

TOP: 7

Beschlussvorlage
Öffentlich :Ja

Amt/Geschäftszeichen
Federführendes Amt :Bauamt

Datum
22.11.2017

Drucksache-Nr.:01-93-2017

Beratungsfolge

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

Betreff:

Beratung und Beschluss: Bebauungsplan Nr. 62 "Orion - Nauener Straße Nord" der Stadt Kremen
Billigung und Offenlegung des Entwurfes des Bebauungsplans Nr. 62 "Orion-Nauener Straße Nord" der Stadt Kremen

Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremen billigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 62 "Orion - Nauener Straße Nord" mit Begründung in der Fassung vom November 2017 und beschließt hierzu die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

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 29.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62 "Orion – Nauener Straße Nord" im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB 2017 in Verbindung mit § 13a BauGB beschlossen. Aufgrund neuer Erkenntnisse zur baulichen Vornutzung der Flächen sind diese Flächen ohne Anwendung des § 13b BauGB 2017 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB entwicklungsfähig und damit nicht auf die Entwicklungsoption gemäß Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) anzurechnen.

Im beschleunigten Verfahren kann auf die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Der betroffenen Öffentlichkeit kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden oder es kann wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden oder es kann wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Anlagen:

- Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 62 "Orion – Nauener Straße Nord", Entwurf Stand: November 2017 (A3)
- Begründung Bebauungsplan Nr. 62 "Orion – Nauener Straße Nord", Entwurf Stand: November 2017



Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Füllschema der Nutzungsschablone

Verkehrflächen

Grünflächen

Sonstige Planzeichen

Textliche Festsetzungen

Private Grünflächen

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

Hinweise

Besonderer Anruch gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbesel-

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalte (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90) vom 19. Dezember 1992 (BGBl. 1991 I S. 59), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl. I 116, Nr. 14)



Übersichtsplan o. M. (DKV): 6 Gebiets-DEU.03.2017 (UD 117)

Stadt Krennen
Landkreis Oberhavel

Bebauungsplan Nr. 62 „Orion - Nauener Straße Nord“ OT Krennen

Entwurf

Stand: November 2017

Maßstab: 1 : 500 (im Original 889 x 420 mm)

Stadt Kremmen

Landkreis Oberhavel



Bebauungsplan Nr. 62 „Orion – Nauener Straße Nord“

Begründung

Exemplar zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: November 2017

Stadt Kremmen

Landkreis Oberhavel

Bebauungsplan Nr. 62 „Orion – Nauener Straße Nord“

Begründung

Exemplar zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Vorhabenträger:

Orion Agrar GmbH
Zur Waage 4

16766 Kremmen

Verfahrensträger:

Stadt Kremmen
Am Markt 1

16766 Kremmen

Tel.: 03 30 55 / 998-0

Bearbeitung:

Dr. Szamatolski + Partner GbR



LandschaftsArchitektur · Stadtplanung ·
Umweltplanung · Vergabemanagement
BDLA, SRL

Brunnenstraße 181
10119 Berlin (Mitte)
Tel.: 030 / 280 81 44
Fax: 030 / 283 27 67

Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Dirk Hagedorn

Technische Bearbeitung:
Erik Grunewald M.Sc.

Inhaltsverzeichnis

1	EINFÜHRUNG	1
1.1	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES	1
1.2	ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG	2
1.3	ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS GEMÄß § 13A BAUGB	3
2	AUSGANGSSITUATION.....	5
2.1	STADTRÄUMLICHE EINBINDUNG	5
2.2	BEBAUUNG UND NUTZUNG, GELÄNDEHÖHEN	6
2.3	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	7
2.4	VER- UND ENTSORGUNG.....	8
2.5	NATUR, LANDSCHAFT, UMWELT	10
2.6	ALTLASTEN, KAMPFMITTELBELASTUNG	11
2.7	DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE	11
2.8	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE.....	12
3	PLANUNGSBINDUNGEN	13
3.1	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	13
3.2	LANDES- UND REGIONALPLANUNG	13
3.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	15
3.4	LANDSCHAFTSPANUNG.....	16
3.5	FACHPLANUNGEN	16
4	PLANUNGSKONZEPT.....	17
4.1	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	17
4.2	ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS KREMMEN	17
5	PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)	18
5.1	NUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE	18
5.1.1	<i>Art der Nutzung.....</i>	<i>18</i>
5.1.2	<i>Maß der Nutzung.....</i>	<i>19</i>
5.1.3	<i>Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen</i>	<i>20</i>
5.2	VERKEHRSFLÄCHEN	21
5.2.1	<i>Öffentliche Straßenverkehrsflächen</i>	<i>21</i>
5.2.2	<i>Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen.....</i>	<i>21</i>
5.3	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN „GARTENLAND“	21
5.4	AUSGLEICHS- UND VERMEIDUNGSMAßNAHMEN	22
5.4.1	<i>Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i>	<i>22</i>
5.4.2	<i>Anpflanzgebote, Erhaltungsbindungen</i>	<i>23</i>
5.5	GESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	23
5.6	IMMISSIONSSCHUTZ	23
5.7	HINWEISE	25
5.8	PLANUNTERLAGE.....	25
5.9	FLÄCHENBILANZ	25
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	26
6.1	AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	26
6.2	VERKEHR.....	26
6.3	VER- UND ENTSORGUNG.....	26
6.4	UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT	27

6.4.1	<i>Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzrechtliche Prüfung)</i>	29
6.5	BODENORDNENDE MAßNAHMEN	31
6.6	KOSTEN UND FINANZIERUNG	31
7	VERFAHREN.....	32
8	RECHTSGRUNDLAGEN	33
9	ANHANG	34

1 Einführung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen hat am 29. Juni 2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62 „Orion – Nauener Straße Nord“ im Ortsteil Kremmen der Stadt Kremmen beschlossen.

Planungsziel ist eine planungsrechtliche Sicherung von Wohngrundstücken zur Errichtung von Einfamilienhäusern im Rahmen der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen im Siedlungsgebiet Orion unter Inanspruchnahme bereits vorhandener Infrastruktur.

Bei den Flächen handelt es sich um städtebauliche Brachflächen mit Altlastenverdacht (Standort der ehemaligen Munitionsfabrik „Orion“) entlang der bereits einseitig mit Einfamilienhäusern bebauten Nauener Straße. In den Innenbereich gemäß der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung von 1994 wurden die Flächen nicht aufgenommen, da sie im Einwirkungsbereich einer Schweinemastanlage lagen. Diese Schweinemastanlage wurde 2012 stillgelegt. Die Flächen sind nach Einschätzung der Stadt Kremmen aufgrund der baulichen Vornutzung und ihrer Lage im Siedlungszusammenhang des Gemeindeteils Orion im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB entwicklungsfähig. Das Verfahren wird daher nach § 13a Baugesetzbuch (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt nicht.

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich rund 1,25 km südwestlich der Altstadt von Kremmen im Gemeindeteil Orion. Die Flächen befinden sich innerhalb des Siedlungsgebietes Orion, westlich der Nauener Straße (L 170) und nördlich der gleichnamigen, an die L 170 anbindenden Stichstraße.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Süden durch die südliche Begrenzung der Nauener Straße (Flurstück 184, Flur 9)
- im Osten durch die westliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Nauener Straße 10b (Flurstück 42/32, Flur 9)
- im Norden durch eine Linie im Abstand von rund 35 m bzw. 25 m parallel zur Nauener Straße
- im Westen durch eine Linie in Verlängerung der rückwärtigen Grundstücksgrenze des Grundstücks Nauener Straße 38 (Flurstück 106, Flur 9)

Bestandteil des Geltungsbereichs ist die Anbindung der Straße „Zur Waage“ an die Nauener Straße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 62 „Orion – Nauener Straße Nord“ umfasst die folgenden Flurstücke vollständig oder teilweise:

Gemarkung Kremmen, Flur 9, Flurstücke 42/33, 42/34, 42/35, 42/36, 42/37, 42/38, 42/39, 42/40, 42/41, 42/42, 86 teilweise, 172 teilweise sowie 184 teilweise (Straßenflurstück Nauener Straße und „Zur Waage“).

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

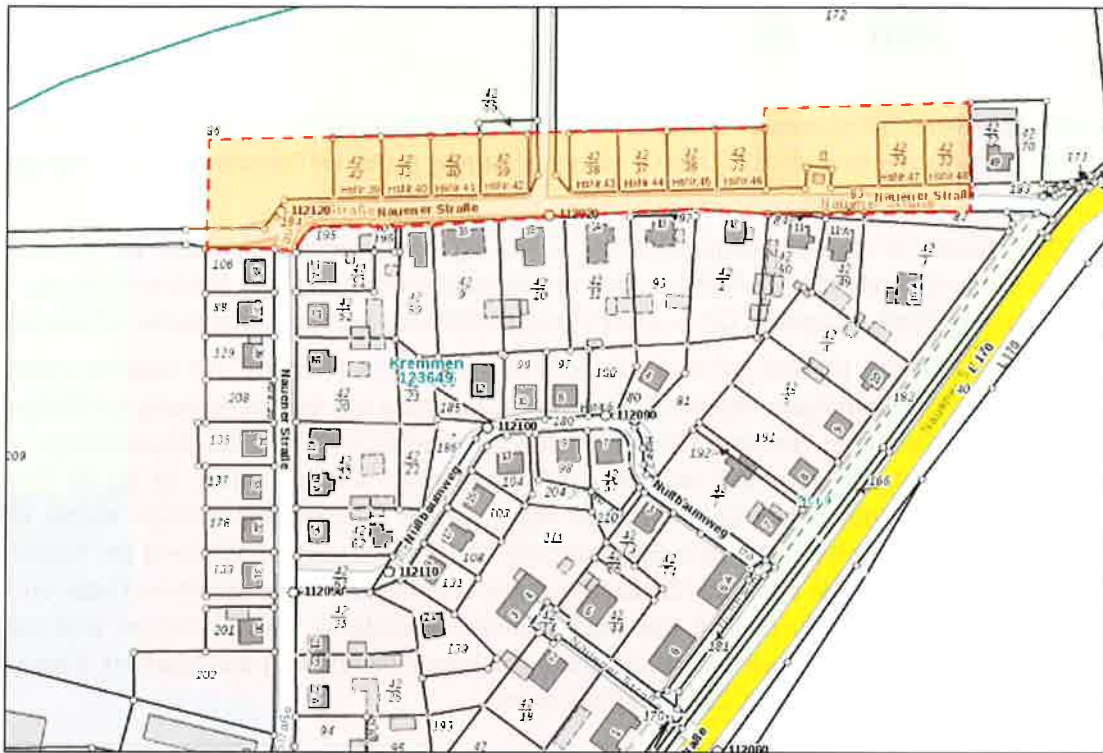


Abb. 1: Lageplan mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 62 (DTK: © GeoBasis-DE/LGB 2017, GB-W 19/17)

Die Größe des Plangebietes beträgt einschließlich der Straßenverkehrsflächen rund **1,6 ha**.

Die Flächenausdehnung beträgt rund **310 m** in Ost-West-Ausrichtung entlang der Nauener Straße und rund **40 m** in Nord-Süd-Ausrichtung einschließlich der Straßenverkehrsfläche der Nauener Straße.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62 „Orion – Nauener Straße Nord“ dient der planungsrechtlichen Sicherung und Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung von Wohnbauflächen im Zuge der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen und erfolgt auf Antrag der ortsansässigen Grundstückseigentümer.

Neben der planungsrechtlichen Sicherung der bereits überwiegend parzellierten Flächen, dient die Planung dem Erhalt und der Fortführung des spezifischen Siedlungscharakters im Gemeindeteil Orion durch Regelung einer ortsbildtypischen Bebauung sowie der Sicherung der für die vorgesehene städtebauliche Entwicklung erforderlichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Die beabsichtigte Nutzung als Wohnbaufläche erfordert es, die städtebauliche Entwicklung im Rahmen des Plangebotes des § 1 BauGB vorzubereiten und zu leiten. Der Bebauungsplan schafft das erforderliche Bauplanungsrecht und setzt einen nutzungsstrukturellen und gestalterischen Rahmen für die im Plangebiet angestrebte städtebauliche Ordnung.

Im Plangebiet ist von keiner Nutzungskonkurrenz sowie von keiner Beeinträchtigung übergeordneter Planungsziele auszugehen.

1.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Orion – Nauener Straße Nord“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Bei den Flächen handelt es sich als Standort einer ehemaligen Munitionsfabrik um städtebauliche Brachflächen. Für die Flächen besteht ein Altlastenverdacht. Derzeit findet im Auftrag der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Oberhavel eine weitergehende Erkundung statt. Die vorliegende Planung dient somit der Wiedernutzbarmachung von Flächen.

Die südliche Seite der Nauener Straße ist bereits mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut. Auf der nördlichen Seite befindet sich ebenfalls ein bereits bebautes Wohngrundstück. In den Innenbereich gemäß der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung von 1994 wurden die Flächen nicht aufgenommen, da sie im Einwirkungsbereich einer Schweinemastanlage lagen. Diese Schweinemastanlage wird nicht mehr betrieben und wurde 2012 stillgelegt. Die vorliegende Planung dient somit der Nachverdichtung des Siedlungsgebietes unter Ausnutzung der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen.

Die Flächen befinden sich somit planungsrechtlich im Außenbereich, sind jedoch aufgrund ihrer Lage im Siedlungszusammenhang des Gemeindeteils Orion nach Einschätzung der Stadt Kremmen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB entwicklungsfähig. Das Verfahren wird daher nach § 13a Baugesetzbuch (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.

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 zulässigen Grundfläche von rund 2.700 m² deutlich unterschritten.

Es werden keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden müsste und es gibt auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

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

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

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 im Süden des Stadtgebietes Kremmen im Gemeindeteil Orion, rund 1,25 km südwestlich der Altstadt von Kremmen.

Der bebaute Bereich des Gemeindeteils Orion, westlich der Nauener Straße (L 170) wird geprägt durch eine ländlich geprägte Wohnnutzung mit Handwerksbetrieben und Kleingewerbe, einen großen landwirtschaftlichen Betriebsstandort, das Gewerbegebiet „Am Elsholz“ sowie das Logistikzentrum eines Lebensmitteldiscounters. Eine im Nordosten des Siedlungsgebietes gelegene Schweinemastanlage wurde 2012 stillgelegt.

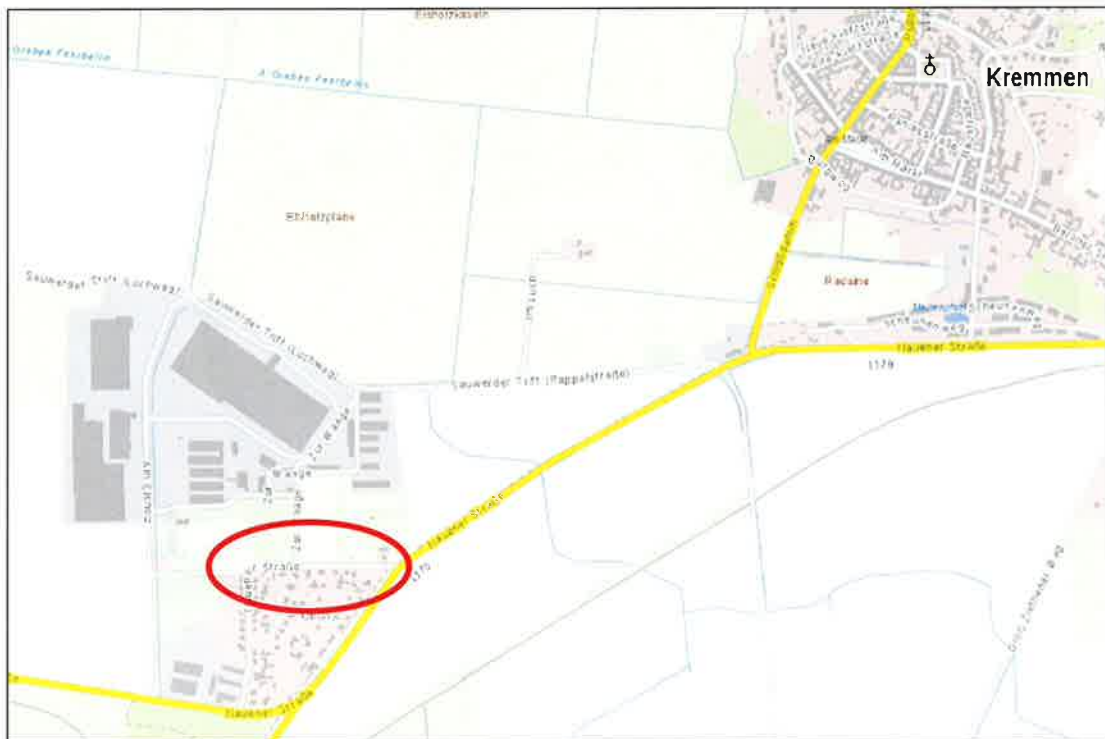


Abb. 2: Übersichtskarte zur Lage des Bebauungsplangebietes im Stadtgebiet von Kremmen (DTK: © GeoBasis-DE/LGB 2017, GB-W 19/17)

Das Plangebiet grenzt im Osten an ein bereits bebautes Wohngrundstück, im Süden an die Wohnbebauung entlang der Nauener Straße sowie im Westen und Norden an derzeit landwirtschaftlich genutzte bzw. brach liegende Flächen mit einzelnen Gehölzbeständen.

Die Flächen waren Bestandteil des Betriebsgeländes der ehemaligen Munitionsfabrik „Depyfag-Werk“ Kremmen (vgl. Abb. 3). Der Gemeindeteil Orion einschließlich einem Teil der vorhandenen Wohnbebauung hat seinen Ursprung in der Ansiedlung dieser Munitionsfabrik. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der konkreten Verdachtsbereiche der Misch- und Abfüllbunker des früheren Rüstungsbetriebes.

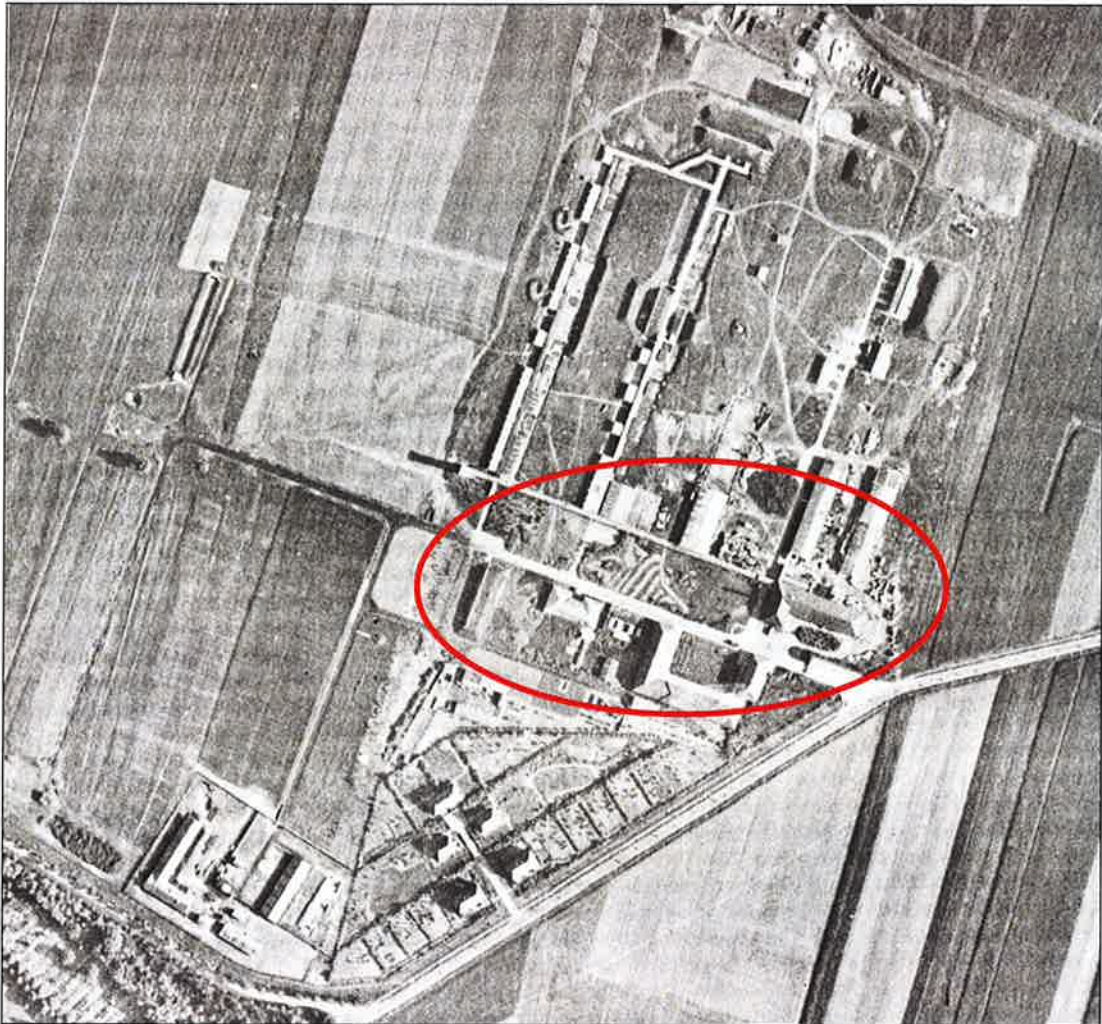


Abb. 3: Luftbildaufnahme der ehemaligen Munitionsfabrik vom Juni 1944 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)

2.2 Bebauung und Nutzung, Geländehöhen

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind – bis auf eine Trafostation auf Höhe des Grundstücks Nauener Straße 11 – derzeit unbebaut. Unterhalb der obersten Bodenschicht befindet sich zum Teil Bau- und Trümmerschutt. Der Standort der Trafostation der E.dis AG wurde in das Straßenflurstück 184 einbezogen. Die ehemalige Waage östlich der Straße „Zur Waage“ wurde vor längerer Zeit zurückgebaut. Im westlichen Abschnitt der Nauener Straße, auf Höhe des Grundstücks Nauener Straße 17A, befindet sich im Straßenraum eine Müllauffstellfläche mit insgesamt vier Müllcontainern.

Die Fahrbahn der Nauener Straße ist in einer Breite von rund 5,50 m asphaltiert. Die Flächen beiderseits der Fahrbahn sind begrünt. Im nördlichen Grünstreifen befinden sich Leitungstrassen. Die an die Nauener Straße anbindende und nach Norden zum Gewerbegebiet sowie zum landwirtschaftlichen Betriebsstandort führende Straße „Zur Waage“ ist in einer Breite von rund 5,0 m befestigt.

Bei den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich um Grünlandflächen bzw. Brachflächen. Westlich der Straße „Zur Waage“ ragt eine aus Pappeln, Kiefern, Feldahorn und Robinienaufwuchs gebildete Gehölzfläche in das Plangebiet hinein. Östlich der Straße „Zur Waage“ ragt ein rund 10 m breiter Gehölzstreifen aus Robinien und Pappeln in das Plangebiet hinein. Bei den Gehölzflächen handelt es sich nach derzeitigem Stand nicht um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes.

Das Gelände ist annähernd eben. Die Geländehöhen liegen bei rund 41,0 m über NHN im Höhensystem DHHN 92. Die Fahrbahnhöhen der Nauener Straße liegen bei 41,23 m im östlichen Abschnitt und 41,06 m im westlichen Abschnitt. Im Bereich der Anbindung der Straße „Zur Waage“ liegt die Fahrbahnhöhe bei rund 41,0 m über NHN.

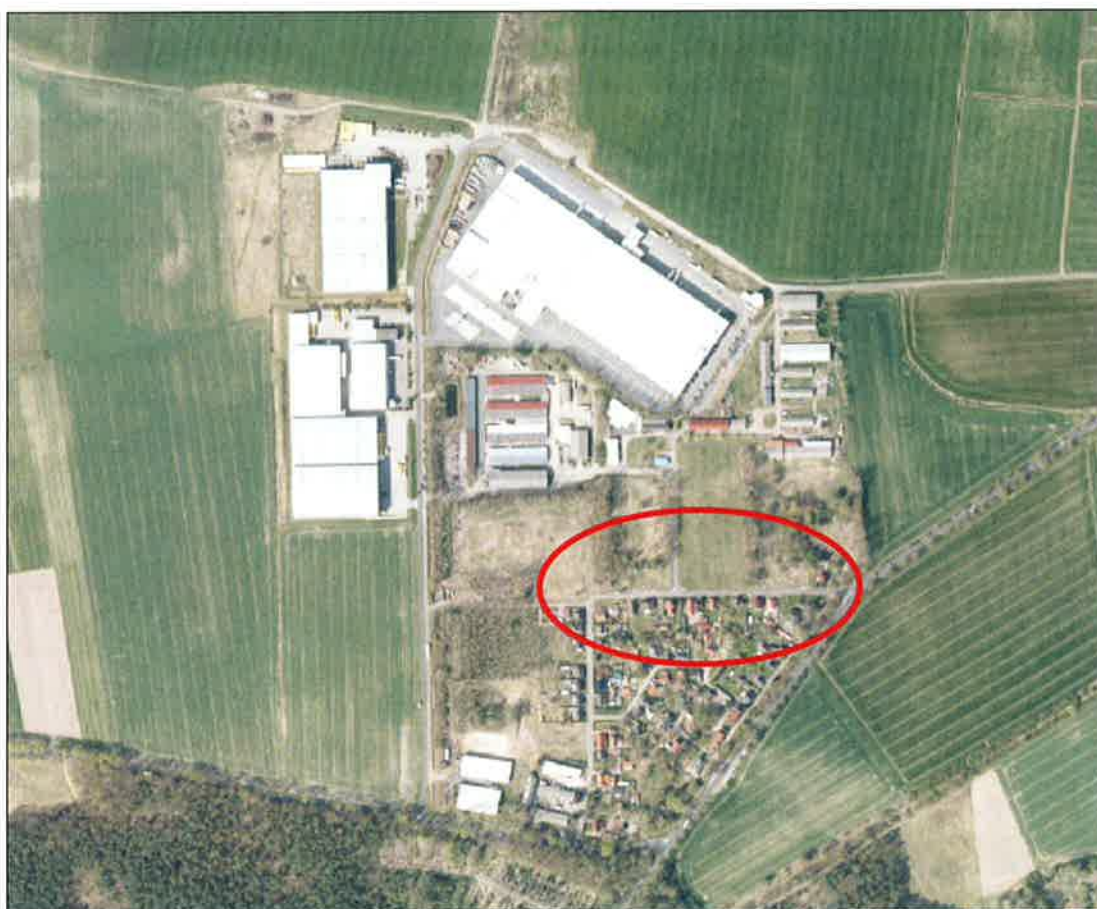


Abb. 4: Luftbild (DOP20c: © GeoBasis-DE/LGB 2017, GB-W 19/17)

2.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Osten über die Nauener Straße (L 170) und die gleichnamige interne Erschließungsstraße sowie von Westen und Süden über die Neuruppiner Straße (L 162). Der Fahrweg zwischen Nauener Straße und der Straße „Am Elsholz“ ist für den Durchgangsverkehr gesperrt. Auch die Durchfahrt über die Stra-

ße „Zur Waage“ nach Norden über die Sauwerder Trift (Luchweg) ist für den Durchgangsverkehr gesperrt.

Über die, als Landesstraße klassifizierte, Nauener Straße (L 170) und die ebenfalls als Landesstraße klassifizierte Neuruppiner Straße (L 162) ist das Plangebiet direkt an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Entfernung zur Anschlussstelle Kremmen der A 24 Berlin - Hamburg/Rostock beträgt rund 4,5 km, die Entfernung zum Dreieck Havelland der A 10 Berliner Ring beträgt rund 7 km. Die Entfernung zum Stadtzentrum der südlich gelegenen Landeshauptstadt Potsdam beträgt rund 50 km, die Entfernung zur Stadtgrenze der südöstlich gelegenen Bundeshauptstadt Berlin beträgt rund 30 km.

Über den rund 2 km entfernten Bahnhof Kremmen besteht Anschluss an das Regionalbahnnetz mit etwa halbstündlichen Verbindungen in Richtung Berlin. 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). Über die Haltestelle „Kremmen Orion“ der Buslinie 800 ist der Gemeindeteil Orion in das Busnetz der Oberhavel Verkehrsgesellschaft eingebunden.



Abb. 5: Übersichtskarte zur Lage des Bebauungsplangebietes (DTK10 und ALK: © GeoBasis-DE/LGB 2017, GB-W 19/17)

2.4 Ver- und Entsorgung

Trink- und Schmutzwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die **Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH (OWA)**. Die Abwasserentsorgung erfolgt über den

Zweckverband Kremmen. Zum Leitungsbestand sowie zu den vorhandenen Ver- und Entsorgungskapazitäten erfolgt eine Beteiligung der Ver- und Entsorgungsunternehmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Die im Siedlungsgebiet Orion vorhandenen Schmutzwasserleitungen befinden sich im Eigentum der Orion Agrar GmbH.

Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist gemäß den Bestimmungen des brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) auf den Grundstücken zu versickern. Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und um Auskunft hinsichtlich beachtenswerter Informationen zur Niederschlagsversickerung gebeten.

Das Siedlungsgebiet Orion verfügt aus der Bauzeit der Munitionsfabrik und der zugehörigen Wohnsiedlung über ein eigenständiges Leitungsnetz zur Regenwasserentwässerung. Für die Wohngrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist kein Anschluss an dieses Leitungsnetz vorgesehen.

Elektroenergie und Erdgas

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über das Netz der **E.dis AG**. Die lokale Versorgung mit Erdgas erfolgt über die **Energie Mark Brandenburg**. Die Versorgungsunternehmen werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

Telekommunikationsanlagen

Die Versorgung mit Telekommunikationsdiensten erfolgt leitungs- oder funkgestützt. Versorgungsunternehmen werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

Abfallentsorgung

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

Brandschutz

Im Hinblick auf die aus dem öffentlichen Netz gewährleistete Löschwasserversorgung wird der zuständige Trinkwasser- und Abwasserzweckverband im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Auskunft gebeten.

Die zuständige Brandschutzdienststelle gemäß VVBbgBO und BbgBKG wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Auskunft zu weiteren Anforderungen bezüglich des Brandschutzes gebeten.

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 nördlich des Plangebietes entlang des Luchweges (Sauwerder Trift). Das Geländeerelief ist eben.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet befindet sich westlich und nördlich des Plangebietes in einer Entfernung von rund 750 m (SPA-Gebiet „Rhin-Havelluch“, DE 3242-421).

Die Flächen im Geltungsbereich sind nach dem Biotopschlüssel des Landes Brandenburg überwiegend den Biotoptypen 05112 *Frischwiese* bzw. 05132 *Grünlandbrachen frischer Standorte* sowie 03200 *Ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren* zuzuordnen. Die Biotopausbildung ist aufgrund der Vornutzung der Flächen gestört. Die Gehölzstreifen sind den Biotoptypen 07102 *Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Arten* bzw. 071321 *Windschutzstreifen, geschlossen, überwiegend heimische Gehölze* zuzuordnen. Die Straßenflächen sind dem Biotyp 1261212 *Straßen mit Asphaltdecken, mit seitlichem Grünstreifen, ohne Baumbestand* zuzuordnen. Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder § 18 BbgNatSchAG sind nicht vorhanden.

Im Hinblick auf die Bedeutung der Flächen für besonders geschützte Tierarten ist von einer allgemeinen Bedeutung für Brutvögel (Frei- und Bodenbrüter) auszugehen.

Dominierende Bodenart (Oberboden) sind Braunerden aus Sand über Lehm. Die Böden sind vorherrschend ohne Grund- und Stauwassereinfluss.

Die Grundstücksflächen sind derzeit weitgehend unversiegelt. Durch die Grundflächen der Trafostation und der Aufstellfläche für Müllcontainer sind maximal rund 50 m überbaut bzw. versiegelt. Aufgrund der Vornutzungen sind unterhalb des Geländes jedoch Fundamentreste bzw. Bau- und Trümmerschutt zu erwarten. Im Straßenraum der Nauener Straße sind unter Berücksichtigung der Straßen- und Fahrbahnbreiten derzeit rund 55 % der Flächen durch eine Asphaltierung vollversiegelt, im Straßenraum „Zur Waage“ rund 60 %.

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 im östlichen Plangebiet bis auf Höhe der Trafostation, Tagwerte von > 55 - 60 dB(A) erreicht sowie Nachtwerte von > 45 – 50 dB(A). Diese Werte liegen über den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden eingehalten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich das Plangebiet nicht im Einwirkungsbereich eines immissionschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Betriebes. Immissionskonflikte zwischen den im Gemeindeteil Orion vorhandenen Wohnnutzungen und den ortsansässigen Gewerbebetrieben bzw. dem ortsansässigen Landwirtschaftsbetrieb sind nicht bekannt. Die Entfernung zu den nördlich gelegenen Gewerbegrundstücken beträgt mindestens 120 m.

Die Entfernung zu den südwestlich gelegenen Gewerbegrundstücken beträgt mindestens 200 m.

Aufgrund der einseitig vorhandenen Bebauung entlang der Nauener Straße und der nördlich gelegenen Gewerbebauten sind die Flächen im Plangebiet bereits weitgehend siedlungsgeprägt. Es bestehen keine Sichtbeziehungen zwischen dem Plangebiet und der nördlich und westlich gelegenen Luchlandschaft.

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

2.6 Altlasten, Kampfmittelbelastung

Bei den Flächen der ehemaligen Munitionsfabrik handelt es sich großflächig um Altlastenverdachtsflächen. Die Flächen sind im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel unter der Alkat-Nr. 053665-0114: Ehemalige Munitionsfabrik Depyfag-Werk Kremmen registriert. Von Seiten des Landkreises Oberhavel; FD Umweltschutz und Abfallbeseitigung, SB Altlasten / Altlastenstandorte als untere Bodenschutzbehörde wurde 2016 eine Kontrolle und Überprüfung der Altlastenverdachtsflächen beauftragt.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen nach derzeitigem Kenntnisstand außerhalb der konkreten Verdachtsflächen der Misch- und Abfüllbunker aus der früheren Nutzung als Rüstungsbetrieb.

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt mit Schreiben vom 28.02.2017 (Gesch.-Z.: KMBD 1.24) eine Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vor. Danach liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelberäumung durchzuführen. Für Baumaßnahmen gelten die Bestimmungen der Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg (KampfmV) vom 23.11.1998. Das Schreiben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ersetzt ein Protokoll über die Absuche der Grundstücksfläche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit.

Die untere Bodenschutzbehörde sowie der Kampfmittelbeseitigungsdienst werden im Rahmen der Behördenbeteiligung um Auskunft gebeten.

2.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Kremmen vom März 2001 wird für den Bereich der Siedlungsflächen nördlich der Nauener Straße im Gemeindeteil Orion ein Bodendenkmal nachrichtlich übernommen. Gemäß Denkmalliste des Landes Brandenburg für den Landkreis Oberhavel mit Stand vom 31.12.2016 befindet sich im Bereich der Flur 9 das Bodendenkmal 70039 (Siedlung Eisenzeit, Siedlung römische Kaiserzeit). Die untere Denkmalschutzbehörde sowie das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege als Denkmalfachbehörde werden im Rahmen der Behördenbeteiligung an der Planung beteiligt und um Auskunft gebeten. Für Baumaßnahmen gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Brandenburg (BbgDSchG) vom 24.Mai 2004 (GVBl. I, S. 215).

Im Plangebiet und dessen Umgebung befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Baudenkmale.

2.8 Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme des Flurstücks 42/35 befinden sich die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich der Straßenflurstücke im Eigentum der Orion Agrar GmbH.

3 Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

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

Für den Gemeindeteil Orion liegt seit 1994 eine rechtswirksame Innenbereichssatzung vor. Die Flächen südlich der Nauener Straße befinden sich danach im Innenbereich. Die Flächen nördlich der Nauener Straße wurden – mit Ausnahme des Grundstücks Nauener Straße 49 – nicht als Ergänzungsflächen in den Innenbereich aufgenommen, da sie im Einwirkungsbe- reich einer Schweinemastanlage lagen.

Im rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Kremmen sind die Flächen als gemischte Bauflächen dargestellt (vgl. Kap. 3.3).

3.2 Landes- und Regionalplanung

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

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

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

Für die Bewertung der vorliegenden Planung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

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

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

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

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

Die Entwicklung von Siedlungsflächen nach den Bestimmungen des § 13a BauGB entspricht den Kriterien der Landesplanung zur Innenentwicklung ohne Inanspruchnahme der zusätzlichen Entwicklungsoption gemäß Ziel 4.5 Abs. 2 LEP B-B. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind nach Einschätzung der Stadt Kremmen als Plangeber gegeben (vgl. Kap. 1.3). Daher ist nach derzeitigem Stand kein Konflikt zu Ziel 4.2 LEP B-B erkennbar.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut an der Planung beteiligt. Gemäß Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 25. Juli 2017 (Gesch.-Z.: GL 5.12 – 0443/ 2017) würde eine Siedlungsentwicklung auf der Grundlage des § 13b BauGB - d.h. außerhalb der Innenentwicklung - im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung stehen, da die zusätzliche Entwicklungsoption in der Stadt Kremmen im Zeitraum bis 31.12.2018 durch andere Bebauungspläne nahezu ausgeschöpft ist.

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 2. Entwurf des Regionalplans Prignitz-Oberhavel, **Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“** (ReP FW) vom 26. April 2017.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Oberhavel

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

Gemäß Kapitel 2.1. des Kreisentwicklungskonzepts sollen „Gemeinden/ Ortsteile ohne zentralörtliche Bedeutung und speziell ausgewiesene Gemeindefunktion [...] hinsichtlich der Siedlungs- und Einwohnerentwicklung vorrangig eine Eigenentwicklung erfahren. Ziel soll es sein, die Einwohnerzahlen dieser Gemeinden / Ortsteile langfristig zu stabilisieren. Vor der Inanspruchnahme neuer Bauflächen außerhalb der gewachsenen Ortslagen sollen durch gezielte Maßnahmen der Wohnbauverdichtung in den Gemeinden unter Berücksichtigung vorhandener sozialer und technischer Infrastruktureinrichtungen eine Stabilisierung der Einwohnerzahlen angestrebt werden.“

Die historisch gewachsenen städtischen Siedlungsstrukturen sind gemäß Kapitel 2.2. als prägende regional typische Siedlungsformen zu erhalten und behutsam entsprechend den sich verändernden Nutzungsanforderungen weiterzuentwickeln.

Gemäß Kapitel 9.1.1. Anthropogene Freiraumstruktur/ Siedlungsräume sollte die „Inanspruchnahme von Landschaftsräumen bei Siedlungs- und Gewerbeentwicklung [...] auf ein aus den Erfordernissen des jeweiligen Landschaftsraumes abzuleitendes Maß reduziert

werden. Die Umnutzung bereits bebauter Flächen und die Schließung innerörtlicher Lücken sollten darüber hinaus [...] Vorrang vor der Neuausweisung von Baugebieten genießen.“

Die benannten Leitlinien und Grundsätze der Kreisentwicklungskonzeption werden mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans berücksichtigt. Mit Aufstellung des Bebauungsplans werden die infrastrukturell erschlossenen und bereits durch vorhandene Wohnbebauung anthropogen geprägten Flurstücke mit ihren vorhandenen Entwicklungspotentialen im Rahmen einer geordneten Innenentwicklung in Form der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung genutzt.

3.3 Flächennutzungsplanung

Im rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Kremmen vom März 2001 sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Mischgebiet dargestellt. Die Flächen sind Bestandteil der im Siedlungsbereich Orion beiderseits der Nauener Straße dargestellten gemischten Bauflächen. Die nördlich und westlich gelegenen und gewerblich geprägten Flächen sind als Gewerbegebiet 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 kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.



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

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 Mischgebiet (Planung FNP) dar. Die Planung wird aus landschaftsplanerischer Sicht als vertretbar beurteilt. Weitere Aussagen für die Flächen werden im Landschaftsplan nicht getroffen.

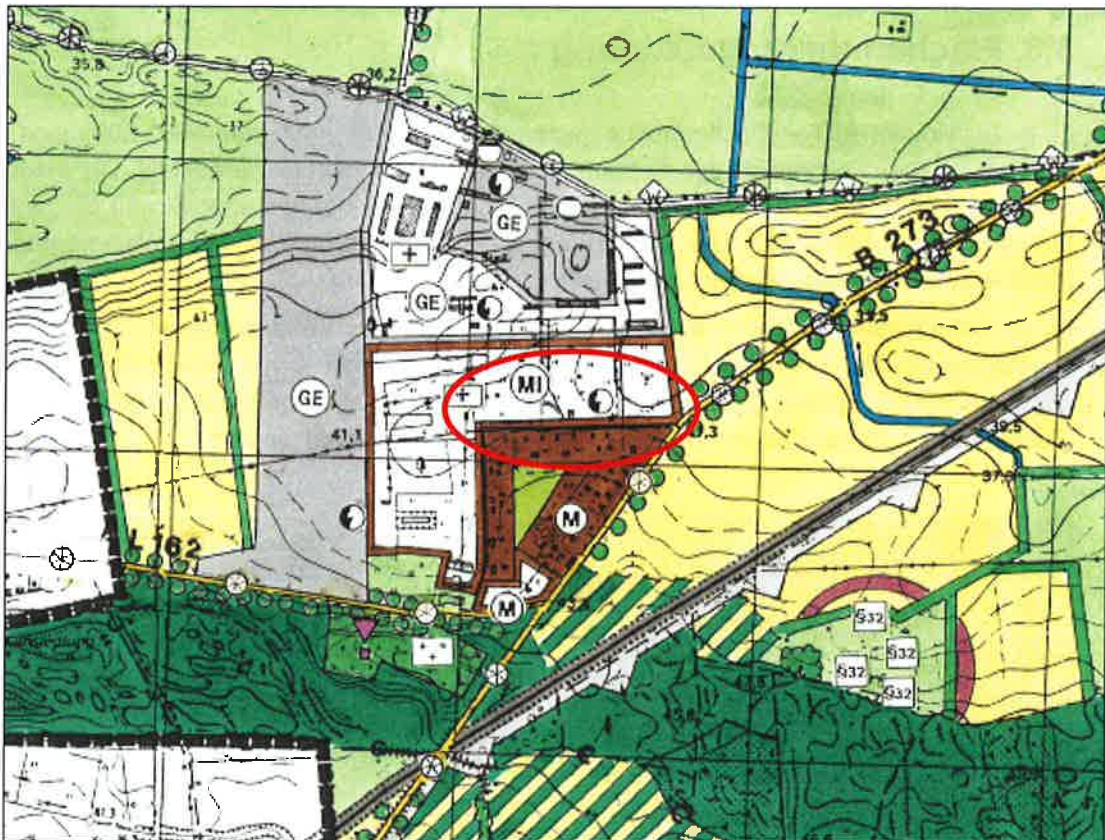


Abb. 7: Ausschnitt aus dem Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der Stadt Kremmen

3.5 Fachplanungen

Fachplanungen, die die Planungen des Bebauungsplans Nr. 62 „Orion – Nauener Straße Nord“ berühren können, sind nicht bekannt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die vorliegende Planung berührt werden kann, werden an der Planung beteiligt und darum gebeten, aus ihrem Zuständigkeitsbereich Hinweise zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes zu geben sowie Mitteilungen über beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen zu machen.

4 Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Planung des ortsansässigen Landwirtschaftsbetriebes sieht auf der nördlichen Seite der Nauener Straße, im Anschluss an eine auf dem Grundstück Nauener Straße 10b bereits vorhandene Wohnbebauung, die Schaffung von insgesamt 15 Wohngrundstücken für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor. Die Größe der bereits ausgewiesenen Parzellen beträgt überwiegend rund 500 m² bei einer Grundstücksbreite von 20 m entlang der Straße und einer Tiefe von 25 m.

Die auf Höhe der Grundstücke Nauener Straße 11 und 11a auf der nördlichen Straßenseite vorhandene Trafostation soll am Standort erhalten werden. Die Wohnhäuser sollen in diesem Abschnitt entsprechend zurückversetzt werden. Die Tiefe der Grundstücke beträgt hier rund 34 m, die Grundstücksgröße rund 700 m².

Der Straßenraum der Nauener Straße und der Straße „Zur Waage“ bleibt - bis auf die neuen Grundstückszufahrten - weitgehend unverändert. Die vorhandene Fahrbahnbreite von 5,50 m ist für den zusätzlichen Fahrzeugverkehr ausreichend. Die Seitenstreifen bleiben begrünt.

Für den auf Höhe des Grundstücks Nauener Straße 17 im Straßenraum vorhandenen Müllsammelplatz ist eine Verlagerung vorgesehen.

4.2 Änderung des Flächennutzungsplans Kremmen

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Kremmen sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO 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 kann im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden.

Im Sinne einer Gliederung der im Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan großflächig dargestellten gemischten Bauflächen können auf Teilflächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im konkreten Einzelfall auch Wohnnutzungen als Schwerpunktnutzung festgesetzt werden. Für diesen Fall ist keine Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes ist nicht erkennbar.

Derzeit befindet sich der Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet von Kremmen in der Neuaufstellung.

5 Planinhalt (Abwägung und Begründung)

Entsprechend dem Aufstellungsbeschluss vom 29.06.2017 durch die Stadtverordnetenversammlung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62 „Orion Nauener Straße Nord“ der Stadt Kremmen im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege dennoch zu berücksichtigen.

Ein städtebaulicher Regelungsbedarf besteht insbesondere im Hinblick auf Festsetzungen zu Art und Maß der im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässigen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu den örtlichen Verkehrsflächen.

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 Art der Nutzung

Im Sinne einer Gliederung der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Bauflächen werden die Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Baugebiete dienen somit vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind neben Wohngebäuden, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben sind in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 13 BauNVO Räume (d.h. keine Gebäude) zulässig. Zudem sind gemäß § 14 BauNVO untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet liegenden Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Zu diesen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gehören auch solche für die Kleintierhaltung.

Die Baugebietsfestsetzung orientiert sich an dem auf der südlichen Seite der Nauener Straße anzutreffenden Gebietscharakter, der von Wohnnutzungen und nicht störenden Handwerksbetrieben bestimmt wird. Ein Mischgebietscharakter mit Wohnnutzungen und sonstigen, nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben ist vorrangig im südwestlichen Bereich des Siedlungsgebietes Orion anzutreffen. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindeteils ist nicht erkennbar. Die Nachbarschaft von allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten wird aus Sicht des Immissionsschutzes grundsätzlich als verträglich angesehen.

Zur Wahrung des Gebietscharakters sollen die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 1 Abs. 5 BauNVO durch **textliche Festsetzung (TF)** ausgeschlossen werden. Die textliche Festsetzung Nr. 1 schließt zusätzlich die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 3, 4 und 5 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tank-

stellen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO aus. Der Ausschluss dient dem Erhalt des städtebaulichen Charakters des Gebietes, der sich durch das Hinzukommen von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Verwaltungseinrichtungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen mit dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen nachhaltig verändern würde. Es erfolgt die folgende textliche Festsetzung:

TF 1: Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig. Die gemäß § 4 Absatz 3 Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), § 4 Absatz 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und § 4 Absatz 3 Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Die zur Festsetzung als allgemeines Wohngebiet vorgesehenen Flächen sind Bestandteil der Altlastenverdachtsfläche „Ehemalige Munitionsfabrik Depyfag-Werk Kremmen“, die im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel unter der Alkat-Nr. 053665-0114 registriert ist. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch außerhalb der konkreten Verdachtsflächen der Misch- und Abfüllbunker aus der früheren Nutzung als Rüstungsbetrieb. Von Seiten des Landkreises Oberhavel; FD Umweltschutz und Abfallbeseitigung, SB Altlasten / Altlastenstandorte als untere Bodenschutzbehörde wurde 2016 eine Kontrolle und Überprüfung der Altlastenverdachtsflächen beauftragt.

Um Klarheit darüber zu schaffen, dass mögliche Bodenbelastungen der geplanten Festsetzung der Flächen als Wohngebiet nicht entgegenstehen, erfolgt im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur Gefährdungsabschätzung und zum Umfang der gegebenenfalls erforderlichen Sanierungsmaßnahmen in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde eine Entnahme und Bewertung von Bodenproben. Die Ergebnisse der Untersuchung fließen in das weitere Planungsverfahren ein.

5.1.2 Maß der Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der in den Baugebieten WA zulässigen baulichen Nutzung werden gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO. Die zusätzliche Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO ist städtebaulich und auch für das Zustandekommen eines „qualifizierten“ Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend des Gebietscharakters mit **0,3** festgesetzt. Damit wird eine ortsbildverträgliche Bebauungsdichte mit einem weiterhin hohen Anteil rückwärtiger Grün- und Erholungsflächen gewährleistet. Das gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten (WA) zulässige Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird bei der vorliegenden Planung zur Wahrung des Gebietscharakters unterschritten.

Die zulässige Grundfläche der Hauptanlagen darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig um bis zu 50 % überschritten werden. Eine davon abweichende Regelung ist nicht vorgesehen. Mit den Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) eine zulässige „Gesamt-GRZ“ von 0,45.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) wird zur Gewährleistung einer ortsbildverträglichen Höhenentwicklung auf **zwei Vollgeschosse** als Höchstmaß festgesetzt.

Als Vollgeschosse gelten gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Hierzu gehören gemäß § 2 Absatz 6 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der seit 2016 geltenden Fassung oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen. Im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Gemäß § 89 Absatz 2 BbgBO (Übergangsvorschriften) gelten die Bestimmungen zu Vollgeschossen aus der Brandenburgischen Bauordnung mit dem Stand vom 17. September 2008 solange § 20 Abs. 1 der BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf die Landesebene verweist.

Ergänzende Festsetzungen zur zulässigen Höhe (H) der Gebäude sollen nicht getroffen werden. Die Höhe der Häuser ist insbesondere abhängig von der Dachform. In Abhängigkeit von der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist bei Verwendung eines spitzen Satteldachs von maximalen Firsthöhen (FH) von 9,0 m sowie von maximalen Traufhöhen (TH) bzw. Wandhöhen von 7,0 m auszugehen. Ein Souterrain wird nur dann nicht als Vollgeschoss angerechnet, wenn die Deckenoberkante im Mittel weniger als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Ausgebaute Dachgeschosse gelten gemäß Brandenburgischer Bauordnung (Stand 19. Mai 2016) in der Regel als oberirdische Geschosse (Vollgeschosse).

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

Die Tiefe der Baufenster beträgt 12 m. Die festgesetzten Baugrenzen halten zu den angrenzenden Straßenverkehrsflächen grundsätzlich einen Abstand von 3,0 m ein. Die Abstandserfordernisse gemäß den Bestimmungen der Brandenburgischen Bauordnung bleiben unberührt.

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

5.2 Verkehrsflächen

5.2.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die **öffentlichen Straßenverkehrsflächen** der Nauener Straße und der Straße „Zur Waage“ werden zur Regelung des Anschlusses der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Die der allgemeinen Erschließung dienenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden in der Planzeichnung durch **Straßenbegrenzungslinien** abgegrenzt.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Im Straßenraum der Nauener Straße bleiben, unter Berücksichtigung der zukünftigen Grundstückszufahrten, rund 40 % der festgesetzten Straßenverkehrsflächen begrünt (Grünbankett). Im Straßenraum der Straße „Zur Waage“ bleiben rund die Hälfte der festgesetzten Straßenverkehrsflächen begrünt. Auf die Festsetzung der beidseitigen Grünbankette als „Verkehrsrgrün“ soll aus Gründen der planerischen Zurückhaltung verzichtet werden.

5.2.2 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Eine Erforderlichkeit zur Festsetzung von Leitungsrechten ist nicht erkennbar. Die vorhandenen Versorgungsleitungen verlaufen im Bereich der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Der Standort der Trafostation wird entsprechend der bereits durchgeführten Parzellierung in die festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen einbezogen.

5.3 Private Grünflächen „Gartenland“

Im Anschluss an die festgesetzten Baugebiete werden rückwärtig in einer Tiefe von rund 15 m private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Gartenland“ festgesetzt. Die Gartenzone dient der Eingrünung des Wohngebietes unter Wahrung des ländlichen Charakters des Siedlungsgebietes. Eine Einfriedung des Gartenlandes ist zulässig. Sonstige bauliche Anlagen sind unzulässig. Hierzu erfolgt eine textliche Festsetzung:

TF 2: Auf den festgesetzten privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Gartenland“ sind bauliche Einfriedungen nur als offene Zäune bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Nebenanlagen sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

5.4 Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Orion – Nauener Straße Nord“ 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 innerhalb der Baugebiete WA 1 und WA 2 erfolgt eine textliche Festsetzung zum **wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Pkw-Stellplätzen und deren Zufahrten sowie von Zufahrten für Garagen**:

TF 3: Im allgemeinen Wohngebiet WA ist eine Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie der Zufahrten von Garagen (einschließlich „Carports“) nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zur Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgt gemäß dem Gemeinsamen Rundschreiben des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 11. Oktober 2011 zur Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung gemäß § 54 Absatz 4 BbgWG in Verbindung mit § 9 Absatz 4 BauGB eine Festsetzung zur **Versickerung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers**:

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

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

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

Die naturräumlichen Voraussetzungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Ergebnis einer Ersteinschätzung auf der Grundlage des Fachinformationssystems Boden

des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg gegeben. Auch Art und Maß der im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen stehen einer Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers nicht entgegen.

Gemäß Punkt 4.2 des Rundschreibens hat die zuständige Wasserbehörde alle ihr vorliegenden Informationen und Erkenntnisse, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägematerials zweckdienlich sind, der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

5.4.2 Anpflanzgebote, Erhaltungsbindungen

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

5.5 Gestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur positiven Gestaltung des Ortsbildes wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen bauliche Einfriedungen nur als offene Zäune sowie in einer Höhe von maximal 1,20 m über Fahrbahnhöhe zulässig sind:

TF 5: Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind bauliche Einfriedungen nur als offene Zäune mit einer Höhe von maximal 1,20 m über Fahrbahnhöhe zulässig.

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

Aus Gründen der planerischen Zurückhaltung sind im Bebauungsplan Nr. 62 „Orion – Nauener Straße Nord“ keine weiteren örtlichen Vorschriften zur Gestaltung und zum Bauordnungsrecht vorgesehen. Das in Rede stehende Siedlungsgebiet befindet sich außerhalb des historischen Altstadtkerns und wird entlang der Nauener Straße von modernen Einfamilienhäusern mit unterschiedlicher Gestaltung geprägt.

5.6 Immissionsschutz

Mögliche Beeinträchtigungen der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Baugebiete ergeben sich aus dem Straßenverkehrslärm der östlich verlaufenden L 170 (vormals B 273), sowie aus Lärm- oder Geruchsbelastungen, ausgehend von den nördlich gelegenen Gewerbe- bzw. Landwirtschaftsbetrieben. Die Entfernung zwischen der östlichen Geltungsbereichsgrenze und der L 170 beträgt rund 50 m. Auf Höhe der Trafostation beträgt die Entfernung zur L 170 rund 100 m, auf Höhe der Anbindung der Straße „Zur Waage“ rund 200 m. Die Entfernung zu den Grundstücksgrenzen der nördlich gelegenen Gewerbebetriebe sowie zum Betriebsstandort des ortsansässigen Landwirtschaftsbetriebes beträgt mindestens 120 m.

Straßenverkehrsflächen

Die Richtlinie 2002/49/EG (Umgebungslärmrichtlinie) zur Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm fordert von den Mitgliedstaaten der EU, bis zum 30. Juni 2007 und danach alle fünf Jahre strategische Lärmkarten für definierte Untersuchungsräume auszuarbeiten.

Gemäß den von Seiten des LUGV zur Verfügung gestellten strategischen Lärmkarten des Jahres 2012 für die Stadt Kremmen werden im östlichen Plangebiet bis auf Höhe der Trafostation, Tagwerte von > 55 - 60 dB(A) erreicht sowie Nachtwerte von > 45 – 50 dB(A). Diese Werte liegen über den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, jedoch unterhalb der Richtwerte von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts, bei deren Überschreitung gemäß den strategischen Lärmkarten Lärmschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen werden sollten. Die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden eingehalten.

Eine Notwendigkeit zur Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan besteht nach derzeitiger Einschätzung unter Berücksichtigung des ländlich geprägten Gebietscharakters nicht. Gemäß der gängigen Rechtsprechung zu gesunden Wohnverhältnissen ist eine Festsetzung von Maßnahmen des aktiven Schallschutzes erst erforderlich, sofern die vorhandenen Immissionsbelastungen den Grenzwert von 50 dB(A) nachts überschreiten.

Das Landesamt für Umwelt wird als zuständige Immissionsschutzbehörde im Rahmen der Behördenbeteiligung an der Planung beteiligt.

Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe

Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich das Plangebiet nicht im Einwirkungsbereich eines immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Betriebes. Immissionskonflikte zwischen den im Gemeindeteil Orion vorhandenen Wohnnutzungen und den ortsansässigen Gewerbebetrieben bzw. dem ortsansässigen Landwirtschaftsbetrieb sind nicht bekannt.

Die 1954 am Standort Orion errichtete Schweinemastanlage zur Sauenhaltung und Ferkelproduktion mit einem Abstandserfordernis von 500 m wird nicht mehr betrieben und wurde zum 31.03.2012 stillgelegt (Aktenzeichen der Genehmigungsbehörde: 14-423-001).

Die Entfernung zu den nördlich gelegenen Gewerbegrundstücken beträgt mindestens 120 m. Die Entfernung zur südlichen Grundstücksgrenze des ortsansässigen Großlagers eines Lebensmitteldiscounters beträgt rund 200 m. Die verkehrliche Erschließung der Gewerbegrundstücke erfolgt - mit Ausnahme der Betriebsgrundstücke Zur Waage 2 (Messebau), Zur Waage 3 (Bildermanufaktur) und Zur Waage 4 (Verwaltungsgebäude der Orion Agrar GmbH und Waage) - von Westen über die Straße „Am Elsholz“.

Die Entfernung zu den südwestlich gelegenen Gewerbegrundstücken beträgt mindestens 200 m. Die Verträglichkeit eines ortsansässigen Metallbaubetriebes mit den unmittelbar benachbarten Wohnnutzungen wurde 2015 in einem schalltechnischen Gutachten überprüft (Akustik Office Dipl.-Ing. Gerd-Dieter Dox: Bericht Nr. G 47 / 2015 vom 12.10.2015).

5.7 Hinweise

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

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

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen einschließlich von Maßnahmen zur 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.

5.8 Planunterlage

Als Planunterlage dient der Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Uwe Krause vom 09.11.2017 mit örtlicher Vermessung im Zeitraum von 2001 bis 2017.

5.9 Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächengröße
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	0,84 ha
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	0,37 ha
Private Grünflächen „Gartenland“	0,39 ha
Plangebiet gesamt	1,60 ha

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Planung wird die Wohnnutzung im Gemeindeteil Orion durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von brachgefallenen Siedlungsflächen gestärkt. Eine Einschränkung bestehender Nutzungen im Plangebietes oder in dessen Umfeld ist nicht erkennbar.

Die Flächen wurden vom ortsansässigen Landwirtschaftsbetrieb teilweise zur Heugewinnung genutzt. Aufgrund der Vornutzung der Flächen als Standort eines Rüstungsbetriebes ist mit Umsetzung der Planung jedoch keine Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB verbunden.

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

6.2 Verkehr

Mit Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die verkehrliche Situation im Plangebiet und dessen Umfeld zu erwarten.

Die im betreffenden Straßenabschnitt bereits einseitig bebaute Nauener Straße ist im vorhandenen Straßenquerschnitt von rund 10 m mit einer Fahrbahnbreite von rund 5,50 m und beidseitigem Grünbankett zur Erschließung der zusätzlichen Wohngrundstücke geeignet. Im Bebauungsplan werden die im Geltungsbereich gelegenen Teilabschnitte der Straßenflurstücke als öffentliche Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich gesichert.

6.3 Ver- und Entsorgung

Eine Verlegung der im Geltungsbereich vorhandenen Trafostation ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Der derzeitige Standort ist Bestandteil der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Für den vorhandenen Müllsammelplatz ist mit Umsetzung der Planung eine Verlegung innerhalb des Straßenraums der Nauener Straße vorgesehen. Der Müllsammelplatz und die geplante Verlegung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

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

werden im Rahmen der Fachplanungen entwickelt und in den Ausführungsplanungen zur internen Erschließung detailliert.

6.4 Umwelt, Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Orion – Nauener Straße Nord“ 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.

Schutzgut Boden

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 des Luchweges (Sauwerder Trift). Das Geländere relief ist eben.

Dominierende Bodenart (Oberboden) sind Braunerden aus Sand über Lehm. Die Böden sind vorherrschend ohne Grund- und Stauwassereinfluss. Vorbelastungen bestehen durch die Vornutzung der Flächen als Standort einer Munitionsfabrik. Die Flächen sind im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel unter der Alkat-Nr. 053665-0114: Ehemalige Munitionsfabrik Depyfag-Werk Kremmen registriert. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch außerhalb der Verdachtsflächen der Misch- und Abfüllbunker aus der früheren Nutzung als Rüstungsbetrieb.

Die Flächen sind, mit Ausnahme des Standorts einer Trafostation und eines Müllsammelplatzes sowie der asphaltierten Straßendecken, derzeit unversiegelt. Unterhalb der obersten Bodenschicht ist mit Bau- und Trümmerschutt zu rechnen.

Mit Umsetzung der Planung dürfen in den festgesetzten Baugebieten bis zu 45 % der Flächen überbaut bzw. versiegelt werden. Damit verbunden ist eine zusätzliche Inanspruchnahme von bereits vorbelastetem Boden in Höhe von bis zu 4.050 m². Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden durch eine Festsetzung zum luft- und wasserdurchlässigen Aufbau von Stellplatzflächen minimiert.

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 über 10 m. Für das Grundwasser besteht gemäß Landschaftsplan keine unmittelbare Gefährdung durch flä-

chenhaft eindringende Schadstoffe. Mögliche Vorbelastungen bestehen durch die Vornutzung der Flächen.

Mit Umsetzung der Planung ist ein höherer Versiegelungsgrad im Plangebiet mit der damit verminderten Grundwasserneubildungsrate der Flächen verbunden. Die Eingriffe in das Schutzgut Wasser werden durch die Rückhaltung und Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers sowie einen wasserdurchlässigen Aufbau von Erschließungsflächen mit der damit verbundenen flächenhaften Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers minimiert. Erhebliche Beeinträchtigungen der Gewässergüte des Grundwassers durch direkte Stoffeinträge oder durch die Verunreinigung der Deckschichten sind unter Berücksichtigung geplanten Nutzung als Wohngrundstücke und der gesetzlichen Bestimmungen zum Grundwasserschutz nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bestandteil des Siedlungsgebietes Orion. Im Landschaftsplan werden die Flächen den klimatisch entlasteten Siedlungsbereichen zugeordnet. Vorbelastungen bestehen durch Verkehrsemissionen mittlerer bis hoher Intensität im Einwirkungsbereich der Landesstraße sowie durch Aufheizeffekte im Bereich der nördlich gelegenen Gewerbeflächen.

Das Landschaftsprogramm zählt die Offenlandflächen des Ländchens aufgrund der gegebenen Durchlüftungsverhältnisse großräumig zu den Schwerpunkten zur Sicherung der Luftqualität im Planungsraum. Schutzgutbezogenes Ziel ist die Sicherung der Freiflächen, die für die Durchlüftung ihres Wirkungsraumes von besonderer Bedeutung sind.

Mit Umsetzung der Planung ist ein höherer Versiegelungsgrad im Plangebiet verbunden, mit den damit verbundenen Beeinträchtigungen der lokalklimatischen Verhältnisse. Erhebliche Beeinträchtigungen des Luftaustauschs sind aufgrund der offenen Bauweise nicht zu erwarten. Im Rahmen der Bebauung ist von der Verwendung emissionsarmer Heizsysteme nach dem Stand der Technik auszugehen. Beeinträchtigungen von Klimafunktionen durch Schadstoffeintrag mit einer wesentlichen Veränderung der Luftqualität sind daher nicht zu erwarten.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Erschließungsflächen dienen auch der Vermeidung der großflächigen Asphaltierung von Flächen mit den damit verbundenen Aufheizeffekten.

Schutzgut Arten und Biotope

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet befindet sich westlich und nördlich des Plangebietes in einer Entfernung von rund 750 m (SPA-Gebiet „Rhin-Havelluch“, DE 3242-421). Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes sind unter Berücksichtigung der Entfernung und der zwischen dem Wohngebiet und dem europäischen Vogelschutzgebiet gelegenen Gewerbeflächen nicht zu erwarten.

Die Flächen im Geltungsbereich sind nach dem Biotopschlüssel des Landes Brandenburg überwiegend den Biotoptypen 05112 *Frischwiese* bzw. 05132 *Grünlandbrachen frischer*

Standorte sowie 03200 *Ruderaler Pionier-, Gras- und Staudenfluren* zuzuordnen. Die Biotopausbildung ist aufgrund der Vornutzung der Flächen gestört. Die Gehölzstreifen sind den Biotoptypen 07102 *Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Arten* bzw. 071321 *Windschutzstreifen, geschlossen, überwiegend heimische Gehölze* zuzuordnen. Die Straßenflächen sind dem Biotoptyp 1261212 *Straßen mit Asphaltdecken, mit seitlichem Grünstreifen, ohne Baumbestand* zuzuordnen. Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder § 18 BbgNatSchAG sind nicht vorhanden.

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

Westlich der Straße „Zur Waage“ ragt eine aus Pappeln, Erlen, Kiefern, Feldahorn und Robinienaufwuchs gebildete Gehölzfläche in das Plangebiet hinein. Östlich der Straße „Zur Waage“ ragt ein rund 10 m breiter Gehölzstreifen aus Robinien und Pappeln in das Plangebiet hinein. Bei den Gehölzflächen handelt es sich nach derzeitigem Stand nicht um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Für die Bäume gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Kremmen.

Im Hinblick auf die Bedeutung der Flächen für besonders geschützte Tierarten ist von einer allgemeinen Bedeutung für Brutvögel (Frei- und Bodenbrüter) auszugehen. Hinsichtlich der Artengruppe Fledermäuse bietet der Altbaumbestand ein Potential für Sommerquartiere. Das Vorkommen von Reptilien wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Lebensraumstrukturen mit einer geschlossenen Vegetationsdecke aus hohen Gras- und Staudenfluren und Gehölzen insgesamt für unwahrscheinlich gehalten. Ein Vorkommen von Amphibien wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Lebensraumstrukturen aufgrund fehlender Gewässer für wenig wahrscheinlich gehalten. Ein Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten ist nicht bekannt und unter Berücksichtigung des Gebietscharakters auch nicht zu erwarten.

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 55 % der Baugebietsflächen begrünt. Die im Geltungsbereich vorhandenen Bäume unterliegen mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes den Schutzbestimmungen der kommunalen Baumschutzsatzung.

6.4.1 Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzrechtliche Prüfung)

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu **töten** oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten **erheblich zu stören**; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. **Fortpflanzungs- oder Ruhestätten** der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende **Pflanzen** der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG für nach den Vorschriften des Baugesetzes zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (das sind Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB) nur für die streng geschützten **Arten des Anhangs IV** der FFH-Richtlinie und **europäische Vogelarten**. Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG 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 oder von Bestands erhaltenden Maßnahmen gewährleistet werden.

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** (Gehölz-, Boden- und Gebäudebrüter) sowie zum Verlust ganzer, regelmäßig genutzter Reviere führen können, sind die Beseitigung von Gras- und Staudenfluren, die Rodung flächiger Gehölzbestände (Sträucher) sowie die Fällung von Bäumen mit dem damit verbundenen Verlust von Habitatstrukturen. Geeignete Habitats sind im Plangebiet vorhanden.

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

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

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

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen einschließlich von Maßnahmen zur Gebäudeinstandhaltung und Gebäudesanierung oder Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser besonders geschützten Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der

Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erforderlich werden. Hierzu erfolgt auf der Planzeichnung sowie in der Begründung ein entsprechender Hinweis.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum des Ländchen Bellin und Glien an der Grenze zum Naturraum des Oberen Rhinluchs. Die naturräumliche Grenze zwischen der schwach reliefierten Hochfläche des Ländchens und den Niederungsflächen verläuft nördlich des Plangebietes entlang des Luchweges (Sauwerder Trift). Das Geländeerelief im Plangebiet ist eben.

Aufgrund der einseitig vorhandenen Bebauung entlang der Nauener Straße und der nördlich gelegenen Gewerbebauten sind die Flächen im Plangebiet bereits weitgehend siedlungsgeprägt. Im Straßenraum befinden sich keine Straßenbäume. Ortsbildprägend sind die in das Grundstück hineinragenden Gehölzstreifen. Es bestehen keine Sichtbeziehungen zwischen dem Plangebiet und der nördlich und westlich gelegenen Luchlandschaft.

Mit Umsetzung der Planung werden die Flächen entlang der Nauener Straße von Einzelhausbebauung mit Gärten geprägt.

6.5 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen erfolgen im Planvollzug.

6.6 Kosten und Finanzierung

Die Planungskosten werden von Seiten der Orion Agrar GmbH übernommen, wobei die Festlegung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit der Einbeziehung benachbarter Flächen nach dem Planerfordernis durch die Stadt Kremmen als Plangeber und Träger des Verfahrens erfolgt.

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

7 Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Am 29.06.2017 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Orion – Nauener Straße Nord“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gefasst. Der Beschluss wurde durch Aushang vom2017 bis zum2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Landesplanerische Stellungnahme

Die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans wurde mit Schreiben vom 23.05.2017 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 25.07.2017 mitgeteilt.

Im weiteren Verfahren wurde die Möglichkeit zur Anwendung des §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) auf der Grundlage neuer Erkenntnisse zur vormaligen baulichen Nutzung der im Geltungsbereich gelegenen Flächen erneut geprüft. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom erneut an der Planung beteiligt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

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

Bis zum gingen Stellungnahmen mit Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf bei der Stadtverwaltung ein.

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

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

Bis zum gingen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Stadtverwaltung ein.

8 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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

9 Anhang

Textliche Festsetzungen (Entwurf)

Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 im allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig. Die gemäß § 4 Absatz 3 Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), § 4 Absatz 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und § 4 Absatz 3 Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Private Grünflächen

2. Auf den festgesetzten privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Gartenland“ sind bauliche Einfriedungen nur als offene Zäune bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Nebenanlagen sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

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

3. Im allgemeinen Wohngebiet WA ist eine Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie der Zufahrten von Garagen (einschließlich „Carports“) nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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

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

Gestalterische Festsetzungen

5. Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind bauliche Einfriedungen nur als offene Zäune mit einer Höhe von maximal 1,20 m über Fahrbahnhöhe zulässig.

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

Hinweise

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

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

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser besonders geschützten Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchfüh-

rung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erforderlich werden.