszugehen. Im Planverfahren erfolgte eine Untersuchung der Gehölzbestände auf das Vorhandensein von dauerhaft geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Tierarten (Vögel, Fledermäuse) durch eine anerkannte Artenschutzsachverständige. Im Geltungsbereich wurden keine Lebensstätten streng oder besonders geschützter Tierarten festgestellt. Die Bäume weisen keine Höhlungen auf. Zwei Robinien an der Grundstücksgrenze haben Quartierspotential für Fledermäuse. Nachweise für Fledermäuse wurden nicht ermittelt. Die strukturalmen Wiesen eignen sich nicht für Reptilien.

Dominierende Bodenart (Oberboden) ist mittel lehmiger Sand. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Grundstücksflächen sind derzeit unversiegelt.

Vorherrschend ist ein hoher Grundwasserstand. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Im Plangebiet und angrenzend befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Sittelkanal ist als Gewässer nicht mehr vorhanden.

Belastungen durch Schall und Luftschadstoffe sind entlang der Ruppiner Straße (OD L 19) durch die Emissionen des Fahrzeugverkehrs gegeben. Aufgrund der geschlossenen, zweigeschossigen Bebauung entlang der Ruppiner Straße sind die rückwärtigen Grundstücksflächen gegenüber diesen Emissionen abgeschirmt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich das Plangebiet nicht im Einwirkungsbereich eines immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Betriebes. Immissionskonflikte zwischen den vorhandenen Wohnnutzungen und den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen sind nicht bekannt.

Aufgrund der Bebauung entlang der Ruppiner Straße und dem nördlich gelegenen Wohngebiet sind die Flächen im Plangebiet bereits weitgehend siedlungsgeprägt. Es bestehen Sichtbeziehungen zwischen dem Plangebiet und der westlich gelegenen Luchlandschaft.

Weitere Angaben zu Natur, Landschaft und Umwelt sind Kapitel 6.4 zu entnehmen.

## **2.6 Altlasten, Kampfmittelbelastung**

Ein Altlastenverdacht oder eine Kampfmittelbelastung der Flächen sind nicht bekannt. Die untere Bodenschutzbehörde sowie der Kampfmittelbeseitigungsdienst wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung um Auskunft gebeten.

Der Flächenbereich wird gemäß Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde nicht im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche geführt. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen daher keine Bedenken.

Auch von Seiten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bestehen zur Beplanung des Gebietes 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 befinden sich keine Baudenkmale. Die nächstgelegenen **Einzeldenkmale** sind gemäß Denkmalliste des Landes Brandenburg für den Landkreis Oberhavel mit Stand vom 31.12.2017, das Wohn- und Geschäftsgebäude mit Wirtschaftsgebäuden auf dem Grundstück Ruppiner Straße 35 südlich der Neuen Kietzstraße in einer Entfernung von rund 50 m sowie das Mietwohnhaus auf dem Grundstück Ruppiner Straße 29 südlich der Alten Kietzstraße in einer Entfernung von rund 100 m.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich außerhalb des durch Satzung geschützten **Denkmalbereiches „Altstadt Kremmen“**, veröffentlicht durch Aushang vom 16.09. – 01.10.2003. Das Wohngebäude Ruppiner Straße 45 und die rückwärtig angrenzenden Grundstücksflächen in einer Tiefe von 20 m sind Bestandteil des Denkmalbereiches.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auch außerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung für die historische Altstadt vom 28.11.2002. Die Wohngebäude Ruppiner Straße 45 bis 49 einschließlich der rückwärtig angrenzenden Grundstücksflächen bis in eine Tiefe von 40 m sind Bestandteil des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung.

Gemäß Denkmalliste des Landes Brandenburg für den Landkreis Oberhavel mit Stand vom 31.12.2017 befindet sich im Bereich der Flur 29 das **Bodendenkmal 70252** (Altstadt deutsches Mittelalter, Burg deutsches Mittelalter, Altstadt Neustadt, Gräberfeld slawisches Mittelalter, Befestigung Mittelalter, Friedhof Neuzeit, Siedlung slawisches Mittelalter).

Die untere Denkmalschutzbehörde sowie das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum als Denkmalfachbehörde wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung an der Planung beteiligt und um Auskunft gebeten. Für Baumaßnahmen gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215).

Gemäß Stellungnahme der Denkmalfachbehörde unterliegen Neubauten und bauliche Eingriffe im direkten Umfeld von Denkmalen dem Umgebungsschutz. Es ist erforderlich, im Zuge der Planungen und vor der Beantragung einer Baugenehmigung für Neubauten eine frühzeitige Abstimmung mit den Denkmalbehörden zu führen. Die gestalterischen Festlegungen des B-Plans lassen breite Gestaltungsmöglichkeiten wie beispielsweise auch im Hinblick auf z.B. Einfriedungen, Werbeanlage, Farbgebung von Gebäuden, Gebäudehöhe, Gebäudekubatur etc. zu, die denkmalgeschützte Bauten in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigen können. Empfohlen wird daher frühzeitig sowohl die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises, als auch die Denkmalfachbehörde in die Planung einzubeziehen.

Im Bereich der Planung sind gemäß Stellungnahme der Denkmalfachbehörde bisher keine Bodendenkmale bekannt. Hingewiesen wird jedoch darauf hin, dass nach dem Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl. Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) folgende Verpflichtungen bestehen:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungs-

stättte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

## **2.8 Eigentumsverhältnisse**

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

## 3 Planungsbindungen

### 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich derzeit planungsrechtlich im Außenbereich der Gemeinde. Im Außenbereich richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Bestimmungen des § 35 BauGB.

Die östlich und nördlich angrenzenden Flächen sind Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und befinden sich im Geltungsbereich der rechtswirksamen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Kremmen von 1996 (vgl. Abb. 2). Die nördlich angrenzenden Flächen befinden sich im Geltungsbereich des 2016 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 57 „Am Sittelkanal“. Zur straßenseitigen Erschließung des vorliegenden Bebauungsplangebietes ist im Bebauungsplan Nr. 57 zwischen der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Fontaneweg“ und dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans eine rund 30 m lange und 8 m breite private Straßenverkehrsfläche festgesetzt (vgl. Abb.3).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auch außerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung für die historische Altstadt vom 28.11.2002. Die Wohngebäude Ruppiner Straße 45 bis 49 einschließlich der rückwärtig angrenzenden Grundstücksflächen bis in eine Tiefe von 40 m sind Bestandteil des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung.

Im rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Kremmen sind die Flächen als Private Grünflächen (Gartenland, Obstgarten, Grabeland) dargestellt (vgl. Kap. 3.3).

### 3.2 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

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 insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

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 4.2 LEP B-B: Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen; (...);



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);

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

Die Entwicklung von Siedlungsflächen nach den Bestimmungen des § 13b BauGB entspricht nicht den Kriterien der Landesplanung zur Innenentwicklung ohne Inanspruchnahme der zusätzlichen Entwicklungsoption gemäß Ziel 4.5 Abs. 2 LEP B-B.

Von der zusätzlichen Entwicklungsoption gemäß LEP B-B für die Stadt Kremmen in Höhe von insgesamt 3,7 ha für den Zeitraum bis 31.12.2018 sind durch die Bebauungspläne Nr. 40 „Ziegeleiweg und Nr. 51 „Chausseestraße“ bislang 3,2 ha ausgeschöpft. Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 63 werden **0,3 ha** der zusätzlichen Entwicklungsoption gemäß LEP B-B für den Zeitraum bis 31.12.2018 in Anspruch genommen. Somit verbleiben zur Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen außerhalb der Innenentwicklung für den Zeitraum bis 31.12.2018 weitere 0,2 ha.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt und um **Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung** gebeten. Sofern von Seiten der Stadt Kremmen aktuell keine weiteren Planungen verfolgt werden, die auf die zusätzliche Entwicklungsoption gemäß Ziel 4.5 Abs. 2 LEP B-B anzurechnen sind, stehen für den Bebauungsplan Nr. 63 gemäß der Stellungnahme ausreichend Potenziale aus der zusätzlichen Entwicklungsoption zur Verfügung und die Planung ist **an die Ziele der Raumordnung angepasst**.

Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren auf den Erfordernissen der Raumordnung gemäß **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.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Gemäß Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 63 "Fontaneweg 4/6" der Stadt Kremmen mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel **vereinbar**.

#### **Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Oberhavel**

Die Kreisentwicklungskonzeption (KEK) des Landkreises Oberhavel 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 berücksichtigt. Mit Aufstellung des Bebauungsplans werden die infrastrukturell erschlossenen und bereits durch vorhandene Wohnbebauung anthropogen geprägten Flurstücke mit ihren vorhandenen Entwicklungspotentialen im Rahmen einer geordneten Innenentwicklung in Form der Nachverdichtung genutzt.

Auch gemäß Stellungnahme des Landkreises Oberhavel, Bereich Planung entspricht die Entwicklung der Fläche den in der KEK formulierten Entwicklungsgedanken:

Der Landkreis unterstützt das Bestreben der Gemeinden zur Sicherung einer tragfähigen Bevölkerungsdichte. Durch geeignete Maßnahmen in strukturbestimmenden Bereichen soll der Abwanderung vor allem der jungen Bevölkerung entgegengewirkt werden (Leitlinie Ziff. 2).

Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage sowie durch landschaftsverträgliche Abrundungen am Ortsrand erfolgen (Leitlinie Ziff. 3).

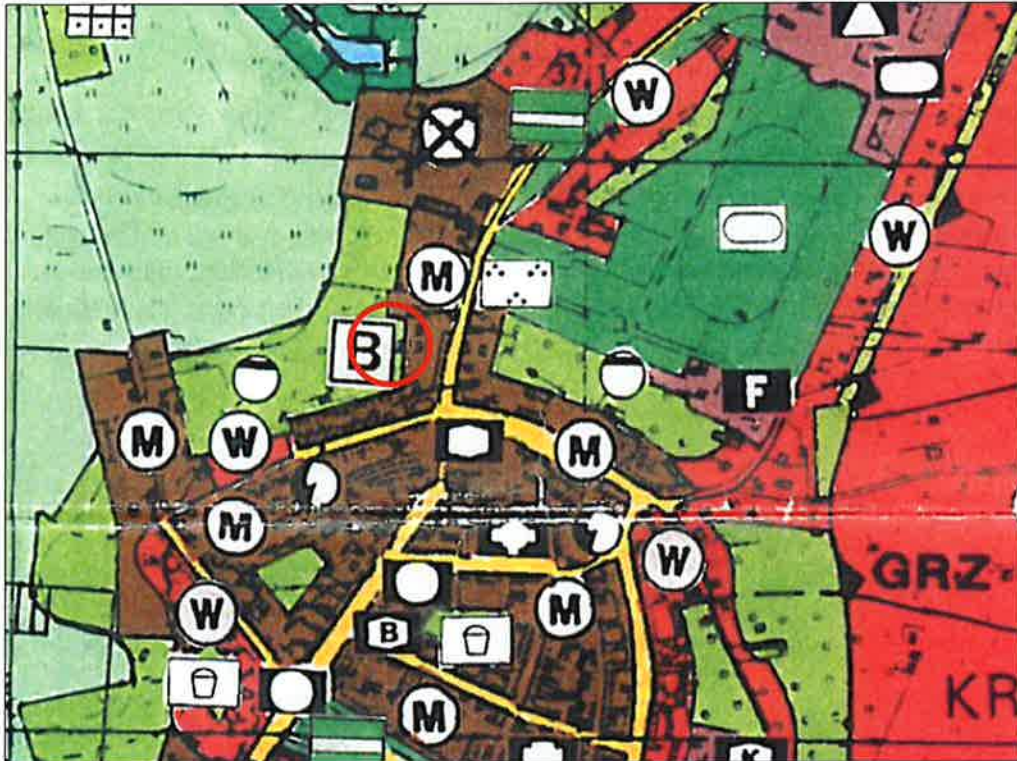
### **3.3 Flächennutzungsplanung**

Im rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Kremmen vom März 2001 sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Private Grünflächen (Gartenland, Obstgarten, Grabeland) dargestellt (vgl. Abb. 7).

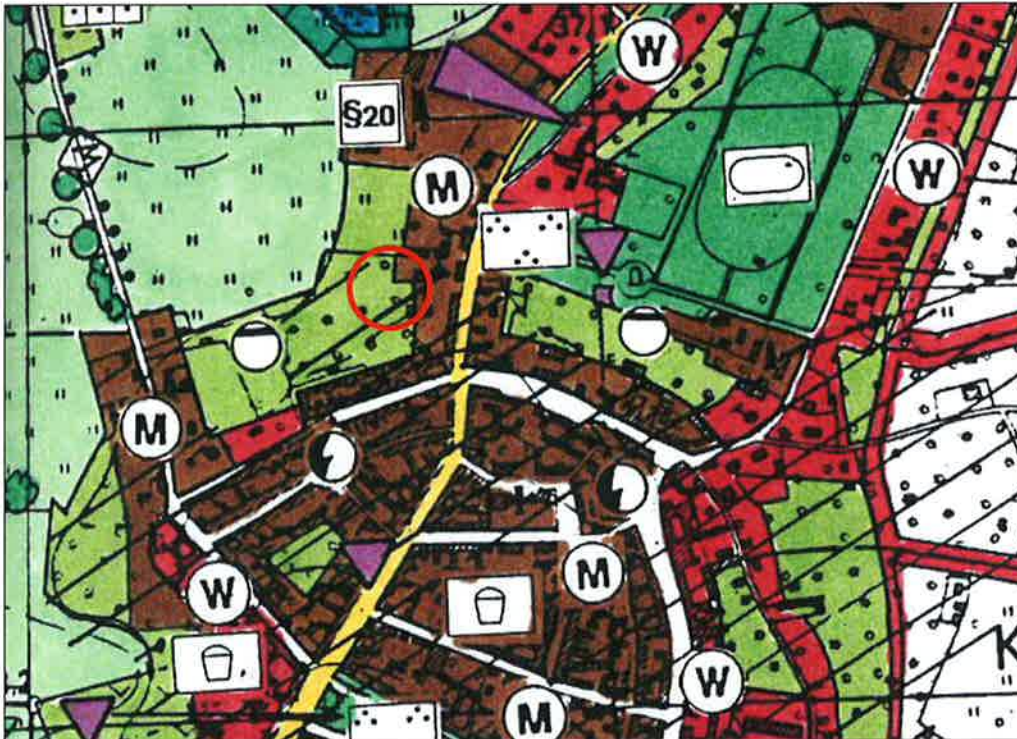
Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden. Der Flächennutzungsplan für die Stadt Kremmen befindet sich derzeit in der Neuaufstellung.

### **3.4 Landschaftsplanung**

Der parallel zum Flächennutzungsplan erarbeitete Landschaftsplan der Stadt Kremmen stellt in seinem Entwicklungskonzept (Karte 5, Stand: Januar 1998) die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes analog zur Darstellung des Flächennutzungsplans als Grünfläche (Gartenland, Obstgarten, Grabeland) dar (vgl. Abb. 8). Weitere Aussagen für die Flächen werden im Landschaftsplan nicht getroffen.



**Abb. 7:** Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Kremmen mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes



**Abb. 7:** Ausschnitt aus dem Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der Stadt Kremmen

### **3.5 Fachplanungen**

Fachplanungen, die die Planungen des Bebauungsplans Nr. 63 „Fontaneweg 4/6“ berühren können, sind 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**

Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Planung des Vorhabenträgers sieht - in Arrondierung des nördlich angrenzenden Wohngebietes - eine Bebauung der Flächen mit vier Einzelhäusern vor. Die Erschließung der Grundstücke ist - in Verlängerung der an den Fontaneweg anbindenden privaten Stichstraße - über Geh- und Fahrrechte zugunsten der Benutzer und Besucher der Anliegergrundstücke sowie Leitungsrechte zugunsten der zuständigen Erschließungsträger vorgesehen.

Am nördlichen Ende der privaten Stichstraße ist die Anlage eines Müllsammelplatzes vorgesehen. Daher erfolgt im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Flächensicherung für eine Wendeanlage für die Müllabfuhr.

Großflächige Aufschüttungen zur Herstellung einer neuen Geländehöhe sind nicht vorgesehen und nach derzeitigem Stand zur Umsetzung der Planung nicht zwingend erforderlich.

### **4.2 Änderung des Flächennutzungsplans Kremmen**

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden.

Im rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Kremmen sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans bislang als Private Grünflächen (Gartenland, Obstgarten, Grabeland) dargestellt.

Im Bebauungsplan Nr. 63 „Fontaneweg 4/6“ der Stadt Kremmen werden die Flächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Mit der Anpassung des Teil-Flächennutzungsplans für den Ortsteil Kremmen im Wege der Berichtigung werden die in Rede stehenden Flächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung als Wohnbauflächen dargestellt (vgl. Abb. 8).



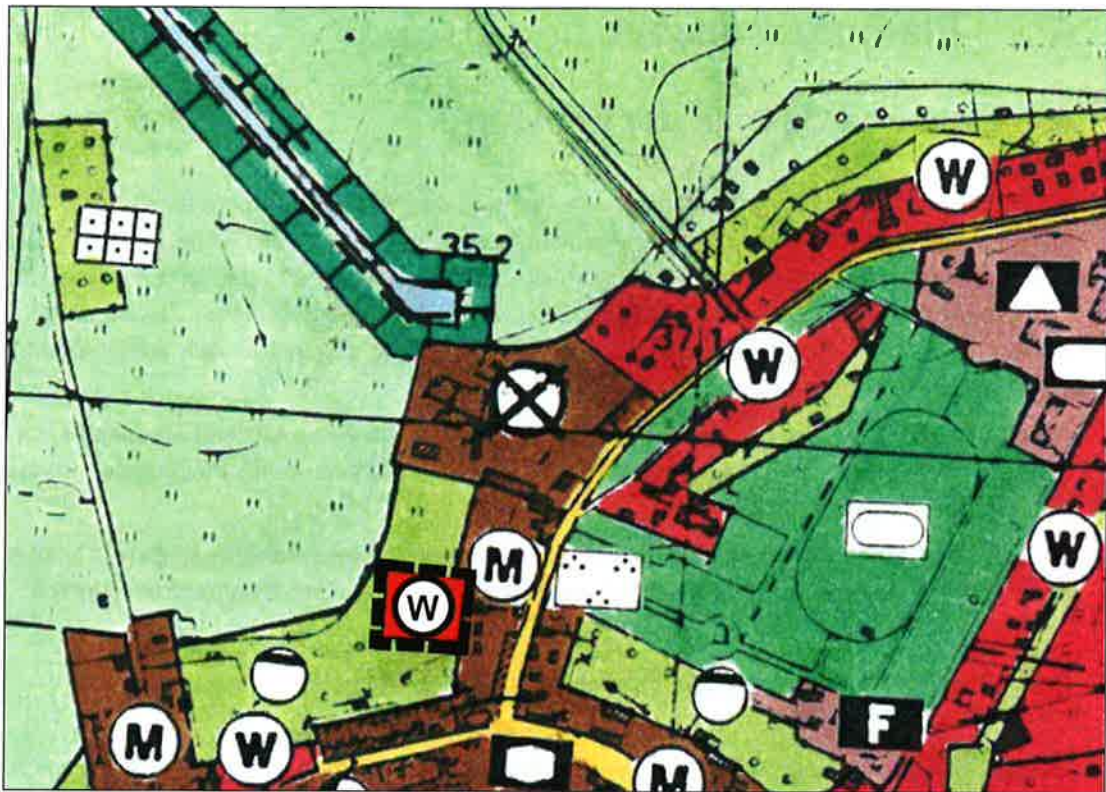


Abb. 8: Berichtigung des Teilflächennutzungsplans für den OT Kremmen

## 5 Planinhalt (Abwägung und Begründung)

Entsprechend dem Aufstellungsbeschluss vom 07.12.2017 durch die Stadtverordnetenversammlung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 „Fontaneweg 4/6“ der Stadt Kremmen gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung. 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 zur Anbindung des Baugebietes an die öffentlichen Verkehrsflächen.

### 5.1 Nutzung der Baugrundstücke

#### 5.1.1 Art der Nutzung

Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** 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. Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben sind in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 13 BauNVO Räume (d.h. keine Gebäude) zulässig. Zudem sind gemäß § 14 BauNVO untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet liegenden Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Zu diesen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gehören auch solche für die Kleintierhaltung.

Zur Wahrung des Gebietscharakters sollen die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 1 Abs. 5 BauNVO durch **textliche Festsetzung (TF)** ausgeschlossen werden. Zudem werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 3, 4 und 5 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. 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, Verwaltungseinrichtungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen mit dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen nachhaltig verändern würde. Es erfolgt die folgende textliche Festsetzung:

*TF 1: Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 allgemein 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 (Gartenbaube-*

triebe) 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. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO*

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge sind in allgemeinen Wohngebieten § 12 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig.

Hinsichtlich der Mindestanzahl der auf den Grundstücken nachzuweisenden Stellplätze erfolgt, analog zu den getroffenen Regelungen im angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 57, eine textliche Festsetzung als örtliche Bauvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (vgl. Kap. 5.4). Eine Stellplatzsatzung für das Gebiet der Stadt Kremmen befindet sich derzeit in der Aufstellung.

Die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes (WR) gemäß § 3 BauNVO kommt bei der vorliegenden Planung nicht in Betracht, da im Bereich der Altstadt mit der dort vorhandenen Nutzungsmischung keine ungestörten Wohnverhältnisse gewährleistet werden können.

### **5.1.2 Maß der Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der in den Baugebieten WA zulässigen baulichen Nutzung werden gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO. 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 zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend des Gebietscharakters mit **0,3** festgesetzt. Damit wird eine ortsbildverträgliche Bebauungsdichte mit einem weiterhin hohen Anteil von Grün- und Erholungsflächen gewährleistet. Das gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten (WA) zulässige Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird bei der vorliegenden Planung zur Wahrung des Gebietscharakters unterschritten.

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 0,45.

#### **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 gehö-



ren 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

Im Baugebiet WA erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch die Ausweisung eines U-förmigen Baufensters 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. Eine hiervon abweichende Regelung soll nicht getroffen werden.

Die Tiefe des Baufensters beträgt 18 m. Die festgesetzten Baugrenzen halten zu den angrenzenden Baugrundstücken einen Abstand von 3,0 m ein. Zum westlich angrenzenden Landschaftsraum wird ein Abstand von 5 m eingehalten. Die Abstandserfordernisse gemäß den Bestimmungen der Brandenburgischen Bauordnung bleiben unberührt.

Für das Baugebiet WA erfolgt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine Festsetzung der offenen Bauweise in Form von **Einzel- und Doppelhäusern**. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

## 5.2 Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan werden keine Verkehrsflächen festgesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 63 grenzt im Norden unmittelbar an die im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 57 „Am Sittelkanal“ festgesetzte private Verkehrsfläche (vgl. Abb. 3). Für die Stichstraße wurde ein eigenständiges Flurstück mit einer Breite von 5 m ausgewiesen (Flurstück 5029). Gemäß Widmungsverfügung vom 07.07.2016 handelt es sich um eine sonstige öffentliche Straße gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 BbgStrG. Die Straßenverkehrsfläche kann somit ohne Beschränkungen zur Erschließung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 gelegenen Wohngrundstücke genutzt werden.

Eine Breite von 5 m ist für die Zufahrt zu den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 gelegenen vier Wohngrundstücke ausreichend. Eine Wendeanlage für die Zufahrt zu den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 gelegenen Wohngrundstücke ist nicht zwingend erforderlich. Ein diesbezüglicher Regelungsbedarf im Bebauungsplan ist nicht erkennbar. Die Anlage eines Müllsammelplatzes auf den an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche gelegenen und bislang im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen Flurstücken 5029, 5030 oder 5028 für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 gelegenen Wohngrundstücke wird in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Die Erschließung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 63 gelegenen Grundstücke erfolgt in Verlängerung der privaten Stichstraße über Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind.

### **5.2.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Zur Gewährleistung der Anbindung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 63 gelegenen Grundstücke an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgt in Verlängerung und in der Breite der nördlich angrenzenden, und als sonstige öffentliche Straße gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 BbgStrG gewidmeten Stichstraße (Flurstück 5029) die Festsetzung von Flächen, die mit Geh- und Fahrrechte zugunsten der Benutzer und Besucher der Anliegergrundstücke sowie Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Erschließungsträger zu belasten sind.

Hierzu erfolgt die folgende textliche Festsetzung:

*TF 4: Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 241 und 239 der Flur 29 in der Gemarkung Kremmen sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Erschließungsträger zu belasten.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB*

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 Vorhabenträgers. Mögliche Entschädigungsforderungen auf der Grundlage von § 41 BauGB sind somit nicht gegeben.

## **5.3 Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Fontaneweg 4/6“ 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 Fort-

pflanzungs- 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.

### **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 des Baugebietes WA erfolgt eine textliche Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Pkw-Stellplätzen und deren Zufahrten sowie von Zufahrten für Garagen:

*TF 2: Im allgemeinen Wohngebiet WA 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*

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

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

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

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

Gemäß Punkt 4.2 des Rundschreibens hat die zuständige Wasserbehörde alle ihr vorliegenden Informationen und Erkenntnisse, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, der Gemeinde zur Verfügung zu stellen. Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und um Auskunft hinsichtlich beachtenswerter Informationen zur Niederschlagsversickerung gebeten. Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist danach versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die untere Wasserbe-

hörde, wenn erforderlich, erneut zu beteiligen. Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden.

### **5.3.2 Anpflanzgebote, Erhaltungsbindungen**

Für die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt keine Festsetzung von Anpflanzgeboten. Auf die Festsetzung von Erhaltungsbindungen für die im Geltungsbereich vorhandenen Bäume kann aufgrund der rechtskräftig festgesetzten Baumschutzsatzung der Stadt Kremmen verzichtet werden.

## **5.4 Gestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Im Hinblick auf die Mindestanzahl der auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisenden Stellplätze erfolgt eine textliche Festsetzung als örtliche Bauvorschrift über notwendige Stellplätze:

*TF 5: Bei der Errichtung von Wohngebäuden müssen die notwendigen Stellplätze hergestellt werden: je Wohnung bis 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein Stellplatz, je Wohnung über 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche zwei Stellplätze.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO*

Eine Stellplatzsatzung für das Gebiet der Stadt Kremmen befindet sich derzeit in der Aufstellung.

Aus Gründen der planerischen Zurückhaltung sind im Bebauungsplan Nr. 63 „Fontaneweg 4/6“ keine weiteren örtlichen Vorschriften zur Gestaltung und zum Bauordnungsrecht vorgesehen. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich außerhalb des geschützten Denkmalbereiches der Altstadt Kremmen und werden durch das nördlich angrenzende Neubaugebiet mit modernen Einfamilienhäusern und unterschiedlicher Gestaltung geprägt.

## **5.5 Immissionsschutz**

Lärmbelastungen sind entlang der Ruppiner Straße (OD L 19) durch die Emissionen des Fahrzeugverkehrs gegeben. Aufgrund der geschlossenen, zweigeschossigen Bebauung entlang der Ruppiner Straße sind die rückwärtigen Grundstücksflächen gegenüber diesen Emissionen abgeschirmt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich das Plangebiet nicht im Einwirkungsbereich eines immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Betriebes. Immissionskonflikte zwischen den vorhandenen Wohnnutzungen und den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen der ortsansässigen Landwirtschaftsbetriebe sind nicht bekannt.

Das Landesamt für Umwelt wurde als zuständige Immissionsschutzbehörde im Rahmen der Behördenbeteiligung an der Planung beteiligt. Zum Bebauungsplan bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.

## 5.6 Hinweise

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von **Brutvögeln** der europäischen Vogelarten und von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (**Fledermäuse**) möglich. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen einschließlich von 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.

### Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kremmen.

### Schmutzwasserbeseitigungssatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über die Schmutzwasserbeseitigung des Zweckverbandes Kremmen (Schmutzwasserbeseitigungssatzung).

## 5.7 Planunterlage

Als Planunterlage dient der Lageplan der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Dipl.-Ing. Dirk Fienske und Dipl.-Ing. Andreas Horst vom 26.09.2017 mit örtlicher Vermessung vom 13.09.2017.

## 5.8 Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächengröße
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	0,302 ha
<i>davon Zufahrt (Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist)</i>	0,014 ha
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>0,302 ha</b>

## **6 Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen**

Mit der vorliegenden Planung wird die Wohnnutzung in der Kernstadt durch Nachverdichtung von Siedlungsflächen im Bereich der rückwärtigen Gartenflächen gestärkt. Eine Einschränkung bestehender Nutzungen im Plangebiet oder in dessen Umfeld ist nicht erkennbar.

Nachteilige Auswirkungen, die soziale Maßnahmen nach § 180 und § 181 BauGB erfordern sind nicht gegeben. Die Erforderlichkeit einer Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen nach § 183 BauGB oder anderer Vertragsverhältnisse nach § 184 BauGB ist nach derzeitigem Stand zur Verwirklichung der Ziele und Zwecke der Planung nicht erkennbar.

### **6.2 Verkehr**

Mit Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die verkehrliche Situation im Plangebiet und dessen Umfeld zu erwarten. Die im Zuge der Erschließung des nördlich angrenzenden Wohngebietes neu angelegte öffentliche Straße „Fontaneweg“ mit Anbindung an die Ruppiner Straße ist dafür ausgelegt, den durch etwa vier weitere Einfamilienhäuser verursachten Pkw-Verkehr aufzunehmen.

### **6.3 Ver- und Entsorgung**

Zur bedarfsgerechten Versorgung des Plangebietes ist mit Umsetzung der Planung ein Ausbau bzw. eine Erweiterung des Versorgungsnetzes erforderlich. Die im Stadtgebiet vertretenen und möglicherweise von der Planung berührten Versorgungsträger wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Die erforderlichen technischen Planungen für die Versorgung mit Elektroenergie, Erdgas und Trinkwasser sowie die Abwasserentsorgung werden im Rahmen der Fachplanungen entwickelt und in den Ausführungsplanungen zur internen Erschließung detailliert.

### **6.4 Umwelt, Natur und Landschaft**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Fontaneweg 4/6“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB. Im beschleunigten Verfahren gelten, Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die umweltbezogenen abwägungsrelevanten Belange sachgerecht darzustellen. Die Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB sind in die Abwägung einzustellen. Die Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind der gemeindlichen Abwägung nicht zugänglich.

### **Schutzgut Boden**

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsgebiet der Altstadt von Kremmen im Naturraum des Oberen Rhinluchs. Das Geländere Relief ist eben und fällt nach Westen, in Richtung der unmittelbar angrenzenden Luchlandschaft leicht ab. Dominierende Bodenart (Oberboden) ist mittel lehmiger Sand. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Grundstücksflächen sind derzeit unversiegelt. Mögliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

Mit Umsetzung der Planung dürfen in den festgesetzten Baugebieten unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung bis zu 45 % der Flächen überbaut bzw. versiegelt werden. Damit verbunden ist eine Inanspruchnahme von Boden in Höhe von bis zu 1.357 m<sup>2</sup> (3.016 m<sup>2</sup> x 0,45). Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden durch den Verzicht auf die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl für Wohngebiete gemäß den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung sowie eine Festsetzung zum luft- und wasserdurchlässigen Aufbau von Stellplatzflächen und deren Zufahrten minimiert.

### **Schutzgut Wasser**

Im Plangebiet und angrenzend befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Sittelkanal ist als Gewässer nicht mehr vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Vorherrschend ist ein hoher Grundwasserstand. Das Grundwasser ist gemäß Landschaftsplan gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Mögliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

Mit Umsetzung der Planung ist ein höherer Versiegelungsgrad im Plangebiet mit der damit verminderten Grundwasserneubildungsrate der Flächen verbunden. Die Eingriffe in das Schutzgut Wasser werden durch die Rückhaltung und Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers sowie 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 geplanten Nutzung als Wohngrundstücke und der gesetzlichen Bestimmungen zum Grundwasserschutz nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bestandteil der rückwärtigen Gartenflächen des Siedlungsgebietes der Stadt Kremmen. Im Landschaftsplan werden die Flächen den klimatisch mäßig belasteten Übergangsbereichen zugeordnet. Vorbelastungen bestehen durch Verkehrsemissionen mittlerer bis hoher Intensität im Einwirkungsbereich der Landesstraße sowie durch Aufheizeffekte im Bereich der höher verdichteten Siedlungsflächen. Das Landschaftsprogramm zählt die Flächen aufgrund der gegebenen Durchlüftungsverhältnisse großräumig 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. Nutzungsänderungen von Freiflächen in Siedlungen sind danach unter klimatischen Gesichtspunkten besonders zu prüfen.

Mit Umsetzung der Planung ist ein höherer Versiegelungsgrad im Plangebiet sowie ein dauerhafter Verlust klimawirksamer Vegetationsflächen verbunden, mit den damit verbundenen Beeinträchtigungen der lokalklimatischen Verhältnisse. Erhebliche Beeinträchtigungen des Luftaustauschs sind aufgrund der offenen Bauweise 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 Arten und Biotope**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht. Es grenzt im Westen jedoch - wie das gesamte Siedlungsgebiet der Altstadt Kremmen - unmittelbar an das europäische Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Rhin-Havelluch“ (DE 3242-421) (vgl. Abb. 6). In einer Entfernung von rund 900 m nordwestlich befindet sich das nächstgelegene Fauna-Flora-Habitat- (FFH-) Gebiet „Kremmener Luch“ (DE 4244-301), zugleich Naturschutzgebiet „Kremmener Luch“. Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete sind unter Berücksichtigung des bereits vorhandenen Siedlungscharakters der Flächen und der geringen Bebauungsdichte nicht zu erwarten.

Die Flächen im Geltungsbereich sind nach dem Biotopschlüssel des Landes Brandenburg dem Biotoptyp *10111 Gärten* zuzuordnen. Die nördlich angrenzenden Flächen sind dem Biotoptyp *12261 Einzelhausbebauung mit Ziergärten* zuzuordnen, die östlich angrenzenden Flächen dem Biotoptyp *12291 dörfliche Bebauung, ländlich*, die südlich und westlich angrenzenden Flächen dem Biotoptyp *10111 Gärten*. Die nordwestlich gelegenen Grünlandflächen sind gemäß der flächendeckenden, terrestrischen Biotoptypenkartierung mit Zusatzbögen des Landesamtes für Umwelt vom 15.09.2014 dem Biotoptyp *0511211 Frischwiesen, artenreiche Ausprägung, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)* zuzuordnen (FFH-Lebensraumtyp 5510, Magere Flachland-Mähwiesen, *Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*), vgl. Kartenanwendung: Naturschutzdaten des Landesamtes für Umwelt.

Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder § 18 BbgNatSchAG sind nicht vorhanden. Auch die angrenzenden Frischwiesen gehören nicht zu den gesetzlich geschützten Biotopen.

Im Hinblick auf die Bedeutung der Flächen für besonders geschützte Tierarten ist von einer allgemeinen Bedeutung für Brutvögel (Frei- und Bodenbrüter) auszugehen. Die Gartenflächen werden von Rasen geprägt. Sträucher sind an der südlichen Grundstücksgrenze vorhanden. An der westlichen Grundstücksgrenze befinden sich zwei Robinien. Zwei weitere Robinien sowie drei Pappeln wurden im Winter 2018 in Abstimmung mit dem für den Baumschutz im Siedlungsgebiet zuständigen Ordnungsamt der Stadt Kremmen gefällt.

Hinsichtlich der Artengruppe Fledermäuse bietet der Altbaumbestand ein Potential für Sommerquartiere. Das Vorkommen von Reptilien wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Lebensraumstrukturen für unwahrscheinlich gehalten. Ein Vorkommen von Amphibien wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Lebensraumstrukturen aufgrund fehlender Gewässer für wenig wahrscheinlich gehalten. Ein Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten ist nicht bekannt und unter Berücksichtigung des Gebietscharakters auch nicht zu erwarten.



Im Planverfahren erfolgte eine Untersuchung der Gehölzbestände auf das Vorhandensein von dauerhaft geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Tierarten (Vögel, Fledermäuse) durch eine anerkannte Artenschutzsachverständige. Im Geltungsbereich wurden keine Lebensstätten streng oder besonders geschützter Tierarten festgestellt. Die Bäume weisen keine Höhlungen auf. Die Robinien an der Grundstücksgrenze haben Quartierspotential für Fledermäuse. Nachweise für Fledermäuse wurden nicht ermittelt.

Die potentiell natürliche Vegetation besteht im Plangebiet gemäß Landschaftsplan aus einem Komplex aus Feuchtem Stieleichen-Hainbuchenwald, Erlenbruch, Feuchtem Stieleichen-Birkenwald und Stieleichen-Buchenwald.

Mit Umsetzung der Planung ist ein höherer Überbauungsgrad mit dem damit verbundenen dauerhaften Verlust von Vegetationsflächen verbunden. Unter Berücksichtigung des im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsmaßes bleiben mindestens 55 % der Baugebietsflächen begrünt. Die im Geltungsbereich vorhandenen Bäume unterliegen mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes den Schutzbestimmungen der kommunalen Baumschutzsatzung.

#### **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 neue Fassung (2017) sind die Verbote 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 oder von Bestands erhaltenden Maßnahmen gewährleistet werden.

Ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Abs. 1 Nr. 1 liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG n.F. nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.

Ein Verstoß gegen das Verbot der Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen liegt nicht gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG n.F. vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind.

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

**Wirkfaktoren**, die zur Beschädigung oder zum Verlust einer Lebensstätte von **Brutvögeln** (Frei-, und Bodenbrüter) sowie zum Verlust ganzer, regelmäßig genutzter Reviere führen können, sind die Beseitigung von Gras- und Staudenfluren, die Rodung flächiger Gehölzbestände (Sträucher) sowie die Fällung von Bäumen mit dem damit verbundenen Verlust von Habitatstrukturen. Geeignete Habitats sind im Plangebiet vorhanden.

**Fledermausquartiere** sind durch die Fällung von Altbäumen mit vorhandenen Baumhöhlen sowie durch Sanierungs- und Abrissarbeiten an Gebäuden gefährdet. Zwischen April und August können durch Baumaßnahmen Sommerquartiere und Wochenstuben beeinträchtigt und die Aufzucht von Jungtieren behindert werden. Baumaßnahmen zwischen Oktober und April können zu Störungen an Winterquartieren führen. Die Fällung von Altbäumen mit besetzten Baumhöhlen führt zur Tötung von Fledermäusen sowie zum dauerhaften Verlust des Winterquartiers.

Zur Vermeidung von Störungen von Vogelarten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit, zum Schutz ihrer Entwicklungsformen (Gelege) bzw. zum Schutz ihrer Fortpflanzungsstätte sind die **Baufeldfreimachung einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung außerhalb der artspezifischen Aufzuchtzeiten** durchzuführen.

Bei einem bau- oder anlagebedingten Verlust von Niststätten bzw. Fledermausquartieren, die wiederkehrend genutzt werden, sind geeignete **Ersatzniststätten bzw. Ersatzquartiere als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen** zu schaffen.

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. Hierzu erfolgt auf der Planzeichnung sowie in der Begründung ein entsprechender Hinweis.

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

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum des Oberen Rhinluchs, im Bereich der rückwärtigen Gartenflächen der geschlossenen Altstadtbebauung von Kremmen. Das Geländere relief ist eben und fällt nach Westen zur Luchlandschaft leicht ab. Aufgrund der Bebauung entlang der Ruppiner Straße und dem nördlich gelegenen Wohngebiet sind die Flächen im Plangebiet bereits weitgehend siedlungsgeprägt. Es bestehen Sichtbeziehungen zwischen dem Plangebiet und der westlich gelegenen Luchlandschaft.

Mit Umsetzung der Planung werden die Flächen von Einzelhausbebauung mit Gärten geprägt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Stadtsilhouette sind unter Berücksichtigung der geringen Gebäudehöhen nicht zu erwarten.

## **6.5 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen erfolgen im Planvollzug.

## **6.6 Kosten und Finanzierung**

Die Planungskosten werden von Seiten des Vorhabenträgers übernommen.

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 07.12.2017 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Fontaneweg 4/6“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB gefasst. Der Beschluss wurde durch Aushang vom .....2017 bis zum .....2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde gemäß § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann

### **Landesplanerische Stellungnahme**

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom .....2018 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 .....2018 mitgeteilt.

### **Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand vom März 2018 wurde vom 14.05.2018 bis zum 14.06.2018 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Aushang vom 17.04.2018 bis zum 02.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 12.04.2018 zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand vom März 2018 aufgefordert. Mit gleichem Schreiben wurden die Nachbargemeinden von der Planung unterrichtet.

Die abgegebenen Stellungnahmen führten zu keiner Änderung der Planung.

### **Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am .....2018 behandelt. In der gleichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung wurde der Bebauungsplan Nr. 63 „Fontaneweg 4/6“ mit Stand Juni 2018 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

### **Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung**

Der Bebauungsplan Nr. 63 „Fontaneweg 4/6“ wurde am .....2018 ausgefertigt ist durch ortsübliche Bekanntmachung vom .....2018 bis zum .....2018 in Kraft getreten.

## 8 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I 3634)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**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 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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

## **9      Anhang**

### **Textliche Festsetzungen**

## Textliche Festsetzungen

### Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 im allgemein 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. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO*

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

2. Im allgemeinen Wohngebiet WA 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*

### Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

4. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 241 und 239 der Flur 29 in der Gemarkung Kremmen sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Erschließungsträger zu belasten.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB*

### Örtliche Bauvorschriften über notwendige Stellplätze

5. Bei der Errichtung von Wohngebäuden müssen die notwendigen Stellplätze hergestellt werden: je Wohnung bis 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein Stellplatz, je Wohnung über 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche zwei Stellplätze.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO*

## Hinweise

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von **Brutvögeln** der europäischen Vogelarten und von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (**Fledermäuse**) möglich. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen einschließlich von 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 erfas-



sen 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.

**Baumschutzsatzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kremmen.

**Schmutzwasserbeseitigungssatzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über die Schmutzwasserbeseitigung des Zweckverbandes Kremmen (Schmutzwasserbeseitigungssatzung).