

**TOP:** 16

**Beschlussvorlage**  
Öffentlich :Ja

Amt/Geschäftszeichen  
**Federführendes Amt** :Bauamt

Datum  
17.10.2016

Drucksache-Nr.:01-100-2016

**Beratungsfolge**

Gremium/Ausschuss	Termin	Genehmigung	Stimmverhältnis	J	N	E
Ortsbeirat						
Bau- und Wirtschaftsausschuss	26.10.2016					
Stadtverordnetenversammlung	03.11.2016					

Betreff:

**Beratung und Beschluss: Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 59 "Spargelhof" der Stadt Kremen**

Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremen beschließt entsprechend dem Abwägungsergebnis auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) den Bebauungsplan Nr. 59 "Spargelhof", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom Oktober 2016 als Satzung.
2. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 59 "Spargelhof" mit Stand Oktober 2016 wird gebilligt.
3. Der Satzungsbeschluss sowie Angaben darüber, an welchem Ort und zu welchen Zeiten der Bebauungsplan mit der Begründung von jedermann auf Dauer eingesehen und Auskunft über seinen Inhalt verlangt werden kann, sind ortsüblich bekannt zu machen.

**Beratungsergebnis:**

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

eingbracht durch :Bürgermeister  
Bearbeiter :Frau Susanne Tamms

.....  
Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung

#### **Problembeschreibung/Begründung**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen hat am 15.10.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59 "Spargelhof" beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59 "Spargelhof" erfolgte im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Die im Rahmen der Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen werden im Bebauungsplan in der Fassung zum Satzungsbeschluss mit Stand vom Oktober 2016 gemäß dem vorhergehenden Abwägungsbeschluss berücksichtigt.

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

#### **Anlagen**

Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 59 "Spargelhof", Fassung zum Satzungsbeschluss, Stand: Oktober 2016

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 59 "Spargelhof", Fassung zum Satzungsbeschluss, Stand: Oktober 2016

.....

.....

**Stadt Kremmen**  
**Landkreis Oberhavel**



**Bebauungsplan Nr. 59 „Spargelhof“**

**Begründung**

Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: Oktober 2016



# **Stadt Kremmen**

## **Landkreis Oberhavel**

### **Bebauungsplan Nr. 59 „Spargelhof“**

#### **Begründung**

##### **Vorhabenträger:**

**Rhinland Agrargesellschaft Kremmen mbH**  
Groß-Ziethener Weg 2

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:  
Dirk Hagedorn  
Gretel Daub-Hofmann

Technische Bearbeitung:  
Karin Maaß



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>EINFÜHRUNG .....</b>	<b>1</b>
1.1	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES .....	1
1.2	ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG .....	3
1.3	ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS GEMÄß § 13A BAUGB .....	3
<b>2</b>	<b>AUSGANGSSITUATION .....</b>	<b>4</b>
2.1	STADTRÄUMLICHE EINBINDUNG .....	4
2.2	BEBAUUNG UND NUTZUNG, GELÄNDEHÖHEN .....	5
2.3	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG .....	7
2.4	VER- UND ENTSORGUNG .....	9
2.5	NATUR, LANDSCHAFT, UMWELT .....	12
2.6	ALTLASTEN, KAMPFMITTELBELASTUNG .....	14
2.7	DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE .....	15
2.8	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE .....	15
<b>3</b>	<b>PLANUNGSBINDUNGEN .....</b>	<b>16</b>
3.1	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION .....	16
3.2	LANDES- UND REGIONALPLANUNG .....	17
3.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG .....	18
3.4	LANDSCHAFTSPANUNG .....	19
3.5	FACHPLANUNGEN .....	20
<b>4</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT .....</b>	<b>22</b>
4.1	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....	22
4.2	ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS KREMMEN .....	22
<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>	<i>23</i>
5.1.2	<i>Maß der Nutzung .....</i>	<i>26</i>
5.1.3	<i>Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....</i>	<i>27</i>
5.2	FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER .....	27
5.3	VERKEHRSFLÄCHEN .....	28
5.3.1	<i>Öffentliche Straßenverkehrsflächen .....</i>	<i>28</i>
5.3.2	<i>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....</i>	<i>28</i>
5.4	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT .....	29
5.4.1	<i>Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....</i>	<i>29</i>
5.4.2	<i>Anpflanzgebote, Erhaltungsbindungen .....</i>	<i>30</i>
5.5	GESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	30
5.6	IMMISSIONSSCHUTZ .....	31
5.7	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....	31
5.8	HINWEISE .....	32
5.9	PLANUNTERLAGE .....	33
5.10	FLÄCHENBILANZ .....	33
<b>6</b>	<b>DARSTELLUNG DER BELANGE VON UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT ...</b>	<b>34</b>
6.1	EINLEITUNG .....	34
6.2	SCHUTZGUT BODEN .....	34
6.3	SCHUTZGUT WASSER .....	35
6.4	SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT .....	35

---

6.5	SCHUTZGUT ARTEN UND BIOTOPE.....	36
6.5.1	<i>Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzrechtliche Prüfung).....</i>	<i>38</i>
6.6	SCHUTZGUT ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD .....	42
<b>7</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>43</b>
7.1	AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN .....	43
7.2	VERKEHR.....	44
7.3	VER- UND ENTSORGUNG.....	44
7.4	UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT .....	45
7.5	BODENORDNENDE MAßNAHMEN .....	45
7.6	KOSTEN UND FINANZIERUNG .....	46
<b>8</b>	<b>VERFAHREN.....</b>	<b>47</b>
<b>9</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>48</b>
<b>10</b>	<b>ANHANG .....</b>	<b>49</b>



# 1 Einführung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen hat am 15. Oktober 2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59 „Spargelhof“ im Ortsteil Kremmen beschlossen.

Planungsziel ist eine planungsrechtliche Sicherung des zwischen Scheunenviertel und Bahnhof in städtebaulich integrierter Lage gelegenen landwirtschaftlichen Betriebsstandortes der örtlichen Agrargesellschaft als Baugebiet mit Ermöglichung von Verkaufseinrichtungen und Gastronomiebetrieb im Rahmen der Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte unter Einbeziehung angrenzender Flächen mit Wohn- und Gartennutzungen sowie nicht mehr benötigter Verkehrsflächen.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung der Flächen im Rahmen der Innenentwicklung. Das Verfahren wird daher nach § 13a Baugesetzbuch (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt nicht.

## 1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Altstadt von Kremmen zwischen Scheunenviertel und Bahnhof, westlich der Berliner Straße bzw. Berliner Chaussee und südlich der stillgelegten Bahntrasse Nauen – Kremmen, die im betreffenden Abschnitt als Bahndamm ausgebildet ist.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch den Böschungsfuß des Bahndamms der stillgelegten Bahntrasse Nauen - Kremmen (Flurstück 5197, Flur 28)
- im Osten durch die Straßenmitte der Berliner Straße bzw. Berliner Chaussee (Flurstück 5210 der Flur 28 bzw. 533 der Flur 11) und die seitlichen bzw. rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Berliner Chaussee 6 und Ziegeleiweg 2 (Flurstücke 9 und 11/2 der Flur 11)
- im Süden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Thomas-Müntzer Weg 6, 8, 10 und 12 (Flurstücke 12/2, 13/3, 13/5, 13/7, 3/8 und 3/7 der Flur 11)
- im Westen durch die Straßenmitte des Thomas-Müntzer-Weges (Flurstück Nr. 314, Flur 11) bzw. des Groß-Ziethener Weges (Flurstück 1, Flur 11)

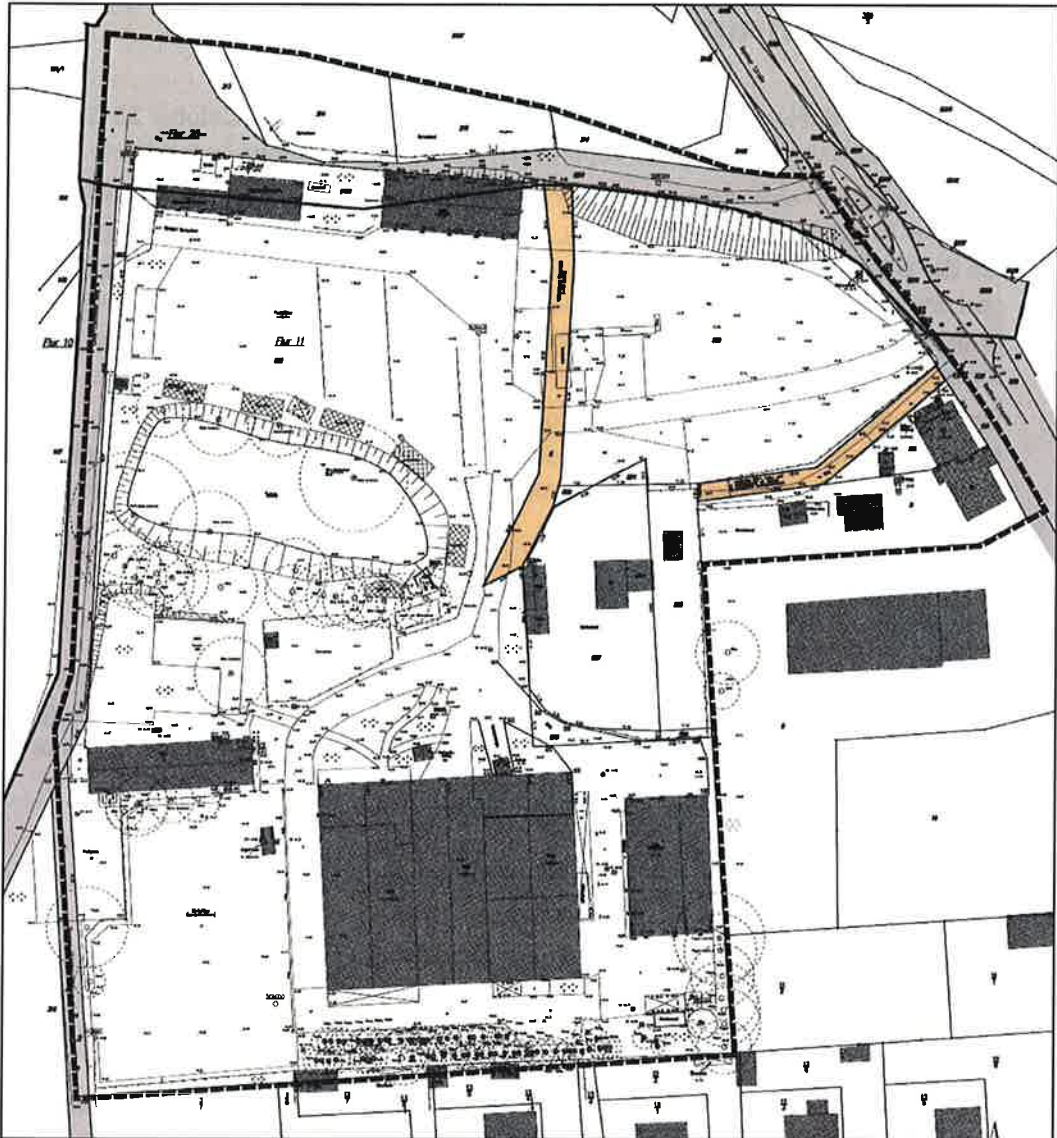
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59 „Spargelhof“ umfasst somit die folgenden Flurstücke in der Gemarkung Kremmen:

**Flur 28**, Flurstücke **5169, 5211 teilweise** (Groß-Ziethener Weg bzw. Wegeflurstück, Berliner Straße), **213, 214, 215 und 216**

**Flur 11**, Flurstücke **520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 5, 8, 531 teilweise** (Berliner Chaussee), **1 teilweise** (Groß-Ziethener Weg) und **314 teilweise** (Thomas-Müntzer Weg).

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

---



**Abb. 1:** Lageplan (Stand: 16.09.2015) mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Die Flurstücke 5211 der Flur 28 (Groß-Ziethener Weg bzw. Berliner Straße) sowie 1 (Groß-Ziethener Weg), 314 (Thomas-Müntzer-Weg) und 531 (Berliner Chaussee) werden in der Regel bis zur Straßenmitte zur Regelung des Anschlusses der Grundstücke an die öffentliche Straßenverkehrsfläche in den Geltungsbereich einbezogen.

Die Größe des Plangebietes beträgt - einschließlich der in den Geltungsbereich einbezogenen Straßenverkehrsflächen - rund 3,5 ha. Die Flächenausdehnung beträgt rund 230 m im Westen entlang des Groß-Ziethener Weges bzw. des Thomas-Müntzer-Weges, rund 140 m entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze, rund 200 m entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze und der Berliner Straße sowie rund 150 m entlang der stillgelegten Bahntrasse.

## 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Spargelhof Kremmen GmbH & Co. KG betreibt in Zusammenarbeit mit der Rhinland Agrargesellschaft Kremmen mbH auf dem Betriebsstandort südlich des Scheunenviertels zwischen Groß Ziethener Weg, Nauener Straße, Berliner Chaussee und Thomas-Müntzer-Weg seit einigen Jahren einen Spargelhof. Neben den betriebsnotwendigen Gebäuden und Anlagen gehören zum Spargelhof u.a. ein Hofladen mit landwirtschaftlichen Produkten und erweitertem Geschenkesortiment, ein Hofrestaurant, ein Kinderspielplatz, ein Streichelzoo sowie Stellplatzflächen. Während der Spargelsaison erfolgt eine erweiterte temporäre Nutzung durch ein Spargelrestaurant (Spargelzelt und Terrasse). Entscheidungen zur Zulässigkeit von Vorhaben des landwirtschaftlichen Betriebes auf den derzeitigen Betriebsflächen werden bislang auf der Grundlage des § 35 BauGB getroffen. Die im Rahmen der Produktvermarktung vorgesehenen temporären Bauten und Nutzungen sowie der Hofladen gehören nicht zu den privilegierten Vorhaben nach § 35 BauGB. Daher ist zur planungsrechtlichen Sicherung der auf dem Betriebsgrundstück vorhandenen und geplanten Nutzungen sowie zur Ermöglichung einer weiteren städtebaulichen Entwicklung des Betriebsstandorts unter Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Festsetzung eines Baugebietes gemäß § 1 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erforderlich.

Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage zwischen dem Scheunenviertel bzw. der Altstadt von Kremmen und dem Bahnhof sollen die angrenzenden Flächen mit Wohn- und Gartennutzungen sowie nicht mehr benötigte Verkehrsflächen in die Planung zur langfristigen städtebaulichen Entwicklung der bereits baulich geprägten Flächen einbezogen werden.

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

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung der Flächen im Rahmen der Innenentwicklung. Die Flächen sind baulich geprägt und Bestandteil des Siedlungsbereiches der Stadt Kremmen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Spargelhof“ erfolgt daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der in § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB für die Durchführung im beschleunigten Verfahren benannte Grenzwert für die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 Quadratmetern wird bei der vorliegenden Planung mit einer Größe des festgesetzten Baugebietes von rund 31.300 m<sup>2</sup> und einer festgesetzten GRZ von 0,6 mit der daraus resultierenden maximal zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO („Hauptanlagen-GRZ“) von insgesamt rund **18.800 m<sup>2</sup>** eingehalten. 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.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Davon wurde bei der vorliegenden Planung aufgrund der planungsrechtlichen Komplexität der Planung im Bestand kein Gebrauch gemacht.

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

## **2 Ausgangssituation**

### **2.1 Stadträumliche Einbindung**

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar südöstlich der Altstadt von Kremmen zwischen dem historischen Scheunenviertel und dem Bahnhof. Die Entfernung zum Bahnhof Kremmen beträgt rund 300 m, die Entfernung zum Stadtzentrum rund 1.000 m.

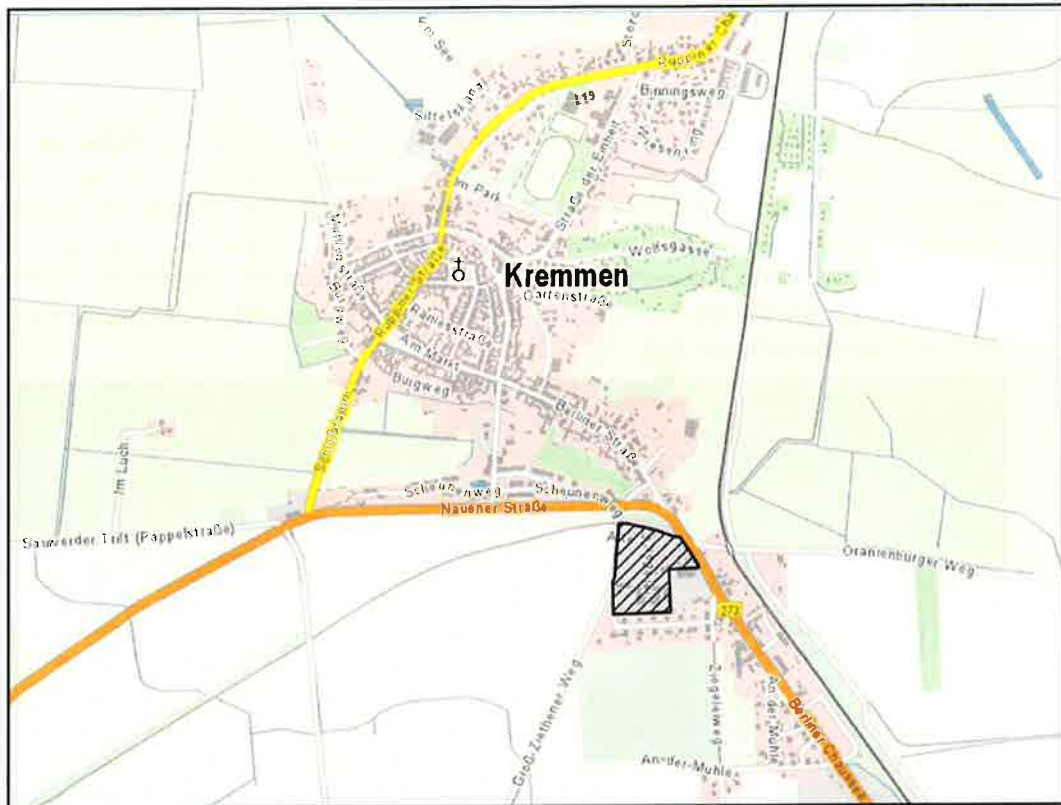
Das Plangebiet grenzt im Osten an die Berliner Chaussee (OD L 170, vormals B 273) sowie im Norden an die stillgelegte Bahntrasse Nauen – Berlin, die sich im betreffenden Abschnitt (Bahn-km 20,1 – 20,3) zur Überbrückung der Berliner Straße und des Groß-Ziethener Weges in Dammlage befindet. Die die Berliner Straße überspannende Bahnbrücke wurde abgetragen, die den Groß-Ziethener Weg überspannende Bahnbrücke ist noch vorhanden.

Der Siedlungsbereich zwischen Scheunenviertel bzw. Bahndamm und Bahnhof wird geprägt durch den in den 1970er Jahren auf den Flächen einer ehemaligen Ziegelei errichteten Betriebsstandort der ehemaligen Kooperativen Abteilung Pflanzenproduktion (KAP) und späteren LPG Pflanzenproduktion Kremmen (heute: Rhinland Agrargesellschaft Kremmen mbH) einschließlich der südlich angrenzenden Wohnhäuser beiderseits des Thomas-Müntzer-Weges und des Ziegeleiweges sowie die von Einzelhäusern geprägte Bebauung entlang der Berliner Chaussee.

Die westlich des Groß-Ziethener Weges gelegenen Flächen werden ackerbaulich genutzt. Auf den südlich des Thomas-Müntzer-Weges gelegenen Flächen erfolgt Obstanbau.

Einen Überblick über die stadträumliche Einbindung gibt die nachfolgende Übersichtskarte zur Lage des Bebauungsplangebietes im Stadtgebiet von Kremmen.

---



**Abb. 2:** Übersichtskarte zur Lage des Bebauungsplangebietes im Stadtgebiet von Kremmen

## 2.2 Bebauung und Nutzung, Geländehöhen

Der Betriebsstandort des auf Pflanzenproduktion ausgerichteten landwirtschaftlichen Betriebes (Groß-Ziethener Weg 2) umfasst derzeit eine Betriebshalle mit einer Grundfläche von rund 2.500 m<sup>2</sup>, eine Fahrzeughalle (Garage), ein Werkstattgebäude, ein Bürogebäude, Aufstellflächen für Landmaschinen sowie Unterkünfte für Saisonarbeiter. Einige Betriebsgebäude der ehemaligen Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft einschließlich einer Betriebstankstelle wurden zwischenzeitlich bis auf einen Schornstein zurückgebaut. Temporäre Nutzungen im Rahmen der Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte, wie insbesondere Spargel, umfassen neben einem Hofladen und einzelnen Verkaufsständen, eine Zeltgastronomie einschließlich Außenterrasse sowie die zugehörigen Stellplatzanlagen. Derzeit sind rund 50 % der Betriebsflächen mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen überbaut bzw. mit Betonplatten befestigt. Weitere Flächen sind durch unterirdische Fundamentreste und Betonteile teilversiegelt.

Auf dem Betriebsgelände befindet sich ein abflussloser Regenwasserteich mit einer Fläche von rund 2.000 m<sup>2</sup> und einer steil ausgebildeten Böschung. Der Wasserspiegel befindet sich rund 2 - 3 m unter Gelände (Stand gemäß Lage- und Höhenplan am 4.10.2012). Das Fassungsvermögen beträgt damit etwa 4.000 bis 5.000 m<sup>3</sup>. Bei dem Teich handelt es sich gemäß Stellungnahme des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes nicht um ein Gewässer II. Ordnung im Sinne des Brandenburgischen Wassergesetzes. Nach aktuellem Zuschnitt der Verbandsgebiete liegt der Teich im Verbandsgebiet des Wasser- und Bodenverbandes



„Schnelle Havel“. Teilflächen des Geltungsbereiches befinden sich im Verbandsgebiet des Wasser- und Bodenverbandes „Rhin-/ Havelluch“.

An der Berliner Chaussee befindet sich ein um 1900 errichtetes und zu Wohnzwecken genutztes ortsbildprägendes Doppelhaus mit rückwärtigen Gartenflächen und Nebengebäuden (Berliner Chaussee 2 und 4). Rückwärtig davon gelegen befindet sich ein Hinterliegergrundstück mit einem Wohngebäude und Nebengebäuden (Alte Ziegelei 1). Mit der vorgesehenen Entwicklung des Betriebsstandortes ist hier in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer eine Neuordnung des Grundstückszuschnittes vorgesehen (Flurstücke 524 – 529). Zudem soll die Erschließung des Grundstücks zukünftig ausschließlich von der Berliner Chaussee erfolgen (vgl. Kap. 2.3).



**Abb. 3:** Luftbild Betriebsstandort und Umgebung (Quelle: GeoBasis-DE/LGB/BKG; bb-viewer.geobasis-bb.de, 21.08.2015)

Zwischen dem Betriebsstandort und dem nördlich gelegenen Bahndamm befinden sich zwei Gartenparzellen mit Lauben (Flurstücke 214 und 215) sowie das ungenutzte Flurstück 216, das gemäß Stellungnahme der Deutschen Bahn AG im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur stillgelegten Bahnstrecke Nauen – Kremmen gehört. Das dazwischen verlaufende Wegeflurstück (Flurstück 5211) wurde durch zwei Betriebsgebäude der ehemaligen LPG teilweise überbaut. Die überbauten Flächen sollen dem Betriebsgrundstück zugeordnet werden (Flurstück 5169).

Im Bereich der Wegetrasse zwischen Groß-Ziethener Weg und Berliner Straße (Flurstück 5211) verlaufen nach Hinweis der zuständigen Versorgungsunternehmen im Rahmen der Beteiligung zwei Versorgungsleitungen für Gas, darunter eine Leitung mit einem Betriebsdruck größer 4 bar, sowie eine Mittelspannungsleitung der E.DIS AG (vgl. Kap. 2.4). Auf dem Flurstück 213 befindet sich in Zusammenhang mit der Ferngasleitung eine Übergabestation.

Auf dem Betriebsgrundstück befindet sich eine Trafostation der E.DIS AG (Standort: Kremmen, Gastronomie).

Die stillgelegte Bahnstrecke 6505 Nauen – Kremmen ist gemäß einer der Stadt Kremmen vorliegenden Stellungnahme des Landesamtes für Bauen und Verkehr Ende 2008 auf Antrag der DB Netz AG, nach § 23 AEG vom Eisenbahn-Bundesamt als Betriebsfläche freigestellt worden. Gemäß Stellungnahme der Deutschen Bahn AG im Rahmen des Beteiligungsverfahrens laufen derzeit für den Streckenabschnitt km 0,5000 bis 20,360 Kaufverhandlungen.

Grund- und Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes sind im Ergebnis der Beteiligung des Landesamtes für Umwelt, Fachreferat Wasserwirtschaft, im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Gelände ist von Norden nach Süden leicht ansteigend. Die Geländehöhen liegen im Plangebiet zwischen rund 40 m über NHN (Höhenbezugssystem DHHN 92) im Bereich des unbefestigten Fahrweges zwischen Groß-Ziethener Weg und Berliner Straße und rund 45 m über NHN im Süden des Betriebsgeländes. Die Fahrbahnhöhen der Berliner Straße bzw. Berliner Chaussee betragen gemäß Lage- und Höhenplan 40,11 m über NHN auf Höhe der neu angelegten Querungsanlage und 41,09 m über NHN auf Höhe des Hauses Berliner Chaussee 2. Die Fahrbahnhöhen des Groß-Ziethener Weges (bzw. im weiteren Verlauf des Thomas-Müntzer-Weges) betragen gemäß Lage- und Höhenplan 39,78 m über NHN auf Höhe der Anbindung des unbefestigten Fahrweges und 44,40 m über NHN auf Höhe der südwestlichen Grundstücksgrenze des Betriebsgeländes.

## 2.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Osten über die Berliner Straße bzw. Berliner Chaussee (OD L 170) und von Westen über den Groß-Ziethener Weg bzw. den Thomas-Müntzer-Weg. Das Betriebsgelände der Rhinland Agrargesellschaft Kremmen mbH verfügt über eine Grundstückszufahrt sowohl von der Berliner Straße als auch vom Groß-Ziethener Weg und vom Thomas-Müntzer-Weg.

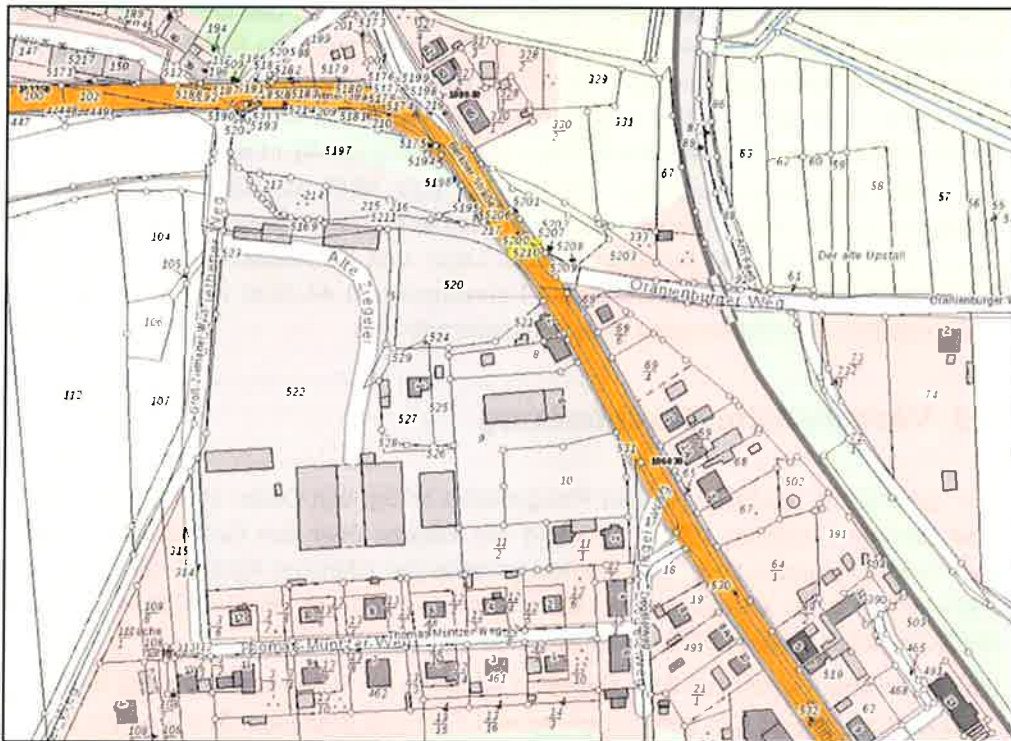
Das Hinterliegergrundstück Alte Ziegelei 1 ist durch ein Wegerecht über das Betriebsgelände (Flurstück 5) und den nördlich gelegenen Fahrweg (Flurstück 5211) sowie eine Grundstückszufahrt von der Berliner Chaussee über das Grundstück Berliner Chaussee 2 erschlossen. Die Erschließung des Grundstücks soll zukünftig ausschließlich von der Berliner Chaussee über ein neu einzutragendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Grundstück Berliner Chaussee 2 (Flurstück 521) erfolgen. Das vorhandene Wegerecht über den nördlich des Betriebsgeländes verlaufenden Fahrweg und weiter über das Betriebsgelände soll zukünftig entfallen. Die in älteren Karten eingetragene Zufahrtsstraße „Alte Ziegelei“ ist nicht mehr vorhanden. Die Flächen sind Bestandteil des Betriebsgrundstückes.

Die nördlich gelegenen Gartenparzellen werden von Westen über den Groß-Ziethener Weg (Gartenparzelle auf dem Flurstück 214) bzw. von Osten über die Berliner Straße und den daran anbindenden Fahrweg (Gartenparzelle auf dem Flurstück 215; Flurstück 216) erschlossen. Die ursprünglich rund 9 m breite Wegetrasse zwischen Groß-Ziethener Weg und Berliner Straße (Flurstück 5211) wurde durch eine Überbauung in den 1970er Jahren und die Einbeziehung von Teilflächen in das Betriebsgelände der ehemaligen LPG bis auf eine

Breite von 0,5 m reduziert. Durch das Zurückversetzen der Einfriedungen der angrenzenden Gartenparzellen ist derzeit eine nutzbare Wegebreite von 3,50 m gewährleistet.

Der südlich verlaufende Thomas-Müntzer-Weg ist im Westen an den Groß-Ziethener Weg angebunden sowie im Osten an den Ziegeleiweg und die Berliner Chaussee.

Über die als Landesstraße 170 klassifizierte Berliner Chaussee 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 zur Anschlussstelle Oberkrämer der A 10 Berliner Ring beträgt rund 8 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.



**Abb. 4:** Übersichtskarte zur Lage des Bebauungsplangebietes zwischen Altstadt und Bahnhof (Quelle: GeoBasis-DE/LGB/BKG; bb-viewer.geobasis-bb.de, 21.08.2015)

Über den 300 m entfernten und damit fußläufig erreichbaren Bahnhof Kremmen besteht Anschluss an das Regionalbahnnetz der Deutschen Bahn mit etwa halbstündlichen Verbindungen in Richtung Berlin (RE 6 Berlin-Spandau – Hennigsdorf – Kremmen – Wittenberge alle 60 Minuten; RB 55 Hennigsdorf – Berlin alle 60 Minuten (Mo – Fr) bzw. alle 120 Minuten (Sa und So). Am Bahnhof Kremmen besteht zudem Anschluss an das Busnetz der Oberhavel Verkehrsgesellschaft (Buslinie 800 S-Bahnhof Oranienburg – Kremmen – Flatow; Buslinie 801 S-Bahnhof Oranienburg – Beetz – Kremmen).



## 2.4 Ver- und Entsorgung

### Trink- und Schmutzwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die **Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH (OWA)**. Gemäß den im Rahmen des Beteiligungsverfahrens übergebenen Planunterlagen befinden sich Trinkwasserleitungen im Straßenraum der Berliner Chaussee (HW 250 Az) sowie im Straßenraum des Ziegeleiweges (VW PE 100) und des Thomas-Müntzer-Weges (VW PE 80). Das Betriebsgelände der Rhinland Agrargesellschaft ist über den Thomas-Müntzer-Weg erschlossen. Die Löschwasserversorgung ist gemäß Stellungnahme der OWA derzeit über Unterflurhydranten des öffentlichen Netzes in Höhe von 48 m³ gewährleistet.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den **Zweckverband Kremmen**. Gemäß Stellungnahme des Zweckverbands im Rahmen des Beteiligungsverfahrens sind die im Plangebiet liegenden Grundstücke satzungsgemäß abwassertechnisch teilweise erschlossen. Somit sind die Vorleistungen für die leitungsgebundene Entsorgung des Plangebietes nur teilweise erfüllt. Hingewiesen wird darauf, dass Schmutzwasser aus gewerblicher oder industrieller Herkunft nicht ohne entsprechender Vorbehandlung ins öffentliche Kanalnetz abgeleitet werden darf. Gemäß DIN 1986-100 sind in solchen Fällen Fettabscheider nach geltenden Normen einzubauen. Die Abscheider sind möglichst nahe an der Anfallstelle einzubauen und unter Berücksichtigung der technischen Regeln zu bemessen, zu betreiben und zu warten.

Jegliche Planungen für die Erschließung der einzelnen Grundstücke sind nach Hinweis des Zweckverbands auf der Grundlage der Kanalanschlussbeitragssatzung zu realisieren und mit dem Verband abzustimmen. Die einzelnen Schritte der Erschließungsmaßnahmen müssen nach satzungsrechtlichen Vorgaben und in Form eines Erschließungsvertrages zwischen Vorhabenträger und Verband geregelt werden. Diese Vereinbarung regelt die Finanzierung und Durchführung. Mit der Bauausführung dürfen nur Fachbetriebe beauftragt werden, die das RAL-Gütezeichen „Kanalbau“ und die DVGW-Zulassung führen, bzw. die Güte- und Prüfbestimmungen der Gütegemeinschaft Kanalbau erfüllen.

Durch die Entwicklung des Plangebietes kann das teilweise im öffentlichen Bereich vorhandene Entsorgungsnetz gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes Kremmen eine größere Auslastung erfahren, somit wird dieses Vorhaben durch den Zweckverband als entsorgungspflichtige Körperschaft befürwortet.

### Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, flächenhaft versickert. Das von den Dachflächen auf dem Betriebsgelände der Rhinland Agrargesellschaft anfallende Niederschlagswasser wird über ein internes Entwässerungsnetz in einem abflusslosen Regenwasserteich mit einem Fassungsvermögen von etwa 4.000 bis 5.000 m³ gesammelt und versickert.

Gemäß Hinweis der unteren Wasserbehörde im Rahmen der Behördenbeteiligung ist für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Regenwasserteich bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Benutzungen von Gewässern (z. B. Entnahme von Grund- bzw. Oberflächenwasser, Abwasser- / Niederschlagswassereinleitung, -versickerung) bedürfen danach gemäß §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

der wasserrechtlichen Einleiterlaubnis. Die entsprechenden Unterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel einzureichen.

Sobald die befestigten, überbauten oder überdachten Flächen drei Hektar erreichen, sind Bestand, Herstellung und Änderung (auch Rückbauten) von baulichen Anlagen der Entwässerung (Niederschlags- und Schmutzwasserentsorgung) nach § 60 WHG i. V. m. § 71 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) anzeigepflichtig. Die entsprechenden Anzeigeunterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel einzureichen.

Gemäß §§ 70, 75 BbgWG und aufgrund der Technischen Regeln der Selbstüberwachung von Entwässerungsanlagen (TRSüw) sind die Betreiber von Entwässerungsanlagen auf Verlangen der unteren Wasserbehörde, unabhängig von Anzeigeverfahren nach § 71 BbgWG, verpflichtet, der Behörde eine Bestandsaufnahme, die regelmäßig vorgeschriebenen Inspektionsergebnisse und Wartungsprotokolle für die Entwässerungsanlagen vorzuweisen.

Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen Gewässerbenutzungen (z.B. Grundwasserabsenkung, Wasserrückhaltung, -entnahme oder -ableitung) erforderlich sein, so bedürfen sie gemäß § 8 i. V. m. § 9 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Der Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen ist nach § 20 Abs. 1 BbgWG der unteren Wasserbehörde einen Monat vorher anzuzeigen. In Bereichen, in denen mit Wasser gefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind die Rechtsvorschriften für den Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen, insbesondere der § 62 WHG, sowie § 20 Abs. 1 BbgWG einzuhalten.

Erdaufschlüsse (z. B. Errichtung von Brunnen, Errichtung von geothermischen Anlagen mit Erdwärmesonden oder -kollektoren.) sind nach § 49 WHG einen Monat vor Beginn der Maßnahme anzeigepflichtig. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel einzureichen.

### **Elektroenergie und Erdgas**

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über die **E.dis AG**. Im Plangebiet befinden sich gemäß Stellungnahme im Rahmen des Beteiligungsverfahrens Leitungen und Anlagen des Unternehmens. Gemäß den übergebenen Planunterlagen verläuft im Bereich der Wegetrasse zwischen Berliner Straße und Groß-Ziethener Weg (Flurstück 5211) eine Mittelspannungsleitung zur Anbindung einer Trafostation am Groß-Ziethener Weg auf dem Betriebsgelände der Rhinland Agrargesellschaft (Standort: Kremmen Gastronomie). Die Versorgung des Bürogebäudes erfolgt über eine im Straßenraum des Thomas-Müntzer-Weges verlaufende Niederspannungsleitung. Eine weitere Mittelspannungsleistung verläuft im Straßenraum der Berliner Chaussee. Von dort erfolgen die Grundstücksanschlüsse für die Gebäude entlang der Berliner Chaussee bzw. Berliner Straße. Eine weitere Niederspannungsleitung versorgt von Norden über den Groß-Ziethener Weg eine auf dem Flurstück 213 befindliche Übergabestation des Ferngasnetzes.

Für die Erschließung neu entstehender bzw. verdichteter Bebauung mit Elektroenergie ist nach Hinweis der E.dis AG in Abhängigkeit der benötigten elektrischen Leistung ein Ausbau des Versorgungsnetzes erforderlich. Eventuell notwendige Umverlegungen von Anlagen sind vom Erschließungsträger zu beantragen.

Im Bereich der Wegetrasse zwischen Groß-Ziethener Weg und Berliner Straße (Flurstück 5211) verlaufen nach Hinweis der **Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg** (NBB) zudem zwei Versorgungsleitungen für Gas, darunter eine Leitung mit einem Betriebsdruck größer

---

4 bar. Auf dem Flurstück 213 befindet sich in Zusammenhang mit der Ferngasleitung eine Übergabestation. Gemäß den Technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sind bei Bauarbeiten in der Nähe der Hochdruck-Erdgasleitung gemäß Hinweis der NBB die Bauausführenden vor Ort einzuweisen.

Weitere Versorgungsleitungen mit einem Betriebsdruck von 0,1 bis 1 bar befinden sich im Straßenraum der Berliner Chaussee bzw. Berliner Straße sowie im Straßenraum des Ziegeleiweges und des Thomas-Müntzer-Weges.

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist gemäß Hinweis der NBB grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und dem zu pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Hingewiesen wird darauf, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

Kabelanlagen sind in der vorgefundenen Lage zu belassen. Veränderungen sind unzulässig. Werden Kabelanlagen beschädigt, ist die NBB unverzüglich unter der Telefonnummer (030) 81876 1890, Fax (030) 81876 1749 zu benachrichtigen. Schäden an der Kabelummantelung werden kostenlos beseitigt, sofern die NBB vor der Grabenverfüllung Kenntnis erhält.

Gemäß Stellungnahme der **GDMcom** im Rahmen des Beteiligungsverfahrens berührt die Planung keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS Gastransport GmbH und der VNG Gasspeicher GmbH.

#### **Telekommunikationsanlagen**

Die Versorgung mit Telekommunikationsdiensten erfolgt leitungs- oder funkgestützt. Von Seiten der Deutsche Telekom Technik GmbH wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens keine Stellungnahme abgegeben und es wurden keine Bestandsunterlagen zur Verfügung gestellt.

#### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Oberhavel als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Gemäß Stellungnahme der unteren Abfallwirtschaftbehörde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gelten für eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung die folgenden Anforderungen:

- Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass alle Grundstücke an die Abfallentsorgung angeschlossen werden können. Dazu sind beim Befestigen, Aus- und Neubau von Erschließungsstraßen Fahrbahnbreiten und Fahrkurven für die Benutzung durch 3-achsige Müllfahrzeuge auszulegen. Die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RASt 06) sind zu beachten.

- Die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsflächen ist gemäß § 34 Absatz 4 Punkt 1 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung sicherzustellen.
- Bei Sackgassen sind Wendeanlagen (Wendehammer, Wendeschleife, Wendekreis) nach RAST für ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu planen bzw. zu berücksichtigen, da ein Rückwärtsfahrverbot für Müllfahrzeuge gemäß Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung (GUV-V C27 in der Fassung vom Januar 1997) besteht.
- Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Randbereiche sind so auszuführen, dass die Voraussetzungen zur satzungsgemäßen Aufstellung der Abfallbehälter vor dem angeschlossenen Grundstück erfüllt werden.

Die anfallenden Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW- / AbfG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen. Fallen Abfälle an, die gem. § 48 KrW- / AbfG i. V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen.

Anfallender Bodenaushub ist Gemäß Hinweis der unteren Abfallwirtschaftbehörde entsprechend LAGA –TR zu analysieren und entsprechend Schadstoffgehalt ggf. zu entsorgen.

#### **Brandschutz**

Gemäß Stellungnahme der OWA ist die Löschwasserversorgung derzeit über Unterflurhydranten des öffentlichen Netzes in Höhe von 48 m³ gewährleistet.

Zusätzlich dient der auf dem Betriebsgelände der Rhinland Agrargesellschaft vorhandene Regenwasserteich als Löschwasserteich. Die in Abhängigkeit vom Niederschlagsaufkommen durchschnittlich verfügbare Wassermenge beträgt etwa 2.000 m³. Für die Löschwasserversorgung wurde gemäß der vorliegenden Genehmigungsplanung zum Antrag auf temporäre Nutzungsänderung vom 13.02.2015 eine Löschwasserentnahmestelle errichtet.

Gemäß Stellungnahme des Bereichs vorbeugender Brandschutz des Landkreises Oberhavel im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gibt es aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes zum geplanten Vorhaben keine Bedenken.

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

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum des Ländchen Bellin und Glien an der Grenze zum Naturraum des Oberen Rhinluchs. Die naturräumliche Grenze zwischen der Hochfläche des Ländchens und den Niederungsflächen verläuft entlang der Nauener Straße. Das Geländere Relief fällt im Plangebiet entsprechend von Süden nach Norden in Richtung Bahndamm um etwa 4 bis 5 m ab.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet befindet sich nordwestlich der Altstadt von Kremmen in einer Entfernung von knapp 1 km zum Plangebiet (SPA-Gebiet „Rhin-Havelluch“, DE 3242-421).

Die Flächen im Geltungsbereich sind nach dem Biotopschlüssel des Landes Brandenburg überwiegend dem Biotoptyp 12312 *Gewerbeflächen mit geringem Grünflächenanteil* in Verbindung mit dem Biotoptyp 12410 *Gebäude industrieller Landwirtschaft* zuzuordnen. Der auf

---

dem Betriebsgelände vorhandene Regenwasserteich ist dem Biotoptyp 02152 *Teich, beschattet* zuzuordnen. Die nördlich angrenzenden Flächen sind den Biotoptypen 12651 *unbefestigter Weg*, 10111 *Gärten* sowie 126631 *Bahnbrache (Bahndamm) mit Gehölzaufwuchs* zuzuordnen. Die östlich angrenzenden Siedlungsflächen entsprechen dem Biotoptyp 12290 *dörfliche Bebauung, verstädtert*, die südlich gelegenen Siedlungsflächen dem Biotoptyp 12260 *Einzelhausbebauung mit Ziergärten*. Die westlich des Groß-Ziethener Weges gelegenen Landwirtschaftsflächen sind dem Biotoptyp 09130 *intensiv genutzte Äcker* zuzuordnen. Die westlich und östlich gelegenen Straßen entsprechen im betreffenden Abschnitt dem Biotoptyp 1261222 *Straßen mit Asphaltdecken, ohne regelmäßigen Baumbestand*. Die Biotoptypenkartierung wurde im Frühjahr und Sommer 2016 überprüft. Die Kartierungen ergaben keine abweichenden Ergebnisse. Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder § 18 BbgNatSchAG oder gefährdete Pflanzenarten sind von der Planung nicht betroffen.

Auf dem Betriebsgrundstück der Rhinland Agrargesellschaft befinden sich 38 Laubbäume, mit Stammumfängen von mindestens 0,3 m. Der Baumbestand wird dominiert von Birken, Ahorn und Pappeln. Im Uferbereich des Regenwasserteiches befinden sich vier mehrstämmige Weiden mit Stammumfängen zwischen 0,5 und 2,4 m und Kronendurchmessern zwischen 16 und 28 m. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Gehölzstreifen mit dicht gepflanzten Fichten. Die auf dem Betriebsgrundstück vorhandenen Bäume sind mit Stand vom 31.08.2015 in die Planunterlage eingetragen. Das Grundstück Alte Ziegelei 1 wird von Fichtenbestand geprägt. Die Grundstücke Berliner Chaussee 2 und 4 sowie die Gartengrundstücke sind mit Obstbaumbestand. Im betreffenden Straßenabschnitt der L 170 befinden sich keine Alleeebäume.

Zur Bedeutung der Flächen für besonders geschützte Tierarten erfolgte im Planverfahren eine Begehung durch eine anerkannte Artenschutzsachverständige. Im Ergebnis der artenschutzfachlichen Untersuchung wurde ein Brutpaar der Nebelkrähe in einer Birke südlich des Regenwasserteiches festgestellt. Mehrere Brutpaare des Haussperlings wurden an einem Nebengebäude auf dem Wohngrundstück Alte Ziegelei festgestellt. Darüber hinaus wurden im Plangebiet Brutreviere von Amsel, Grünfink, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Stockente, Goldammer, Haussperling und Kohlmeise festgestellt. Der Regenwasserteich wird von verschiedenen Ziervögeln, Hausgänsen und der Stockente genutzt. Außerhalb des Plangebietes, in den Gehölzbeständen westlich des Groß-Ziethener Weges und im Bereich des nördlich angrenzenden Bahndamms wurden Brutreviere der Gartengrasmücke, der Mönchsgrasmücke und der Nachtigall festgestellt (vgl. Kap. 6.5).

Fledermausquartiere wurden innerhalb des Gebietes nicht nachgewiesen. Der Baumbestand weist keine Strukturen, wie zum Beispiel Höhlungen oder Stammrisse, auf, die sich für eine Besiedlung durch Fledermäuse eignen. Der Gebäudebestand verfügt lediglich in einem geringen Umfang über passende Besiedlungsmöglichkeiten. Einzelne jagende Zwergfledermäuse wurden über dem Regenwasserteich und auf dem Parkplatz im südlichen Gebietsabschnitt festgestellt.

Der Regenwasserteich stellt ein Laichgewässer für den Teichfrosch dar. Der Regenwasserteich ist am Ufer teilweise mit Bäumen und einer Krautschicht bewachsen, Wasserpflanzen im Teich konnten nicht festgestellt werden.

Ein Vorkommen von Reptilien, insbesondere der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Zauneidechse, wurde nicht festgestellt.

Im Hinblick auf die vorhandenen Schaugehege und Vogelvolieren erfolgt von Seiten der unteren Naturschutzbehörde ein Hinweis auf die Bestimmungen des § 42 BNatSchG i.V.m. § 20 BbgNatSchG. Danach bedürfen dauerhafte Einrichtungen, in denen lebende Tiere wild lebender Arten (mehr als 20 Exemplare) gehalten und der Öffentlichkeit an mehr als sieben Tagen zur Schau gestellt werden, einer Zoogenehmigung. Sollte die Haltung von Tieren wild lebender Arten beabsichtigt sein, so ist ein entsprechender Nachweis über Art und Anzahl der zu haltenden Tiere wild lebender Arten zu führen.

Dominierende Bodenart (Oberboden) ist schwach lehmiger Sand. Die Böden sind vorherrschend ohne Grund- und Stauwassereinfluss. Derzeit sind auf dem Betriebsgrundstück der Rhinland Agrargesellschaft rund 50 % der Flächen mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen überbaut bzw. versiegelt. Weitere Flächen sind befestigt bzw. teilversiegelt. Einige Gebäude und mit Betonplatten großflächig befestigte Flächen des in den 1970er Jahren errichteten landwirtschaftlichen Stützpunktes wurden zwischenzeitlich zurückgebaut. Insgesamt sind derzeit rund 65 % der Betriebsflächen versiegelt oder teilversiegelt. Die in den Geltungsbereich einbezogenen Wohngrundstücke sind zu etwa 30 % überbaut bzw. versiegelt. Die in den Geltungsbereich einbezogenen Gartenflächen sind weitgehend unversiegelt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Vorbelastungen durch Schall und Luftschadstoffe sind im Plangebiet durch die Emissionen des Fahrzeugverkehrs auf der L 170 (vormals B 273) gegeben. Gemäß den von Seiten des LUGV zur Verfügung gestellten strategischen Lärmkarten des Jahres 2012 für die Stadt Kremmen werden entlang der Berliner Chaussee Tagwerte von > 70 - 75 dB(A) erreicht sowie Nachtwerte von > 65 – 70 dB(A). Diese Werte liegen deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 für Mischgebiete, sowie oberhalb der Richtwerte, bei deren Überschreitung Lärmschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen werden sollen.

Die Flächen im Plangebiet sind bereits weitgehend siedlungsgeprägt. Ortsbildprägend sind der von Weiden gesäumte Regenwasserteich sowie die Hallengebäude und großflächig versiegelten Betriebsflächen des Landwirtschaftsbetriebes. Durch den nördlich angrenzenden Bahndamm bestehen keine Sichtbeziehungen zwischen dem Plangebiet und der nördlich gelegenen Altstadt bzw. dem denkmalgeschützten Scheunenviertel der Stadt Kremmen.

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

## **2.6 Altlasten, Kampfmittelbelastung**

Gemäß Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes – mit Ausnahme eines früheren Tankstellenstandortes auf dem Betriebsgelände- nicht im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als Altlast / Altlastenverdachtsfläche registriert. Der frühere Tankstellenstandort (Flur 11, Flurstücke 520 tlw., 521 tlw.) ist als sanierter Altstandort im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel registriert. Punktuelle Bodenverunreinigungen mit tankstellentypischen Schadstoffen können nicht ausgeschlossen werden. Treten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, so ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Die Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ergab keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der Fläche. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maß-

---

nahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen. Das Schreiben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ersetzt ein Protokoll über die Absuche der Grundstücksfläche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit. Für Baumaßnahmen gelten die Bestimmungen der Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg (KampfmV) vom 23.11.1998.

## **2.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nach Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseums, Abteilung Bodendenkmalpflege als Denkmalfachbehörde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens keine Bodendenkmale bekannt. Für Baumaßnahmen gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Brandenburg (BbgDSchG) vom 24.Mai 2004 (GVBl. I, S. 215).

Im Plangebiet und dessen Umgebung befinden sich keine Baudenkmale.

## **2.8 Eigentumsverhältnisse**

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich überwiegend im Eigentum der Rhinland Agrargesellschaft Kremmen mbH. Teilweise bestehen Vereinbarungen mit der Stadt Kremmen sowie mit einem Privateigentümer zum Tausch von Grundstücksteilen. Die entsprechenden Flurstücke wurden bereits neu gebildet. Die Flurstücke 524, 527, 528 und 8 der Flur 11 sowie die Flurstücke 214 und 215 der Flur 28 befinden sich im Eigentum Privater. Das Flurstück 216 der Flur 28 ist Bestandteil der stillgelegten Bahnstrecke und befindet sich bislang im Eigentum der DB Netz AG. Gemäß Stellungnahme der Deutschen Bahn AG im Rahmen des Beteiligungsverfahrens laufen derzeit für den Streckenabschnitt km 0,5000 bis 20,360 Verkaufsverhandlungen.

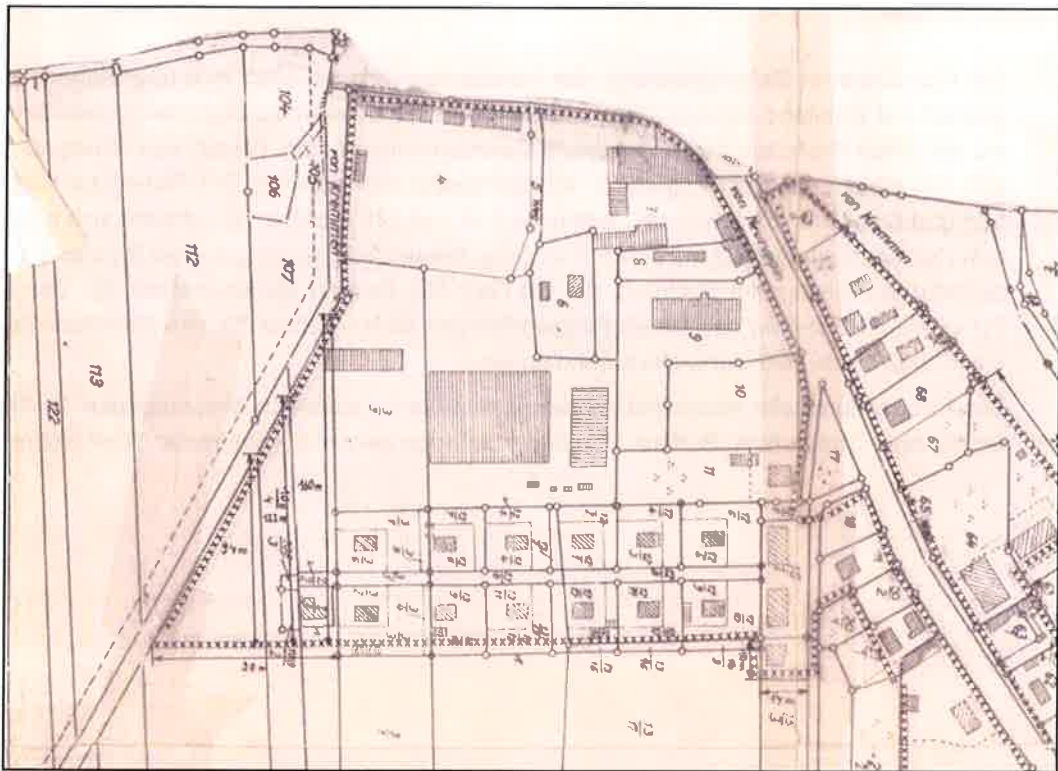
Die Straßenflurstücke einschließlich der in den Geltungsbereich einbezogenen Teilflächen der Berliner Straße bzw. Berliner Chaussee befinden sich im Eigentum der Stadt Kremmen.

---

### 3 Planungsbindungen

#### 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich gemäß Festlegung der Innenbereichssatzung der Stadt Kremmen im Innenbereich nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB. Auf den Betriebsflächen des ortsansässigen Landwirtschaftsbetriebes erfolgt eine Beurteilung von Vorhaben bislang nach § 35 BauGB. Vorhaben land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sind gemäß § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert. Die im Rahmen der Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte vorgesehenen temporären Bauten und Nutzungen sowie ein Hofladen gehören zu den privilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB, solange sie einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen. Zur Ermöglichung einer weiteren städtebaulichen Entwicklung des Betriebsstandorts unter Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Festsetzung eines Baugebietes gemäß § 1 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erforderlich.



**Abb. 5:** Ausschnitt aus der Innenbereichssatzung der Stadt Kremmen vom 21.06.1995

Im rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Kremmen sind die Flächen des landwirtschaftlichen Betriebsstandortes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (vgl. Kap. 3.3).



## 3.2 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Gemäß Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 25.11.2015 (Gesch.-Z.: GL 5.12 – 1123/2015) im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung lässt die Planungsabsicht derzeit keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

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

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

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

Grundsätze aus § 5 Abs. 1-4 LEPro 2007: vorrangige Siedlungsentwicklung in Zentralen Orten und raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen; Vorrang der Innenentwicklung; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen; Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung;

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

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

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

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

Das Plangebiet gehört gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung zu den Nachverdichtungspotenzialen, die im Sinne des Zieles 4.5 Abs. 1 Nr. 3 ohne Inanspruchnahme der zusätzlichen Entwicklungsoption gemäß Ziel 4.5 Abs. 2 LEP B-B entwickelt werden können. Die Planungsabsicht zur Festsetzung eines Dorfgebietes, in dem auch die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen möglich ist, steht daher nicht im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung.

Die Grundsätze zur vorrangigen Innenentwicklung (§ 5 Abs. 1-3 LEPro 2007 und 4.1 LEP B-B) sowie zur integrierten Freiraumentwicklung (§ 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007 und 5.1 LEP B-B) sind gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung im Rahmen der

frühzeitigen Behördenbeteiligung angemessen zu berücksichtigen. Da in Dorfgebieten nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig sind, wurde von Seiten der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung zudem angeregt, geeignete Festsetzungen zum Ausschluss dieser Betriebe zu prüfen. Damit kann die verbrauchernahe Versorgung in der Kernstadt Kremmen gesichert und der innerstädtische Einzelhandel gestärkt werden (vgl. § 5 Abs. 4 LEPro 2007).

Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 15. März 2016 (Gesch.-Z.: GL5.12 – 1123/2015) im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist die vorliegende Planung **an die Ziele der Raumordnung angepasst. Die Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt.**

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

Gemäß Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vom 04.03.2016 im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist der vorliegende Bebauungsplan **mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar.**

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

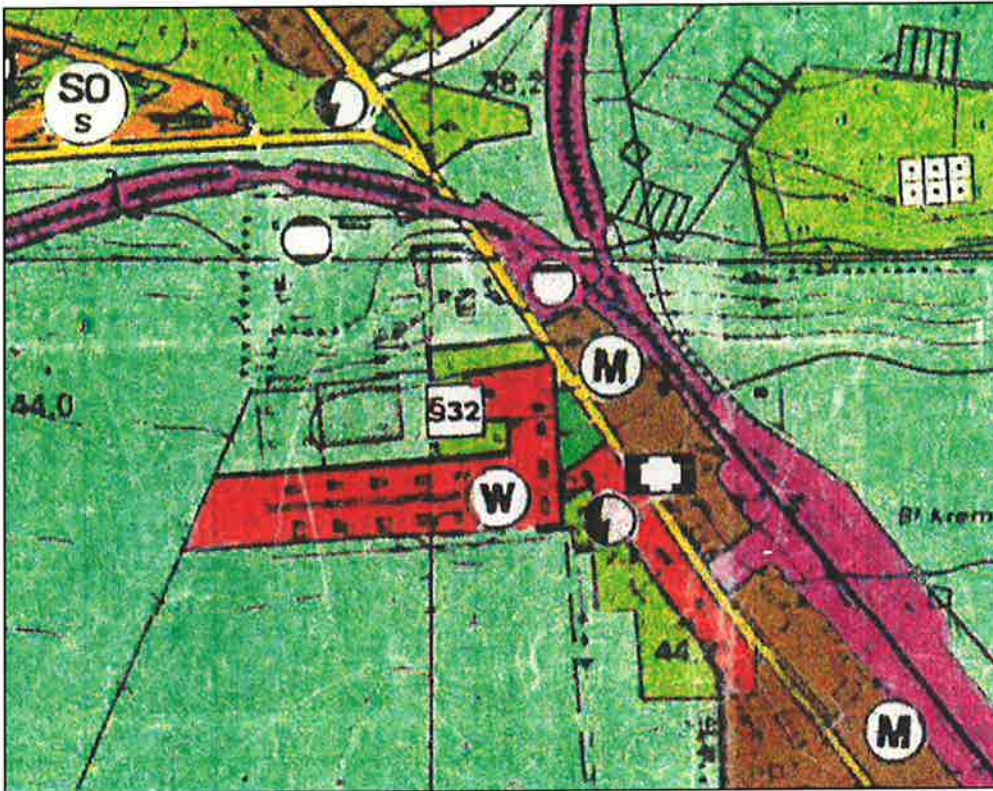
Die Kreisentwicklungskonzeption (KEK) des Landkreises Oberhavel stellt eine informelle Planung ohne planungsrechtliche Verbindlichkeit dar, bildet jedoch – da sie den Stand der kreislichen Willensbekundung zur Entwicklung des Raumes widerspiegelt – wichtiges Informationsmaterial für die Regional- und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

Gemäß der Grundsätze und Leitlinien der Kreisentwicklungskonzeption zur Wirtschaft sollen im Rahmen der wirtschaftlichen Entwicklung entsprechend den vorhandenen und differenzierten Standortbedingungen Voraussetzungen für möglichst gleichwertige Erwerbschancen in allen Teilräumen des Landkreises geschaffen werden. Die bestehenden Disproportionen in der Wirtschaftsstruktur sollen durch koordinierte Fördermaßnahmen aller Fachbereiche gemindert werden. Strukturbedingt sollen verstärkt regionale Wirtschaftskreisläufe herausgebildet und bestehende wettbewerbsfähige bzw. zukunftsorientierte Unternehmen im Prozess der Strukturanpassung unterstützt werden. Die vorliegende Planung entspricht diesen Entwicklungszielen.

### **3.3 Flächennutzungsplanung**

Im rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Kremmen vom März 2001 sind die Flächen des landwirtschaftlichen Betriebsstandortes und angrenzend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das dargestellte Lagesymbol „Gas“ betrifft die parallel zur Bahntrasse verlaufende Hauptversorgungsleitung. Das mit Lagesymbol (§ 32) gekennzeichnete geschützte Biotop betrifft eine Streuobstwiese auf den östlich angrenzenden Flächen (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes).

---



**Abb. 6:** Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Kremmen

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 wird im Wege der Berichtigung angepasst.**

### 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 als landwirtschaftlichen Betriebsstandort und Fläche für die Landwirtschaft dar. Eine Streuobstwiese auf den östlich angrenzenden Flächen (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) ist als geschütztes Biotop gekennzeichnet. Als Anforderung an die Landwirtschaft werden der Erhalt und die Entwicklung einer Feldhecke entlang des Groß Ziethener Weges benannt. Zudem wird als Planung Dritter eine Qualifizierung des Groß Ziethener Weges als Rad- und Wanderweg in den Landschaftsplan übernommen.



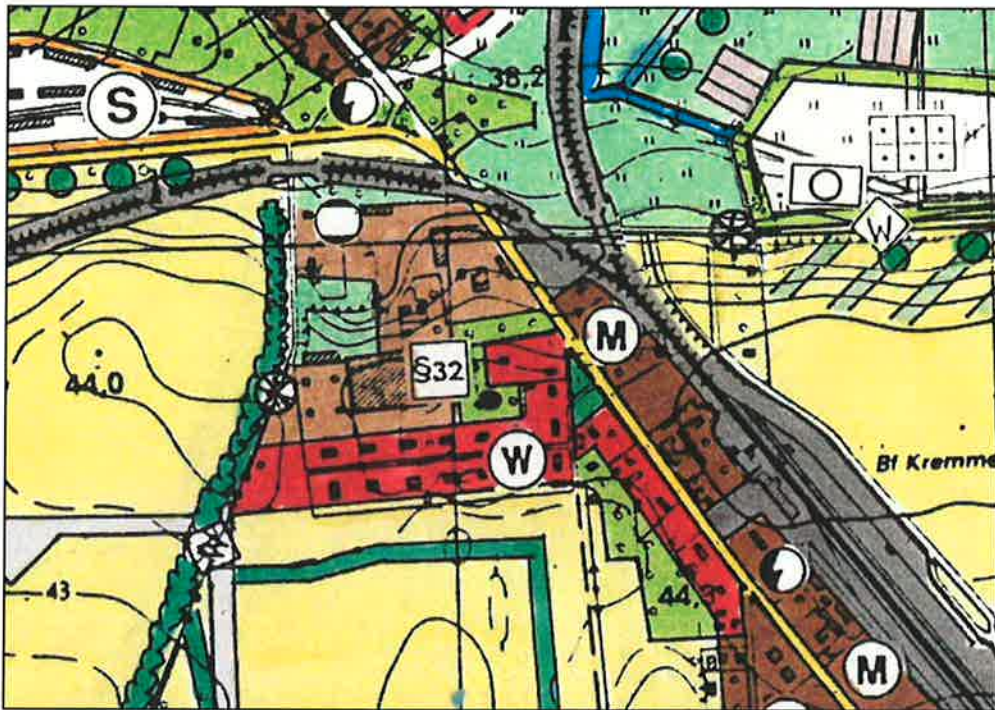


Abb. 7: Ausschnitt aus dem Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der Stadt Kremmen

### 3.5 Fachplanungen

Fachplanungen, die die Planungen des Bebauungsplans Nr. 59 „Spargelhof“ berühren können, sind nicht bekannt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die vorliegende Planung berührt werden kann, wurden frühzeitig 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.

Die stillgelegte Bahnstrecke Nauen – Kremmen ist gemäß einer der Stadt Kremmen vorliegenden Stellungnahme des Landesamtes für Bauen und Verkehr von 2008 auf Antrag von DB Netz, nach § 23 AEG vom Eisenbahn-Bundesamt als Bahnbetriebsfläche freigestellt worden. Die Kommune hat damit wieder Planungshoheit über diese Flächen. Planungen des Eigentümers DB Netz AG sind nicht bekannt. Gemäß Stellungnahme der Deutschen Bahn AG im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung befindet sich das Unternehmen in der Endverhandlung des Verkaufes der Flächen. Resultierend aus den Verkaufsabsichten wird der kommunalen Überplanung des Flurstücks 216, Flur 28 widersprochen und um Herausnahme aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes gebeten.

Mit Stellungnahme vom 07.03.2016 im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB teilt die Deutsche Bahn AG mit, dass davon ausgegangen wird, dass das Flurstück 216 über das kommunale Wegeflurstück 5211 weiterhin erschlossen ist und dass die Einbeziehung der Fläche in das festgesetzte Baugebiet einer zukünftigen Nutzung nicht entgegen steht. Im Planvollzug erfolgt eine Bodenneuordnung im Bereich des bisherigen

Wegeflurstücks 5211 und der nördlich angrenzenden Flurstücke einschließlich des Flurstücks 216.

Von Seiten des Landesbetriebs Straßenwesen als Träger der Straßenbaulast für die angrenzende Landesstraße 170 wurde auf die neuausgebauten Zufahrten an der Landesstraße 170 hingewiesen. Diese sind für die verkehrliche Erschließung der Flächen zu nutzen. Hingewiesen wird darauf, dass im Rahmen der Bepflanzung der OD Kremmen von Seiten des Landesbetriebes im beplanten Bereich an der Berliner Straße keine Bäume gepflanzt werden konnten, da das Straßengrundstück für Gehweg und Bepflanzung zu schmal ist. Angeregt wird daher, eine Baumreihe auf dem Grundstück zwischen Gehweg und zukünftiger Bebauung zu pflanzen.

Der Anregung wurde im Bebauungsplan nicht gefolgt, da die Zonierung der Berliner Straße bzw. Berliner Chaussee im betreffenden Abschnitt lediglich auf der östlichen Straßenseite einen Baumbestand bzw. Baumpflanzungen in einem Grünstreifen zwischen Fahrbahn und Gehweg aufweist. Auf der westlichen Straßenseite sind keine Straßenbäume vorhanden.

Von Seiten der örtlichen und überörtlichen Versorgungsträger wurden keine beabsichtigten Planungen mitgeteilt.

---

## 4 Planungskonzept

### 4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Planung dient der Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für den im Plangebiet ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb im Hinblick auf die Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte, wie insbesondere Spargel mit den damit verbundenen, zum Teil temporären baulichen Anlagen und Nutzungen („Spargelhof“).

Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage der Flächen zwischen dem Scheunenviertel bzw. der Altstadt von Kremmen und dem Bahnhof ist unter Einbeziehung angrenzender Flächen mit vorhandenen Wohn- und Gartennutzungen sowie nicht mehr benötigten Verkehrsflächen eine langfristige städtebauliche Entwicklung der bereits baulich geprägten Flächen als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO vorgesehen, im Sinne eines „ländlichen“ Mischgebietes. Dorfgebiete gemäß § 5 BauNVO umfassen in einem nicht vorgeschriebenen qualitativen und quantitativen Verhältnis zueinander die drei Hauptnutzungen Land- und Forstwirtschaft, Wohnen und Gewerbe. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen. Die daraus resultierende flexible Zulässigkeit von Anlagen und Nutzungen in einem Dorfgebiet werden lediglich durch die Allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen gemäß § 15 BauNVO begrenzt.

Die Entwicklung eines auf die Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte ausgerichteten Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO wurde von Seiten der Stadt Kremmen als Plangebers in Betracht gezogen, jedoch verworfen, da die bestehende landwirtschaftliche Nutzung am Standort erhalten bleiben soll und die im Rahmen der langfristig angelegten Entwicklung vorgesehenen Nutzungen nicht hinreichend konkret benannt werden können.

### 4.2 Änderung des Flächennutzungsplans Kremmen

Im rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Kremmen sind die Flächen des landwirtschaftlichen Betriebsstandortes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. 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 wird im Wege der Berichtigung angepasst.**

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

---

## 5 Planinhalt (Abwägung und Begründung)

### 5.1 Nutzung der Baugrundstücke

#### 5.1.1 Art der Nutzung

Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage der Flächen zwischen dem Scheunenviertel bzw. der Altstadt von Kremmen und dem Bahnhof erfolgt unter Einbeziehung angrenzender Flächen mit vorhandenen Wohn- und Gartennutzungen sowie nicht mehr benötigten Verkehrsflächen eine Festsetzung als **Dorfgebiet (MD)** gemäß § 5 BauNVO.

*Dorfgebiete dienen gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.*

*Zulässig sind gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO*

- 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,*
- 2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,*
- 3. sonstige Wohngebäude,*
- 4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,*
- 5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- 6. sonstige Gewerbebetriebe,*
- 7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,*
- 8. Gartenbaubetriebe,*
- 9. Tankstellen.*

*Ausnahmsweise können gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden.*

Das qualitative und quantitative Verhältnis der drei Hauptnutzungen Land- und Forstwirtschaft, Wohnen und Gewerbe zueinander ist nicht vorgeschrieben. Die daraus resultierende flexible Zulässigkeit von Anlagen und Nutzungen in einem Dorfgebiet werden lediglich durch die Allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen gemäß § 15 BauNVO begrenzt.

Hinsichtlich der Bezugshöhe für die zulässige Höhe baulicher Anlagen bzw. der Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie im Hinblick auf zulässige Nutzungen erfolgt eine Gliederung des festgesetzten Dorfgebietes in die Dorfgebiete MD 1, MD 2 und MD 3 (vgl. auch Kap. 5.1.2).

---

Zur Einschränkung des Störpotentials im Hinblick auf die benachbarten Wohnnutzungen erfolgt durch textliche Festsetzung ein Ausschluss von Tankstellen, mit Ausnahme von Betriebstankstellen landwirtschaftlicher Betriebe:

*TF 1: Im festgesetzten Dorfgebiet sind Tankstellen nicht zulässig. Dies gilt nicht für Betriebs-tankstellen landwirtschaftlicher Betriebe.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO*

Zur Einschränkung des Störpotentials im Hinblick auf die benachbarten Wohnnutzungen erfolgt durch textliche Festsetzung zudem ein Ausschluss von Einrichtungen und Anlagen für die gewerbliche Tierhaltung:

*TF 2: Im festgesetzten Dorfgebiet sind Einrichtungen und Anlagen für die gewerbliche Tierhaltung nicht zulässig. Dies gilt nicht für die Tierhaltung in Schaugehegen und die Kleintier-erhaltungszucht.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO*

Durch den Ausschluss der gewerblichen Tierhaltung ist auf den Flächen des ausschließlich auf die Pflanzenproduktion ausgerichteten landwirtschaftlichen Betriebes die Errichtung von Stallanlagen zur Rinder- oder Schweinehaltung, wie sie im Rahmen der Tierproduktion in einem Dorfgebiet ansonsten allgemein zulässig wäre oder eine intensive Geflügelhaltung, wie sie als Gewerbebetrieb in einem Dorfgebiet ebenfalls allgemein zulässig wäre ausgeschlossen. Der Gebietscharakter bleibt mit der Beschränkung auf landwirtschaftliche Betriebe der Pflanzenproduktion gewahrt. Eine nicht gewerbliche (Klein-) Tierhaltung und auch die Unterbringung einzelner Reitpferde als Nebenanlage ist weiterhin zulässig. Satz 2 der textlichen Festsetzung Nr. 2 dient der Klarstellung, dass die Tierhaltung in Schaugehegen und die Kleintierhaltungszucht nicht unter den Ausschluss der gewerblichen Tierhaltung gemäß Satz 1 der textlichen Festsetzung fällt.

Im festgesetzten Dorfgebiet sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässig. Grenzen setzt jedoch der Gebietscharakter des Dorfgebietes. Bestandteil des Konzeptes des ortsansässigen Landwirtschaftsbetriebes zur Direktvermarktung landwirtschaftlicher Erzeugnisse ist der Betrieb eines Hofladens mit landwirtschaftlichen Produkten (Nahrungs- und Genussmittel einschließlich regionaler Frischwaren wie Obst, Gemüse, Fleisch und Fisch und Getränke) sowie erweitertem Geschenksortiment. Dieses wird von Seiten der Stadt Kremmen im Hinblick auf die Sicherung des innerstädtischen Einzelhandels als verträglich angesehen.

Zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung in der Altstadt von Kremmen sowie zur Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels erfolgt durch textliche Festsetzung jedoch ein Ausschluss von Lebensmitteldiscountern, sonstigen Discountgeschäften und Fachmärkten:

*TF 3: Im festgesetzten Dorfgebiet sind Einzelhandelsbetriebe der Betriebsformen Lebensmitteldiscounter, sonstige Discountgeschäfte und Fachmärkte unzulässig.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO*

Lebensmitteldiscounter sind gemäß Anlage 2 zum Einzelhandelserlass des Landes Brandenburg vom 17. September 2014 (ABl. Nr. 38 S. 1146) Einzelhandelsbetriebe mit den Hauptwarengruppen Nahrungs- und Genussmittel, die durch einfache Ladenausstattung und platzsparende Präsentation der Waren geprägt sind. Das Angebot ist auf wenige Artikel beschränkt, auf den Massenbedarf ausgerichtet und wird preisaggressiv angeboten. Die üblichen Betriebseinheiten liegen zwischen 400 und 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF). Typische

---



Anbieter sind Aldi, Lidl, Penny, Norma, Netto Marken-Discount, Netto Supermarkt und NP-Discount. Sonstige Discountgeschäfte bzw. Fachmärkte sind Einzelhandelsbetriebe, die ein breites und oft auch tiefes Sortiment aus einem Warenbereich, einem Bedarfsbereich oder einem Zielgruppenbereich bei niedrigem bis mittleren Preisniveau anbieten wie z.B. Drogeriefachmärkte, Getränkemärkte und Schuh- und Bekleidungsmärkte. Generell unzulässig sind im Dorfgebiet Einkaufszentren sowie großflächige Einzelhandels- und Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO.

Bestandteil des Betriebskonzeptes des im Plangebiet ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes ist der Betrieb einer temporären Zeltgastronomie mit Außenbewirtschaftung im Rahmen der Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte, wie insbesondere Spargel. Die bereits seit mehreren Jahren betriebene temporäre Gastronomieeinrichtung mit einer Kapazität von rund 430 Plätzen (Spargelzelt und Außenterrasse) hat sich als grundsätzlich gebietsverträglich gezeigt. Aufgrund des Störpotentials insbesondere der Außengastronomie wird der Betrieb von Freiluftgaststätten sowie von Freibewirtschaftungsflächen von Schank- und Speisewirtschaften auf die Flächen zwischen dem vorhandenen Bürogebäude des Landwirtschaftsbetriebes bzw. der Betriebshalle und dem Regenwasserteich beschränkt:

*TF 4: Freiluftgaststätten sowie Freibewirtschaftungsflächen von Schank- und Speisewirtschaften sind nur auf der Fläche zwischen den Punkten „abcdefga“ im festgesetzten Dorfgebiet MD 3 zulässig.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO*

Dadurch ist ein Abstand von rund 100 m zwischen den Freibewirtschaftungsflächen und der südlich gelegenen Wohnbebauung entlang des Thomas-Müntzer-Weges sowie eine Abschirmung durch die vorhandenen Betriebsgebäude gewährleistet. Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt (LfU) im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestehen zum Bebauungsplan aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.

Die im Rahmen der Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte von Seiten des ortsansässigen Landwirtschaftsbetriebes vorgesehene Anlage eines Kinderspielplatzes sowie die erforderlichen temporären und dauerhaften Stellplatzanlagen sind gemäß Abstimmung mit dem Landkreis Oberhavel als untere Bauaufsichtsbehörde in Dorfgebieten gemäß § 5 BauNVO allgemein zulässig.

Durch die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung der bereits weitgehend baulich geprägten und städtebaulich integrierten Siedlungsflächen unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur finden die Grundsätze der Raumordnung zur vorrangigen Innenentwicklung sowie zur integrierten Freiraumentwicklung Berücksichtigung. Der von Seiten der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung in der Kernstadt Kremmen sowie zur Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels angeregte Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in den festgesetzten Dorfgebieten ist nicht vorgesehen, da das Konzept des im Plangebiet ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes im Rahmen der Direktvermarktung auch den Betrieb eines Hofladens mit landwirtschaftlichen Produkten und erweitertem Geschenksortiment vorsieht. Eine Schwächung des innerstädtischen Einzelhandels ist dadurch nicht zu erwarten.

### 5.1.2 Maß der Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der in den Baugebieten MD zulässigen baulichen Nutzung werden gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO und der zulässigen Höhe baulicher Anlagen bzw. der Zahl der 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 der zulässigen Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Dorfgebieten (MD) mit **0,6** festgesetzt. Damit soll das bislang nicht ausgeschöpfte Entwicklungspotential innerhalb der vorhandenen Siedlungsflächen im Rahmen der Innenentwicklung genutzt und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet werden.

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, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Eine davon abweichende Regelung ist nicht vorgesehen. Mit den Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO ergeben sich für die festgesetzten Baugebiete MD eine zulässige „Gesamt-GRZ“ von 0,8.

#### **Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (OK)**

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird in den von landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden geprägten Baugebieten MD 1 und MD 3 durch eine zulässige Oberkante von **9,0 m** über einen gebietsbezogen festgelegten Bezugspunkt bestimmt. Aufgrund der Höhenunterschiede innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt eine Differenzierung wie folgt:

*TF 5: Bezugshöhe für die zulässige Höhe baulicher Anlagen im festgesetzten Dorfgebiet MD 1 ist die Höhe von 42 m über NHN im DHHN 92.*

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

*TF 6: Bezugshöhe für die zulässige Höhe baulicher Anlagen im festgesetzten Dorfgebiet MD 3 ist die Höhe von 44,5 m über NHN im DHHN 92.*

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

Für bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind - wie zum Beispiel Spielgeräte in Form eines Rutschenturmes – wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass ein Überschreiten der zulässigen Oberkante um bis zu 5 m zugelassen werden kann:

*TF 7: Ausnahmsweise kann für bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, ein Überschreiten der zulässigen Oberkante um bis zu 5 m zugelassen werden.*

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

Die Anlage eines Kinderspielplatzes mit Rutschenturm gehört zum Konzept des ortsansässigen landwirtschaftlichen Betriebes im Rahmen der Direktvermarktung.

#### **Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)**

Für das von Wohnnutzungen geprägte Baugebiet MD 2 erfolgt eine Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) als Höchstmaß. Entsprechend dem bisherigen Nutzungs-

---

maß werden II Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Als Vollgeschosse gelten gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Hierzu gehören gemäß der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) auch ausgebauten Dachgeschosse.

### 5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

Die festgesetzten Baugrenzen halten grundsätzlich einen Abstand von 3,0 m zu den Nachbargrundstücken ein. Die Abstandserfordernisse gemäß den Bestimmungen der Brandenburgischen Bauordnung bleiben hiervon unberührt. Zum ländlich geprägten Baugebiet MD 2 wird ein Abstand von 5 m festgesetzt, zu den südlich angrenzenden Wohngrundstücken entlang des Thomas-Müntzer-Weges ein Abstand von 15 m. Für das ortsbildprägende, nach derzeitigem Kenntnisstand aber nicht denkmalgeschützte, Doppelhaus Berliner Chaussee 2/4 im Baugebiet MD 2 erfolgt eine Baukörperausweisung.

Für die von landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden geprägten Baugebiete MD 1 und MD 2 erfolgt zur Berücksichtigung der Belange des ortsansässigen landwirtschaftlichen Betriebes und seiner Entwicklungsmöglichkeiten die Festsetzung einer **abweichenden Bauweise** gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO:

*TF 8: In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von 60 m zulässig.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO*

Für das Baugebiet MD 2 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 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Der auf dem Betriebsgelände des ortsansässigen Landwirtschaftsbetriebes vorhandene und gemäß einem Lageplan vom 3. Juli 1975 bereits Mitte der 1970er Jahre im Zuge der Errichtung des Stützpunktes der ehemaligen Kooperativen Abteilung Pflanzenproduktion (KAP) angelegte Regenwasserteich wird entsprechend seiner Funktion zur Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB als Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser mit Zweckbestimmung „Regenwasserteich“ festgesetzt. Bei dem abflusslosen Teich handelt es sich gemäß Stellungnahme des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes nicht um ein Gewässer II. Ordnung im Sinne des Brandenburgischen Wassergesetzes.

## 5.3 Verkehrsflächen

### 5.3.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die **öffentlichen Straßenverkehrsflächen** der Berliner Straße bzw. Berliner Chaussee (OD L 170) sowie des Groß-Ziethener Weges und des Thomas-Müntzer-Weges werden zur Regelung des Anschlusses der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen in der Regel bis zur Straßenmitte in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 59 einbezogen. Die der allgemeinen Erschließung dienenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden in der Planzeichnung durch **Straßenbegrenzungslinien** abgegrenzt.

Das nicht mehr durchgängig nutzbare Wegeflurstück 5211 wird im Abschnitt zwischen Groß-Ziethener Weg und Berliner Straße dem festgesetzten Baugebiet MD 3 zugeordnet. Im Planvollzug ist gegebenenfalls über entsprechend Geh-, Fahr- und Leitungsrechte die Anbindung der nördlich gelegenen Gartenparzellen von Westen über den Groß-Ziethener Weg (Gartenparzelle auf dem Flurstück 214) bzw. von Osten über die Berliner Straße Weg (Gartenparzelle auf dem Flurstück 215, Flurstück 216) zu gewährleisten. Gleiches gilt für die Trassen der vorhandenen Versorgungsleitungen.

**Private Straßenverkehrsflächen** zur inneren Erschließung des Plangebietes werden zur Gewährleistung einer gewissen Flexibilität bei der langfristig ausgelegten städtebaulichen Entwicklung der Flächen nicht festgesetzt. Die Anlage von Zufahrten ist dabei sowohl auf den überbaubaren Grundstücksflächen als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen möglich. Die derzeit vorhandene und mit Großsteinpflaster befestigte Hauptzufahrt zum Betriebsgelände des ortsansässigen Landwirtschaftsbetriebes von der Berliner Straße ist Bestandteil des festgesetzten Baugebietes MD 1.

Gemäß Stellungnahme der unteren Straßenverkehrsbehörde im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestehen straßenverkehrsbehördlich zum Bebauungsplan keine Bedenken.

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

Zur Gewährleistung der Anbindung des Hinterliegergrundstücks Alte Ziegelei 1 an die Berliner Chaussee erfolgt die Festsetzung einer Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, mit einer Breite von 4 m. Zudem erfolgt die folgende textliche Festsetzung:

*TF 12: Die Fläche GFL ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 525, 527 und 529 der Flur 11 in der Gemarkung der Kremmen (Katasterstand: 16.09.2015) sowie zugunsten der zuständigen Unternehmensträger 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 ortsansässigen Landwirtschaftsbetriebes. Mögliche Entschädigungsforderungen auf der Grundlage von § 41 BauGB sind somit nicht gegeben.

---

Zu den im Bereich des kommunalen Wegeflurstücks 5211 in Verbindung mit den angrenzenden Flurstücken 213, 214 und 215 vorhandenen Leitungstrassen sind der Stadt Kremmen keine Leitungsrechte bekannt. Der von Seiten der NBB mitgeteilte Verlauf einer Hauptversorgungsleitung wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Im Planvollzug ist eine Bodenneuordnung im Bereich des bisherigen Wegeflurstücks 5211 und der nördlich angrenzenden Flurstücke einschließlich des zur bisherigen Bahnfläche gehörigen Flurstücks 216 erforderlich.

## **5.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Spargelhof“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

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

### **5.4.1 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 erfolgt eine textliche Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen:

*TF 9: Die Befestigung von Pkw-Stellplätzen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.*

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

Die Befestigung von Stellplätzen bzw. Aufstellflächen für Landmaschinen und Lastkraftwagen ist zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Betriebsabläufe des ansässigen Landwirtschaftsbetriebes von der Regelung ausgenommen.

Die Verpflichtung zur Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers ergibt sich nach Hinweis des Landkreises Oberhavel aus den Bestimmungen des § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG). Daher erfolgt entgegen der Empfehlungen des Gemeinsamen Rundschreibens des Ministeriums für Infrastruktur und Land-

wirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 11. Oktober 2011 zur Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung keine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan.

#### **5.4.2 Anpflanzgebote, Erhaltungsbindungen**

Zur Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a Abs. 3 BauGB durch Aufheizeffekte erfolgt eine textliche Festsetzung zur Begrünung von Pkw- und Busstellplätzen:

*TF 10: Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 6 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Je angefangene 6 Pkw-Stellplätze sowie je 2 angefangene Bus-Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum der Mindestqualität 18/20 oder ein großkroniger Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Dies gilt nicht für temporäre Bedarfstellplätze sowie für Stellplatzanlagen für Landmaschinen, Lastkraftwagen und sonstige Lieferfahrzeuge.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB*

Stellplatzanlagen für Landmaschinen, Lastkraftwagen und sonstige Lieferfahrzeuge werden zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Betriebsabläufe des ansässigen Landwirtschaftsbetriebes von der Regelung ausgenommen.

Zur Eingrünung der Betriebsflächen des ansässigen Landwirtschaftsbetriebes gegenüber den südlich angrenzenden Wohngrundstücken entlang des Thomas-Müntzer-Weges erfolgt entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze die Festsetzung einer 3 m bis 5 m breiten Fläche mit Anpflanzgebot für eine dichte Heckenpflanzung. Zu Art und Dichte der Bepflanzung erfolgt aufgrund der Funktion der Hecke als Sichtschutz und Immissionsschutz (Staubentwicklung) eine textliche Festsetzung:

*TF 11: Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit Anpflanzgeboten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist als Sicht- und Immissionsschutz eine dichte Heckenpflanzung aus Laubgehölzen anzulegen. Je Quadratmeter ist mindestens ein Strauch der Mindestqualität 80/100 zu pflanzen.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB*

Die in einem Teilabschnitt der vorgesehenen Heckenpflanzung bislang vorhandene Fichtenreihe kann gegebenenfalls in die Heckenpflanzung eingebunden werden. Dies gilt auch für die vereinzelt vorhandenen Laubbäume.

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

### **5.5 Gestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Aus Gründen der planerischen Zurückhaltung sind im Bebauungsplan Nr. 59 „Spargelhof“ keine örtlichen Vorschriften zur Gestaltung und zum Bauordnungsrecht vorgesehen.

---

## 5.6 Immissionsschutz

Zur Einschränkung des Störpotentials des festgesetzten Dorfgebietes erfolgt durch textliche Festsetzung ein Ausschluss der gewerblichen Tierhaltung (vgl. Kap. 5.1.1). Dadurch werden auf den Flächen des bislang ausschließlich auf die Pflanzenproduktion ausgerichteten landwirtschaftlichen Betriebes die Errichtung von Stallanlagen zur Rinder- oder Schweinehaltung, wie sie im Rahmen der Tierproduktion in einem Dorfgebiet ansonsten allgemein zulässig wäre oder eine intensive Geflügelhaltung, wie sie als Gewerbebetrieb in einem Dorfgebiet allgemein zulässig wäre ausgeschlossen.

Die bereits seit mehreren Jahren betriebene temporäre Gastronomieeinrichtung mit einer Kapazität von rund 430 Plätzen (Spargelzelt und Außenterrasse) hat sich als grundsätzlich gebietsverträglich gezeigt. Aufgrund des Störpotentials insbesondere der Außengastronomie wird der Betrieb von Freiluftgaststätten sowie von Freibewirtschaftungsflächen von Schank- und Speisewirtschaften auf die Flächen zwischen dem vorhandenen Bürogebäude des Landwirtschaftsbetriebes bzw. der Betriebshalle und dem Regenwasserteich beschränkt: Dadurch ist ein Abstand von rund 100 m zwischen den Freibewirtschaftungsflächen und der südlich gelegenen Wohnbebauung entlang des Thomas-Müntzer-Weges sowie eine Abschirmung durch die vorhandenen Betriebsgebäude gewährleistet.

Gemäß den von Seiten des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) zur Verfügung gestellten strategischen Lärmkarten des Jahres 2012 für die Stadt Kremmen werden entlang der Berliner Chaussee (bislang B 273) Tagwerte von > 70 - 75 dB(A) erreicht sowie Nachtwerte von > 65 – 70 dB(A). Diese Werte liegen deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 für Mischgebiete, sowie oberhalb der Richtwerte, bei deren Überschreitung Lärmschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen werden sollen.

Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Rückstufung der bisherigen Bundesstraße zu einer Landesstraße mit der damit zu erwartenden Verlagerung der Verkehrsströme und der damit verbundenen Reduzierung der Schallbelastungen sind im Bebauungsplan Nr. 59 „Spargelhof“ keine Festsetzungen zum Immissionsschutz vorgesehen. Die 2012 berechneten Extremwerte betreffen ausschließlich das vorhandene Doppelhaus Berliner Chaussee 2/4, das sich in einem Abstand von weniger als 2 m von der Straßenbegrenzungslinie befindet.

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt (LfU) im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestehen zum Bebauungsplan aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.

## 5.7 Nachrichtliche Übernahmen

### Hauptversorgungsleitung

Im Bereich der Wegetrasse zwischen Groß-Ziethener Weg und Berliner Straße (Flurstück 5211) verläuft nach Hinweis der **Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB)** eine Versorgungsleitungen für Gas mit einem Betriebsdruck größer 4 bar. Auf dem Flurstück 213 befindet sich in Zusammenhang mit der Ferngasleitung eine Übergabestation. Gemäß den Technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sind bei Bauarbeiten in der Nähe der Hochdruck-Erdgasleitung gemäß Hinweis der NBB die Bauausführenden vor Ort einzuweisen.

---

Der von Seiten der NBB mitgeteilte Verlauf der Hauptversorgungsleitung wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

## 5.8 Hinweise

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von **Brutvögeln** der europäischen Vogelarten sowie von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (**Fledermäuse**) bekannt.

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

1. Baumfällungen, Gehölzrodungen und Gebäuderückbau bzw. -sanierung sind, um eine Tötung von Tieren oder die Zerstörung von Entwicklungsformen zu vermeiden, außerhalb der Brutzeit der ermittelten Vogelarten **im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar** durchzuführen
2. Bei einem Verlust der Brutstätten des Haussperlings im Gebiet sind geeignete **Ersatzquartiere** an Gebäuden zu befestigen. Für den Haussperling sind Sperlingskoloniehäuser mit jeweils 3 Brutkammern in einer Höhe von mindestens 2,50 m sowie mit östlicher oder nördlicher Ausrichtung an Gebäuden anzubringen. Für jede weggefallene Brutstätte ist eine Ersatzniststätte einzurichten (Ausgleichsverhältnis 1:1).
3. Bei einem Verlust der Brutreviere von Freibrütern sind im Gebiet geeignete **Gehölzstrukturen mit Sträuchern und Bäumen** zu entwickeln.
4. Bei einem Ausbau von Dachböden oder einer Erneuerung der Dachhaut sind im Vorfeld die unausgebauten Dachräume auf ggf. vorhandene **Fledermausquartierstandorte** zu untersuchen.

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.

### **Baumschutzsatzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kremmen.

### **Schmutzwasserbeseitigungssatzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Schmutzwasserbeseitigungssatzung der Stadt Kremmen.

### **Kampfmittelbelastung**

Gemäß Schreiben des Zentraldienstes der Polizei Brandenburg – Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 09.12.2015 (Gesch.-Z.: KMBD 1.21) ergeben sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbe-

---



reich des Bebauungsplanes. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen. Das Schreiben ersetzt ein Protokoll über die Absuche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit.

## 5.9 Planunterlage

Als Planunterlage dient der Lageplan der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Dipl.-Ing. Gerhard Derksen und Dipl.-Ing. Christoph König vom 29.09.2015 mit örtlicher Vermessung vom 25.09.2012, Oktober 2012 und 31.08.2015 und Stand der Katasterunterlagen und Eigentümerangaben vom 16.09.2015.

## 5.10 Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächengröße
Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO	3,13 ha
Straßenverkehrsflächen	0,13 ha
Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	0,23 ha
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>3,50 ha</b>

## **6 Darstellung der Belange von Umwelt, Natur und Landschaft**

### **6.1 Einleitung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Spargelhof“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) 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.

### **6.2 Schutzgut Boden**

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum des Ländchen Bellin und Glien an der Grenze zum Naturraum des Oberen Rhinluchs. Das Geländeerelief fällt entsprechend von der südlichen Geltungsbereichsgrenze nach Norden in Richtung Bahndamm um etwa 4 bis 5 m ab.

Dominierende Bodenart (Oberboden) ist gemäß Fachinformationssystem Boden des Landesamtes Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg schwach lehmiger Sand ([www.geo.brandenburg.de/boden](http://www.geo.brandenburg.de/boden)). Die Böden sind vorherrschend ohne Grund- und Stauwassereinfluss. Vorbelastungen bestehen durch vorhandene Überbauungen und Versiegelungen. Derzeit sind auf dem Betriebsgrundstück der Rhinland Agrargesellschaft rund 50 % der Flächen mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen überbaut bzw. versiegelt. Weitere Flächen sind befestigt bzw. teilversiegelt. Einige Gebäude und mit Betonplatten großflächig befestigte Flächen des Mitte der 1970er Jahre errichteten landwirtschaftlichen Stützpunktes wurden zwischenzeitlich zurückgebaut. Insgesamt sind derzeit rund 65 % der Betriebsflächen versiegelt oder teilversiegelt. Die in den Geltungsbereich einbezogenen Wohngrundstücke sind zu etwa 30 % überbaut bzw. versiegelt. Die in den Geltungsbereich einbezogenen Gartenflächen sind weitgehend unversiegelt.

Insgesamt sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ohne die einbezogenen Straßenverkehrsflächen) gemäß Lage- und Höhenplan vom 29.09.2015 rund 4.800 m<sup>2</sup> mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen überbaut, rund 8.900 m<sup>2</sup> vollflächig versiegelt sowie rund 4.800 m<sup>2</sup> teilversiegelt bzw. mit Fundamentresten und Betonteilen unterbaut. Bezogen auf die festgesetzten Baugebiete mit einer Größe von rund 31.300 m<sup>2</sup> entspricht dies einem Überbauungs- bzw. Versiegelungsgrad (einschließlich teilversiegelten Flächen) von rund 59 %.

Ein früherer Tankstellenstandort ist als sanierter Altstandort im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel registriert. Punktuelle Bodenverunreinigungen mit tankstellentypischen Schadstoffen können nach Hinweis der unteren Bodenschutzbehörde nicht ausgeschlossen werden. Bodendenkmale oder Kampfmittelbelastungen sind nicht bekannt.

---

Mit Umsetzung der Planung dürfen in den festgesetzten Baugebieten bis zu 80 % der Flächen überbaut bzw. versiegelt werden. Damit verbunden ist eine zusätzliche Inanspruchnahme von Boden in Höhe von bis zu 6.500 m<sup>2</sup>. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden durch eine Festsetzung zum luft- und wasserdurchlässigen Aufbau von Stellplatzflächen minimiert. Im Bereich der randlich festgesetzten Flächen mit Anpflanzgeboten erfolgt eine deutliche Aufwertung der Bodenfunktionen durch flächige Gehölzpflanzungen in einem Umfang von rund 650 m<sup>2</sup>.

### 6.3 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Die Flächen haben gemäß Landschaftsprogramm Brandenburg eine überdurchschnittliche Grundwasserneubildungshöhe (> 150 mm/a) und damit eine hohe Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Die Grundwasserflurabstände liegen gemäß Landschaftsplan bei 5 – 10 m. Für das Grundwasser besteht gemäß Landschaftsplan keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe. Auf dem Betriebsgelände des Landwirtschaftsbetriebes befindet sich ein abflussloser Regenwasserteich mit einer Fläche von rund 2.000 m<sup>2</sup> und einer steil ausgebildeten Böschung. Der Wasserspiegel befindet sich rund 2 - 3 m unter Gelände. Bei dem Teich handelt es sich gemäß Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes nicht um ein Gewässer II. Ordnung im Sinne des Brandenburgischen Wassergesetzes.

Vorbelastungen bestehen durch die vorhandenen Versiegelungen und Stoffeinträge aus der langjährigen Nutzung als landwirtschaftlicher Betriebsstandort. Ein früherer Tankstellenstandort ist als sanierter Altstandort registriert (s.o.).

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 der gesetzlichen Bestimmungen zum Grundwasserschutz nicht zu erwarten.

### 6.4 Schutzgut Klima und Luft

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bestandteil 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 großflächig versiegelter und unbeschatteter Flächen.

Das Landschaftsprogramm zählt die angrenzenden Offenlandflächen aufgrund der gegebenen Durchlüftungsverhältnisse zu den Schwerpunkten zur Sicherung der Luftqualität im Planungsraum. Schutzgutbezogenes Ziel ist die Sicherung der Freiflächen, die für die Durchlüftung ihres Wirkungsraumes von besonderer Bedeutung sind. Der Bahndamm der stillgeleg-

ten Bahntrasse stellt hier eine Barriere für den Luftaustausch zwischen dem Kaltluftentstehungsgebiet und der verdichteten Altstadt dar.

Mit Umsetzung der Planung ist ein höherer Versiegelungsgrad im Plangebiet verbunden, mit den damit verbundenen Beeinträchtigungen der lokalklimatischen Verhältnisse. Erhebliche Beeinträchtigungen des Luftaustauschs sind trotz der Zulässigkeit von bis zu 60 m langen Betriebshallen unter Berücksichtigung der als Klimaschneise wirkenden zentralen Freifläche des Regenwasserteiches 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. Die vorgesehene Festsetzung zur Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen im Bereich der Stellplatzanlagen dient auch einer Beschattung der Erschließungsflächen mit der damit verbundenen Minimierung von Aufheizeffekten.

## 6.5 Schutzgut Arten und Biotope

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet befindet sich nordwestlich der Altstadt von Kremmen in einer Entfernung von knapp 1 km zum Plangebiet (SPA-Gebiet „Rhin-Havelluch“, DE 3242-421). Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes sind nicht zu erwarten.

Die Flächen im Geltungsbereich sind nach dem Biotopschlüssel des Landes Brandenburg überwiegend dem Biotoptyp 12312 *Gewerbeflächen mit geringem Grünflächenanteil* in Verbindung mit dem Biotoptyp 12410 *Gebäude industrieller Landwirtschaft* zuzuordnen. Der auf dem Betriebsgelände vorhandene Regenwasserteich ist dem Biotoptyp 02152 *Teich, beschattet* zuzuordnen. Die nördlich angrenzenden Flächen sind den Biotypen 12651 *unbefestigter Weg*, 10111 *Gärten* sowie 126631 *Bahnbrache (Bahndamm) mit Gehölzaufwuchs* zuzuordnen. Die östlich angrenzenden Siedlungsflächen entsprechen dem Biotoptyp 12290 *dörfliche Bebauung, verstädtert*, die südlich gelegenen Siedlungsflächen dem Biotoptyp 12260 *Einzelhausbebauung mit Ziergärten*. Die westlich des Groß-Ziethener Weges gelegenen Landwirtschaftsflächen sind dem Biotoptyp 09130 *intensiv genutzte Äcker* zuzuordnen. Die westlich und östlich gelegenen Straßen entsprechen im betreffenden Abschnitt dem Biotoptyp 1261222 *Straßen mit Asphaltdecken, ohne regelmäßigen Baumbestand*. Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder § 18 BbgNatSchAG sind nicht vorhanden.

Die Biotoptypenkartierung wurde im Frühjahr und Sommer 2016 überprüft. Die Kartierungen ergaben keine abweichenden Ergebnisse. Geschützte Biotope oder gefährdete Pflanzenarten sind von der Planung nicht betroffen.

Die potentiell natürliche Vegetation besteht im Plangebiet gemäß Landschaftsplan aus Kiefern-Traubeneichenwald.

Auf dem Betriebsgrundstück der Rhinland Agrargesellschaft befinden sich 38 Laubbäume, mit Stammumfängen von mindestens 0,3 m. Der Baumbestand wird dominiert von Birken,

Ahorn und Pappeln. Im Uferbereich des Regenwasserteiches befinden sich vier mehrstämmige Weiden mit Stammumfängen zwischen 0,5 und 2,4 m und Kronendurchmessern zwischen 16 und 28 m. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Gehölzstreifen mit 64 dicht gepflanzten Fichten mit Stammumfängen zwischen 0,3 und 0,6 m. Die auf dem Betriebsgrundstück vorhandenen Bäume sind mit Stand vom 31.08.2015 in die Planunterlage (Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Derksen vom 17.09.2015) eingetragen. Das Grundstück Alte Ziegelei 1 wird von Fichtenbestand geprägt. Die Grundstücke Berliner Chaussee 2 und 4 sowie die Gartengrundstücke sind mit Obstbaumbestand. Im betreffenden Straßenabschnitt der L 170 befinden sich keine Alleebäume.

Zur Bedeutung der Flächen für besonders geschützte Tierarten erfolgte im Planverfahren eine Begehung durch eine anerkannte Artenschutzsachverständige (Dipl.-Geoökologin Silke Jabczynski). Gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel bedurften die Artengruppen Amphibien, Reptilien, Brutvögel und Fledermäuse der Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes.

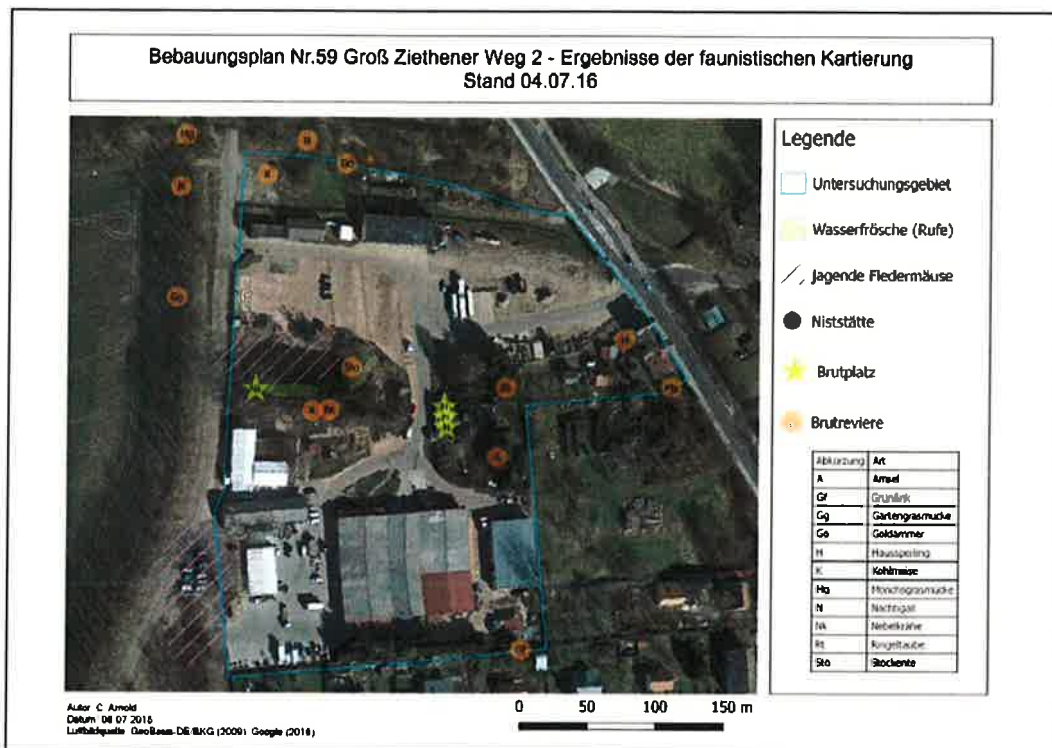
Die Durchführung der Begehungen erfolgte in Abhängigkeit von den jeweiligen Aktivitätszeiten der zu untersuchenden Artengruppen im Zeitraum von März bis Juli 2016.

Im Ergebnis der artenschutzfachlichen Untersuchung (Dipl.-Geoökologin Silke Jabczynski – Artenschutzsachverständige: Artenschutzfachliche Ergebnisse für den Bebauungsplan Nr. 59 „Spargelhof“ der Stadt Kremmen vom 29.07.2016) wurde ein Brutpaar der **Nebelkrähe** in einer Birke südlich des Regenwasserteiches festgestellt. Mehrere Brutpaare des **Hausperlings** wurden an einem Nebengebäude auf dem Wohngrundstück Alte Ziegelei festgestellt. Darüber hinaus wurden im Plangebiet Brutreviere von **Amsel** (1 Revier), **Grünfink** (1 Revier), **Mönchsgrasmücke** (1 Revier), **Ringeltaube** (2 Reviere), **Stockente** (1 Revier), **Goldammer** (1 Revier), Hausperling (1 Revier) und **Kohlmeise** (1 Revier) festgestellt. Der Regenwasserteich wird von verschiedenen Ziervögeln, Hausgänsen und der Stockente genutzt.

Außerhalb des Plangebietes, in den Gehölzbeständen westlich des Groß-Ziethener Weges und im Bereich des nördlich angrenzenden Bahndamms wurden Brutreviere der **Garten-grasmücke** (1 Revier), der **Mönchsgrasmücke** (1 Revier) und der **Nachtigall** (2 Reviere) festgestellt (vgl. nachfolgende Abbildung).

**Fledermausquartiere** konnten innerhalb des Gebietes nicht nachgewiesen werden. Relevante Spuren einer vorangegangenen Quartiernutzung konnten ebenfalls nicht festgestellt werden. Der Baumbestand weist keine Strukturen, wie zum Beispiel Höhlungen oder Stammrisse, auf, die sich für eine Besiedlung durch Fledermäuse eignen. Der Gebäudebestand verfügt lediglich in einem geringen Umfang über passende Besiedlungsmöglichkeiten. Es gibt ungenutzte Dachräume im Gebiet, insgesamt besteht ein geringes Sommerquartierpotenzial. Bei den Detektorbegehungen konnten einzelne jagende Zwergfledermäuse (*Pipistrellus pipistrellus*) über dem Regenwasserteich und auf dem Parkplatz im südlichen Gebietsabschnitt festgestellt werden.

Der Regenwasserteich stellt ein Laichgewässer für den **Teichfrosch** (*Rana esculenta*) dar. Im Untersuchungszeitraum konnten wiederholt etwa 5 Rufer im südlichen Bereich des Teiches verörtet werden. Der Teichfrosch ist eine besonders geschützte Art, er gehört jedoch nicht zu den nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten. Der Regenwasserteich ist am Ufer teilweise mit Bäumen und einer Krautschicht bewachsen, Wasserpflanzen im Teich konnten nicht festgestellt werden.



**Abb. 8:** Ergebnisse der faunistischen Kartierungen

Ein Vorkommen von **Reptilien**, insbesondere der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Zauneidechse, wurde nicht festgestellt.

Ein Vorkommen besonders geschützter **Pflanzenarten** ist nicht bekannt und unter Berücksichtigung des Gebietscharakters auch nicht zu erwarten.

Mit Umsetzung der Planung ist ein höherer Überbauungsgrad mit dem damit verbundenen Verlust von Vegetationsflächen verbunden. Unter Berücksichtigung des im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsmaßes bleiben mindestens 20 % der Baugebietsflächen begrünt. Der ortsbildprägende Baumbestand im Uferbereich des Regenwasserteiches befindet sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Der Regenwasserteich bleibt erhalten.

Die im Geltungsbereich vorhandenen Bäume unterliegen mit in Kraft treten des Bebauungsplanes den Schutzbestimmungen der kommunalen Baumschutzsatzung. Zusätzliche Baumpflanzungen erfolgen im Bereich von dauerhaft angelegten Stellplatzanlagen. Durch die entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze vorgesehene Pflanzung einer frei wachsenden Feldhecke aus standortheimischen Gehölzen werden die Lebensraumfunktion der Flächen sowie die Bedeutung für den Biotopverbund gestärkt.

#### **6.5.1 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 sind die Verbote Nr. 1 und 3 nur relevant, wenn die **ökologische Funktion** der von den Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der europäischen Vogelarten nicht erhalten bleibt. Ein Erhalt der ökologischen Funktionen kann gegebenenfalls auch mit Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) gewährleistet werden.

Das Verbot Nr. 2 ist nur relevant, wenn sich der **Erhaltungszustand der lokalen Population** einer streng geschützten Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder einer europäischen Vogelart verschlechtert.

Gemäß § 45 BNatSchG können die nach Landesrecht zuständigen Behörden im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten des § 44 BNatSchG zulassen. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist für den Bebauungsplan nur erforderlich, wenn der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder einer europäischen Vogelart sich verschlechtern kann und / oder die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang trotz vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen nicht mehr gewährleistet ist.

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 im Plangebiet vorkommenden **Brutvögeln** (Frei- und Gebäudebrüter) sowie zum Verlust ganzer, regelmäßig genutzter Reviere führen können, sind die Rodung flächiger Gehölzbestände (Sträucher), die Fällung von Bäumen sowie der Abriss oder die Sanierung von Gebäuden mit dem damit verbundenen Verlust von Habitatstrukturen. Geeignete Habitats sind im gesamten 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. Gleiches gilt für Sanierungs- oder Abrissmaßnahmen an Gebäuden mit besetzten Winterquartieren.

**Amphibien** sind zur Fortpflanzung und Entwicklung auf Wasserlebensräume, zur Nahrungsaufnahme und Überwinterung dagegen auf Landlebensräume angewiesen. Zwischen den Lebensräumen finden intensive Wanderbewegungen statt. Bei einer Trennung dieser Teillebensräume kann der Fortbestand innerhalb einer Population gefährdet sein. Fortpflanzungsstätte der Amphibien ist gemäß der Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung im Land Brandenburg (HVE) das Laichgewässer oder ein zusammenhängender Komplex mehrerer Laichgewässer sowie die Wanderkorridore dahin. Ruhestätte ist das oder die Laichgewässer und der (angrenzende) Landlebensraum.

Alle im Plangebiet festgestellten **Brutvogelarten gehören zu den häufigen und sehr häufigen Arten mit zumeist stabilem Bestand**. Für die sehr häufig vorkommenden Arten Gartengrasmücke und Grünfink wird ein Rückgang beobachtet, für die sehr häufig vorkommende Mönchsgrasmücke eine Zunahme des Bestandes.

Mit Ausnahme des Haussperlings und der Kohlmeise erlischt der Schutz der Fortpflanzungsstätte nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode.

Für den Haussperling und die Kohlmeise erlischt der Schutz der Fortpflanzungsstätte mit Aufgabe des Reviers. Die geschützte Fortpflanzungsstätte umfasst ein System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester bzw. Niststätten. Beeinträchtigungen eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte (vgl. MUGV 2011, Erlass zum Vollzug des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG; Tabelle „Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten“).

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

Die im Plangebiet festgestellten Niststätten von Nebelkrähe und Haussperling sind von der Umsetzung der Planung nicht zwingend betroffen. Der Baum mit der Niststätte der Nebelkrähe befindet sich außerhalb der festgesetzten Baufenster im Uferbereich des Regenwasserteichs. Die Niststätte des Haussperlings befindet sich auf einem Wohngrundstück, für das derzeit keine städtebauliche Neuordnung zu erwarten ist.

Bei einem bau- oder anlagebedingten Verlust der Niststätten des Haussperlings, die wiederkehrend genutzt werden, sind eine **Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde** von den Verboten des besonderen Artenschutzes sowie geeignete **Ersatzniststätten bzw. Ersatzquartiere als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen** zu schaffen.

---



Für die sonstigen im Plangebiet festgestellten Brutvögel ist davon auszugehen, dass mit Umsetzung der Planung **kein vollständiger Revierverlust** erfolgt und im näheren Umfeld geeignete Lebensraumstrukturen als Ersatzhabitat vorhanden sind. Als **Bestand stützende Maßnahme** ist die Pflanzung von Gehölzstrukturen mit Sträuchern und Bäumen geeignet. Im Bebauungsplan geregelt ist die Pflanzung einer frei wachsenden Hecke aus Laubgehölzen entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze unter Einbeziehung bereits vorhandener Gehölze.

Bei einem Ausbau von Dachböden oder einer Erneuerung der Dachhaut sind im Vorfeld der Baumaßnahmen die **unausgebauten Dachräume auf ggf. vorhandene Fledermausquartierstandorte zu untersuchen**.

Der Regenwasserteich und die umgebenden Grünflächen bleiben erhalten. Mit Umsetzung der Planung sind daher **keine Beeinträchtigungen von Amphibienlebensräumen** zu erwarten. Bei großflächigen Baumaßnahmen zum Zeitpunkt der Amphibienwanderung von Februar bis März sind die Bauflächen gegebenenfalls mit einem Amphibienschutzzaun gegen die nördlich östlich und südlich angrenzenden Flächen abzugrenzen.

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

1. Baumfällungen, Gehölzrodungen und Gebäuderückbau bzw. -sanierung sind, um eine Tötung von Tieren oder die Zerstörung von Entwicklungsformen zu vermeiden, außerhalb der Brutzeit der ermittelten Vogelarten im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen
2. Bei einem Verlust der Brutstätten des Haussperlings im Gebiet sind geeignete Ersatzquartiere an Gebäuden zu befestigen. Für den Haussperling sind Sperlingskoloniehäuser mit jeweils 3 Brutkammern in einer Höhe von mindestens 2,50 m sowie mit östlicher oder nördlicher Ausrichtung an Gebäuden anzubringen. Für jede weggefallene Brutstätte ist eine Ersatzniststätte einzurichten (Ausgleichsverhältnis 1:1).
3. Bei einem Verlust der Brutreviere von Freibrütern sind im Gebiet geeignete Gehölzstrukturen mit Sträuchern und Bäumen zu entwickeln.
4. Bei einem Ausbau von Dachböden oder einer Erneuerung der Dachhaut sind im Vorfeld die unausgebauten Dachräume auf ggf. vorhandene Fledermausquartierstandorte zu untersuchen.

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.

**Mit Berücksichtigung der benannten Vermeidungsmaßnahmen und Durchführung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind mit Umsetzung der Planung keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.**

Mit Schreiben vom 27.09.2016 teilt die untere Naturschutzbehörde mit, dass die arten- und biotopschutzrechtlichen Einwendungen der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Stellungnahme des Landkreises Oberhavel vom 30.03.2016 ausreichend berücksichtigt wurden.

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

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum des Ländchen Bellin und Glien an der Grenze zum Naturraum des Oberen Rhinluchs. Die naturräumliche Grenze zwischen der Hochfläche des Ländchens und den Niederungsflächen verläuft nördlich des Plangebietes entlang der Nauener Straße. Das Geländere relief fällt im Plangebiet entsprechend von Süden nach Norden in Richtung Bahndamm um etwa 4 bis 5 m ab.

Die Flächen im Plangebiet sind weitgehend siedlungsgeprägt. Ortsbildprägend sind der von großkronigen Weiden gesäumte Regenwasserteich sowie die Hallengebäude und großflächig versiegelten Betriebsflächen des Landwirtschaftbetriebes. Die Wohngrundstücke entlang der Berliner Chaussee sind ländlich geprägt. Durch den nördlich angrenzenden Bahndamm bestehen keine Sichtbeziehungen zwischen dem Plangebiet und der nördlich gelegenen Altstadt bzw. dem denkmalgeschützten Scheunenviertel der Stadt Kremmen.

Mit Umsetzung der Planung ist ein höherer Überbauungsgrad der Flächen verbunden. Entsprechend der Nutzung als Betriebsstandort eines Landwirtschaftbetriebes sind auch große Hallengebäude möglich. Die Höhe der Gebäude wird im Bebauungsplan auf 9 m bzw. zwei Vollgeschosse beschränkt. Das ortsbildprägende Gewässer bleibt als Regenwasserteich erhalten. Stellplatzanlagen werden durch die Pflanzung großkroniger Laubbäume begrünt. Zur Eingrünung des Betriebsstandort des Landwirtschaftbetriebes zu den südlich angrenzenden von Einzelhausbebauung geprägten Wohngrundstücken entlang des Thomas-Müntzer-Weges erfolgt eine Sichtschutzpflanzung in Form einer freiwachsenden Feldhecke.

---

## **7 Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen**

Mit der vorliegenden Planung werden die Entwicklungsmöglichkeiten des ortsansässigen Landwirtschaftsbetriebes unter anderem im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte im unmittelbaren Einzugsbereich von Berlin gestärkt. Mit Festsetzung eines Baugebietes gemäß der Baunutzungsverordnung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nicht mehr nach den Privilegierungsvoraussetzungen des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sondern nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans). Mit Festsetzung eines Dorfgebietes gemäß § 5 BauNVO bleibt eine Nutzung von Teilflächen als Wirtschaftsstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes jedoch Voraussetzung.

Die im Geltungsbereich vorhandenen Wohnnutzungen werden mit der vorliegenden Planung durch die Einbeziehung in das festgesetzte Baugebiet sowie die Festsetzung von Bauformstern bzw. einer Baukörperausweisung gegenüber dem derzeit geltenden Bestandsschutz ebenfalls gestärkt. Der Anschluss des rückwärtig gelegenen Grundstücks Alte Ziegelei 1 an die öffentliche Straßenverkehrsfläche Berliner Chaussee ist über eine bestehende Grundstückszufahrt mit geplanten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gewährleistet.

Auf die bestehenden Gartennutzungen hat die Planung keine unmittelbaren Auswirkungen. Die Gartenparzellen können weiterhin gärtnerisch und für Erholungszwecke genutzt werden. Die Erschließung ist von Westen bzw. von Osten über das kommunale Wegeflurstück 5211 gewährleistet. Bei Aufgabe der Gartennutzung ist eine Bebauung oder eine Einbeziehung in die Betriebsflächen des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes möglich. Dabei sind die vorhandenen Leitungstrassen (u.a. einer Hauptversorgungsleitung für Gas mit einem Betriebsdruck > 4 bar) zu berücksichtigen.

Das gemäß Stellungnahme der Deutschen Bahn AG zur stillgelegten Bahnstrecke Nauen – Kremmen zugehörige Flurstück 216 ist derzeit ungenutzt und mit Gehölzen bestanden. Mit der Einbeziehung der Fläche in das festgesetzte Baugebiet sind keine unmittelbaren Auswirkungen verbunden. Die Flächen sind von Osten über das kommunale Wegeflurstück 5211 erschlossen.

Zur Einschränkung des Störpotentials des festgesetzten Dorfgebietes erfolgt ein Ausschluss der gewerblichen Tierhaltung. Dadurch werden auf den Flächen des bislang ausschließlich auf die Pflanzenproduktion ausgerichteten landwirtschaftlichen Betriebes die Errichtung von Stallanlagen zur Rinder- oder Schweinehaltung oder eine intensive Geflügelhaltung mit dem damit verbundenen Störpotential für die benachbarten Siedlungsgebieten ausgeschlossen.

Die bereits seit mehreren Jahren betriebene temporäre Gastronomieeinrichtung hat sich als grundsätzlich gebietsverträglich gezeigt. Aufgrund des Störpotentials insbesondere der Außengastronomie wird der Betrieb von Freibewirtschaftungsflächen auf die Flächen zwischen dem vorhandenen Bürogebäude des Landwirtschaftsbetriebes bzw. der Betriebshalle und dem Regenwasserteich beschränkt. Dadurch ist ein Abstand von rund 100 m zu der südlich gelegenen Wohnbebauung entlang des Thomas-Müntzer-Weges sowie eine Abschirmung durch die vorhandenen Betriebsgebäude gewährleistet. Gemäß Stellungnahme des Lan-

desamtes für Umwelt (LfU) im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestehen zum Bebauungsplan aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.

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.

## **7.2 Verkehr**

Gegenüber den im Plangebiet bereits bestehenden und überwiegend landwirtschaftlich geprägten Nutzungen mit einem Fuhrpark von Landmaschinen, Lieferfahrzeugen und Mitarbeiterfahrzeugen sowie dem Besucherverkehr im Rahmen der Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte sind mit Umsetzung der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Auswirkungen auf die verkehrliche Situation im Plangebiet und dessen Umfeld zu erwarten. Der Besucherverkehr im Rahmen der saisonalen Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte umfasst nach Angaben des Betriebes rund 100 bis 120 Pkw, für die auf dem Betriebsgelände Bedarfsstellplätze ausgewiesen werden können. Der Standort befindet sich zudem in fußläufiger Entfernung zum Bahnhof Kremmen und ist damit mit den Regionalverkehrszügen des Verkehrsverbundes Berlin-Brandenburg zu erreichen. Über die straßenbegleitenden Radwege ist der Standort eingebunden in das regionale Radwegenetz.

Mit der nach derzeitigem Kenntnisstand erfolgten Freistellung der nördlich angrenzenden Flächen der stillgelegten Bahnstrecke Nauen – Kremmen von Bahnzwecken ist keine Wiederinbetriebnahme der Bahnstrecke zu erwarten. Die vorliegende Planung hat jedoch keine unmittelbaren Auswirkungen auf die nördlich angrenzenden ehemaligen Bahnflächen.

## **7.3 Ver- und Entsorgung**

Zur bedarfsgerechten Versorgung des Plangebietes ist mit Umsetzung der Planung ein Ausbau bzw. eine Erweiterung des Versorgungsnetzes erforderlich (vgl. Kap. 2.4). Die im Stadtgebiet vertretenen und möglicherweise von der Planung berührten Versorgungsträger wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 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.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Zweckverband Kremmen. Jegliche Planungen für die Erschließung der einzelnen Grundstücke sind nach Hinweis des Zweckverbands auf der Grundlage der Kanalanschlussbeitragssatzung zu realisieren und mit dem Verband abzustimmen. Die einzelnen Schritte der Erschließungsmaßnahmen müssen nach satzungsrechtlichen Vorgaben und in Form eines Erschließungsvertrages zwischen Vorhabenträger und Verband geregelt werden. Durch die Entwicklung des Plangebietes kann das vorhandene Entsorgungsnetz eine größere Auslastung erfahren und wird somit durch den Zweckverband als entsorgungspflichtige Körperschaft befürwortet.

---

Die im Bereich der früheren Wegetrasse zwischen Groß-Ziethener Weg und Berliner Straße verlaufenden Hauptversorgungsleitungen sind bei Umsetzung der Planung zu berücksichtigen. Vereinbarungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind der Stadt Kremmen nach derzeitigem Stand nicht bekannt. Die Breite der Schutzstreifen wurde von Seiten der zuständigen Leitungsträger nicht benannt.

## 7.4 Umwelt, Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Spargelhof“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) 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.

Mit Umsetzung der Planung dürfen in den festgesetzten Baugebieten bis zu 80 % der Flächen überbaut bzw. versiegelt werden. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Umwelt, Natur und Landschaft erfolgen Festsetzungen zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Erschließungsflächen sowie zur Begrünung von Stellplatzanlagen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Lebensstätten der europäisch geschützten Tierarten erfolgen Hinweise zu Bauzeitenregelungen sowie zur Anbringung von Ersatzniststätten, die im Rahmen der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen sind.

Eingriffe in den Baumbestand sind mit Umsetzung der Planung nicht zwingend erforderlich. Mit in Kraft treten des Bebauungsplanes gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Kremmen.

Eine ausführliche Darstellung der Belange von Umwelt, Natur und Landschaft und ihrer Berücksichtigung im vorliegenden Planverfahren erfolgen in Kapitel 6 der Begründung.

## 7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen erfolgen im Planvollzug. Im Vorfeld der Planung wurden von Seiten des ortsansässigen Landwirtschaftsbetriebes sowie der Stadt Kremmen bereits einige bodenordnende Maßnahmen in die Wege geleitet. So ist vorgesehen die überbauten Teilflächen des Wegeflurstücks 5211 der Flur 28 in der Gemarkung Kremmen dem Betriebsgrundstück zuzuordnen. Die entsprechende Teilfläche erhält die Flurstücksnummer 5169 in der Flur 28. Im Gegenzug erfolgt die Zuordnung einer Teilfläche des bisherigen Betriebsgrundstückes entlang des Groß-Ziethener Weges zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Die entsprechende Teilfläche erhält die Flurstücksnummer 523 der Flur 11.

Auch im Bereich des Grundstücks Alte Ziegelei 1 ist eine Neuordnung mit der Umlegung von Teilflächen zur Anpassung der Grundstücksgrenzen an die langjährigen Nutzungen der Flächen vorgesehen. Mit den Flurstücken 525, 526 und 529 der Flur 11 werden Teilflächen des Betriebsgrundstückes dem Grundstück Alte Ziegelei 1 zugeordnet. Im Gegenzug erfolgt die Zuordnung der Flurstücke 524 und 528 der Flur 11 zum Betriebsgrundstück des Landwirtschaftsbetriebes. Die Anbindung des Grundstücks Alte Ziegelei 1 an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgt zukünftig ausschließlich über eine bereits bestehende Grundstückszufahrt von der Berliner Chaussee über das Grundstück Berliner Chaussee 2 (Flur-

stück 521). Hierzu sind in einem gesonderten Antragsverfahren entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte geplant. Das bislang vorhandene Wegerecht über das Flurstück 5 der Flur 11 entfällt zukünftig. Die benannten Flurstücke wurden bereits gebildet und sind im Lage- und Höhenplan mit Stand vom 29.09.2015 eingetragen. Die Eigentümerangaben entsprechen dem Stand vom 16.09.2015.

Im Planvollzug ist zudem eine Bodenneuordnung im Bereich des bisherigen Wegeflurstücks 5211 und der nördlich angrenzenden Flurstücke einschließlich des zur bisherigen Bahnfläche gehörigen Flurstücks 216 erforderlich.

## **7.6 Kosten und Finanzierung**

Die Planungskosten werden von Seiten der Rhinland Agrargesellschaft Kremmen mbH übernommen, wobei die Festlegung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit der Einbeziehung benachbarter Flächen nach dem Planerfordernis durch die Stadt Kremmen als Plangeber und Träger des Verfahrens erfolgt. Hinsichtlich der Kosten für die Erschließung gelten die Bestimmungen des Baugesetzbuchs sowie der gemeindlichen Satzungen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen und über die Erhebung von Anschlussbeiträgen für Abwasser.

## 8 Verfahren

### **Aufstellungsbeschluss**

Am 15.10.2015 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Spargelhof“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gefasst. Der Beschluss wurde durch Aushang vom 23.10.2015 bis zum 07.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

### **Landesplanerische Stellungnahme**

Die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans wurde mit Schreiben vom 16.11.2015 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung 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 25.11.2015 mitgeteilt.

### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 16.11.2015 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme bis zum 01.12.2015 aufgefordert.

Bis zum 17.12.2015 gingen 17 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Stadtverwaltung ein. Die Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden in den Bebauungsplan-Entwurf eingearbeitet. Die Begründung wurde entsprechend der von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegebenen Hinweise ergänzt.

### **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes im Rathaus der Stadt Kremmen in der Zeit vom 20.11.2015 bis einschließlich 04.12.2015. Die Planung mit ihren voraussichtlichen Auswirkungen wurde auf Wunsch vorgestellt und es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die öffentliche Auslegung wurde durch Aushang vom 13.11.2015 bis einschließlich 28.11.2015 öffentlich bekannt gemacht.

Es gingen keine Stellungnahmen bei der Stadtverwaltung ein.

### **Abwägungs- und Auslegungsbeschluss**

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 25.02.2016 behandelt. In der gleichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung wurde der Bebauungsplanentwurf mit Stand vom Januar 2016 als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

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

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand vom Januar 2016 wurde vom 14.03.2016 bis zum 14.04.2016 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Aushang

---

## **Textliche Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 59 „Spargelhof“**

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

1. Im festgesetzten Dorfgebiet sind Tankstellen nicht zulässig. Dies gilt nicht für Betriebs-tankstellen landwirtschaftlicher Betriebe.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO*
2. Im festgesetzten Dorfgebiet sind Einrichtungen und Anlagen für die gewerbliche Tierhaltung nicht zulässig. Dies gilt nicht für die Tierhaltung in Schaugehegen und die Kleintierhaltungszucht.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO*
3. Im festgesetzten Dorfgebiet sind Einzelhandelsbetriebe der Betriebsformen Lebensmitteldiscounter, sonstige Discountgeschäfte und Fachmärkte unzulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO*
4. Freiluftgaststätten sowie Freibewirtschaftungsflächen von Schank- und Speisewirtschaften sind nur auf der Fläche zwischen den Punkten „abcdefga“ im festgesetzten Dorfgebiet MD 3 zulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO*
5. Bezugshöhe für die zulässige Höhe baulicher Anlagen im festgesetzten Dorfgebiet MD 1 ist die Höhe von 42 m über NHN im DHHN 92.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*
6. Bezugshöhe für die zulässige Höhe baulicher Anlagen im festgesetzten Dorfgebiet MD 3 ist die Höhe von 44,5 m über NHN im DHHN 92.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*
7. Ausnahmsweise kann für bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, ein Überschreiten der zulässigen Oberkante um bis zu 5 m zugelassen werden.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*
8. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von 60 m zulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO*

### **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

9. Die Befestigung von Pkw-Stellplätzen ist 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*
  10. Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 6 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Je angefangene 6 Pkw-Stellplätze sowie je 2 angefangene Bus-Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum der Mindestqualität 18/20 oder ein großkroniger Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Dies gilt nicht für temporäre Bedarfsstellplätze sowie für Stellplatzanlagen für Landmaschinen, Lastkraftwagen und sonstige Lieferfahrzeuge.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB*
  11. Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit Anpflanzgeboten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist als Sicht- und Immissionsschutz eine dichte Heckenpflanzung
-



aus Laubgehölzen anzulegen. Je Quadratmeter ist mindestens ein Strauch der Mindestqualität 80/100 zu pflanzen.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB*

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

12. Die Fläche GFL ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 525, 527 und 529 der Flur 11 in der Gemarkung der Kremmen (Katasterstand: 16.09.2015) sowie zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

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

### **Nachrichtliche Übernahmen**

#### **Hauptversorgungsleitung**

Im Bereich der Wegetrasse zwischen Groß-Ziethener Weg und Berliner Straße (Flurstück 5211) verläuft nach Hinweis der **Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB)** eine Versorgungsleitungen für Gas mit einem Betriebsdruck größer 4 bar. Auf dem Flurstück 213 befindet sich in Zusammenhang mit der Ferngasleitung eine Übergabestation. Gemäß den Technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sind bei Bauarbeiten in der Nähe der Hochdruck-Erdgasleitung gemäß Hinweis der NBB die Bauausführenden vor Ort einzuweisen.

Der von Seiten der NBB mitgeteilte Verlauf der Hauptversorgungsleitung wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

### **Hinweise**

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von Brutvögeln der europäischen Vogelarten sowie von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Fledermäuse) bekannt.

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

1. Baumfällungen, Gehölzrodungen und Gebäuderückbau bzw. -sanierung sind, um eine Tötung von Tieren oder die Zerstörung von Entwicklungsformen zu vermeiden, außerhalb der Brutzeit der ermittelten Vogelarten im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen
  2. Bei einem Verlust der Brutstätten des Haussperlings im Gebiet sind geeignete Ersatzquartiere an Gebäuden zu befestigen. Für den Haussperling sind Sperlingskoloniehäuser mit jeweils 3 Brutkammern in einer Höhe von mindestens 2,50 m sowie mit östlicher oder nördlicher Ausrichtung an Gebäuden anzubringen. Für jede weggefallene Brutstätte ist eine Ersatzniststätte einzurichten (Ausgleichsverhältnis 1:1).
  3. Bei einem Verlust der Brutreviere von Freibrütern sind im Gebiet geeignete Gehölzstrukturen mit Sträuchern und Bäumen zu entwickeln.
-

4. Bei einem Ausbau von Dachböden oder einer Erneuerung der Dachhaut sind im Vorfeld die unausgebauten Dachräume auf ggf. vorhandene Fledermausquartierstandorte zu untersuchen.

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.

#### **Baumschutzsatzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kremmen.

#### **Schmutzwasserbeseitigungssatzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Schmutzwasserbeseitigungssatzung der Stadt Kremmen.

#### **Kampfmittelbelastung**

Gemäß Schreiben des Zentraldienstes der Polizei Brandenburg – Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 09.12.2015 (Gesch.-Z.: KMBD 1.21) ergeben sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen. Das Schreiben ersetzt ein Protokoll über die Absuche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit.

---