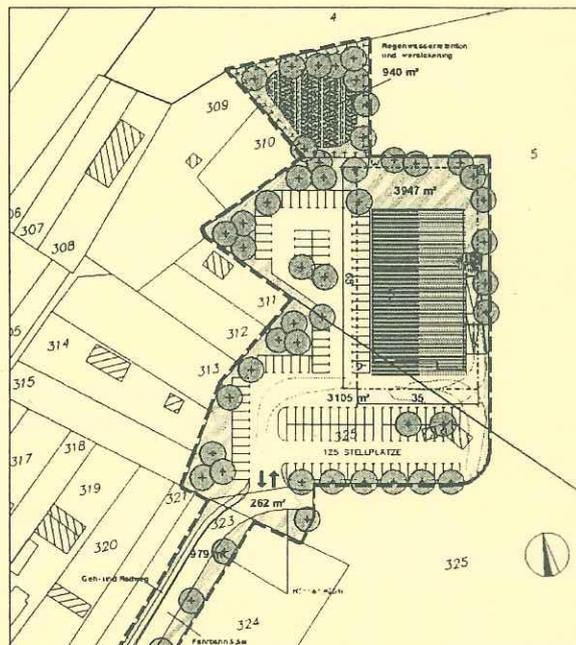


**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8  
der Stadt Kremmen  
„Verbrauchermarkt an der Berliner Straße, Heinigswiesen“  
in Kremmen**

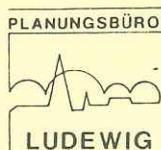
**Vorentwurf**



**A Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
einschließlich grünordnerischem Fachbeitrag  
und Umweltbericht**

**B Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

**C Vorhaben- und Erschließungsplan**



März 2005

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan der

**Stadt Kremmen**

Am Markt 1

16766 Kremmen

Oberhavel

Brandenburg

Landkreis

Land

Planverfasser

Dipl.-Ing. Anke Ludewig, - Architektin -

Grünordnung

Dipl.-Ing. Ralf Ludewig, - Landschaftsarchitekt -

Planungsbüro Ludewig

Rosa-Luxemburg-Straße 13

16547 Birkenwerder

Tel.: 03303 502916

Plangrundlage:

ÖbVI Hagen, Hohen Neuendorf

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</b>	<b>4</b>
1.	Lage des Plangebietes	4
1.1	Lage in der Region	4
1.2	Lage im Stadtgebiet	5
1.3	Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	6
2.	Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	7
3.	Historische Entwicklung	7
4.	Vorhandene Nutzungen	7
5.	Bisher geltendes Recht im Plangebiet	8
6.	Begründung der einzelnen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	8
6.1	Art der baulichen Nutzung	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung	9
6.2.1	Grundflächenzahl	9
6.2.2	Zahl der Vollgeschosse	10
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	10
6.3.1	Bauweise	10
6.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche	10
6.4	Pflanzbindungen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a(3) BauGB	10
6.5	gestalterische Festsetzungen	10
6.6	Städtebauliche Kennwerte	11
7.	Erschließung	11
7.1	Straßenseitige Erschließung	11
7.2	Ruhender Verkehr	11
7.3	Öffentlicher Personennahverkehr	12
7.4	Ver- und Entsorgung	12
7.4.1	Frisch- und Abwasser	12
7.4.2	Elektroenergie	12
7.4.3	Hinweis zu vorhandenen Leitungen im Plangebiet	12
7.4.4	Abfallentsorgung	12
8.	Durchführung des Vorhabens, Eigentumsverhältnisse	13
9.	Auswirkungen der Planung	13
<b>10.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Natur und Landschaft - Grünordnerischer Fachbeitrag</b>	<b>14</b>
10.1.	Vorbemerkungen	21
10.2	Bestand im Plangebiet, bisher zulässiger Eingriff	14
10.2.1	Bisherige Nutzung	14
10.2.2	Relief	14
10.2.3	Boden, Versiegelungsgrad	14

10.2.4	Hydrologie	15
10.2.5	Klima, Lufthygiene	15
10.2.5	Flora und Fauna	15
10.2.5.1	Flora	15
10.2.5.2	Fauna	15
10.2.5.3	Biotoptypenkartierung und Bewertung	15
10.2.6	Landschafts- und Ortsbild	17
10.3	Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft aufgrund der vorliegenden Planung	17
10.3.1	Ermittlung der Versiegelungsbilanz	17
10.3.2	Eingriff in das Schutzgut Boden	17
10.3.3	Eingriff in das Schutzgut Wasser	18
10.3.4	Eingriff in das Schutzgut Klima / Luft	18
10.3.5	Eingriff in das Schutzgut Flora	18
	Baumschutz	18
	Geschützte Biotope	19
10.3.6	Eingriff in das Schutzgut Fauna	19
10.3.7	Eingriff in das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	19
10.3	Ermittlung des Ausgleichsbedarfes aufgrund der vorliegenden Planung	19
10.4	Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a(3) BauGB	20
11.	<b>Umweltbericht nach §2(4) und §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB</b>	21
	Rechtliche Grundlage der Umweltprüfung und Einbindung in das Planverfahren zur vorliegenden Planung	21
	<b>Umweltbericht</b>	22
11.1	Einleitung	22
11.1a)	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes	22
11.1b)	Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen	22
11.1b) 1.	Raumordnung und Landesplanung	22
11.1b) 2.	Regionalplanung	22
11.1b) 3.	Flächennutzungsplan, Landschaftsplan	22
11.1b) 4.	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	23
11.1b) 5.	Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	23
11.1b) 6.	Immissionsschutz	23
11.1b) 7.	Trinkwasserschutz, Gewässerschutz	24
11.1b) 8.	Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht	24
11.1b) 9.	Munitionsbergung	24
11.1b) 10.	Eingriff nach dem Naturschutzrecht	24
11.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 (4) Satz 1 ermittelt wurden	25
11.3	Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht	28
	<b>Rechtliche Grundlagen</b>	30
B	<b>Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</b>	31
	Textliche Festsetzungen	31
	Planzeichnung	32
C	<b>Vorhaben- und Erschließungsplan</b>	33

**A Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

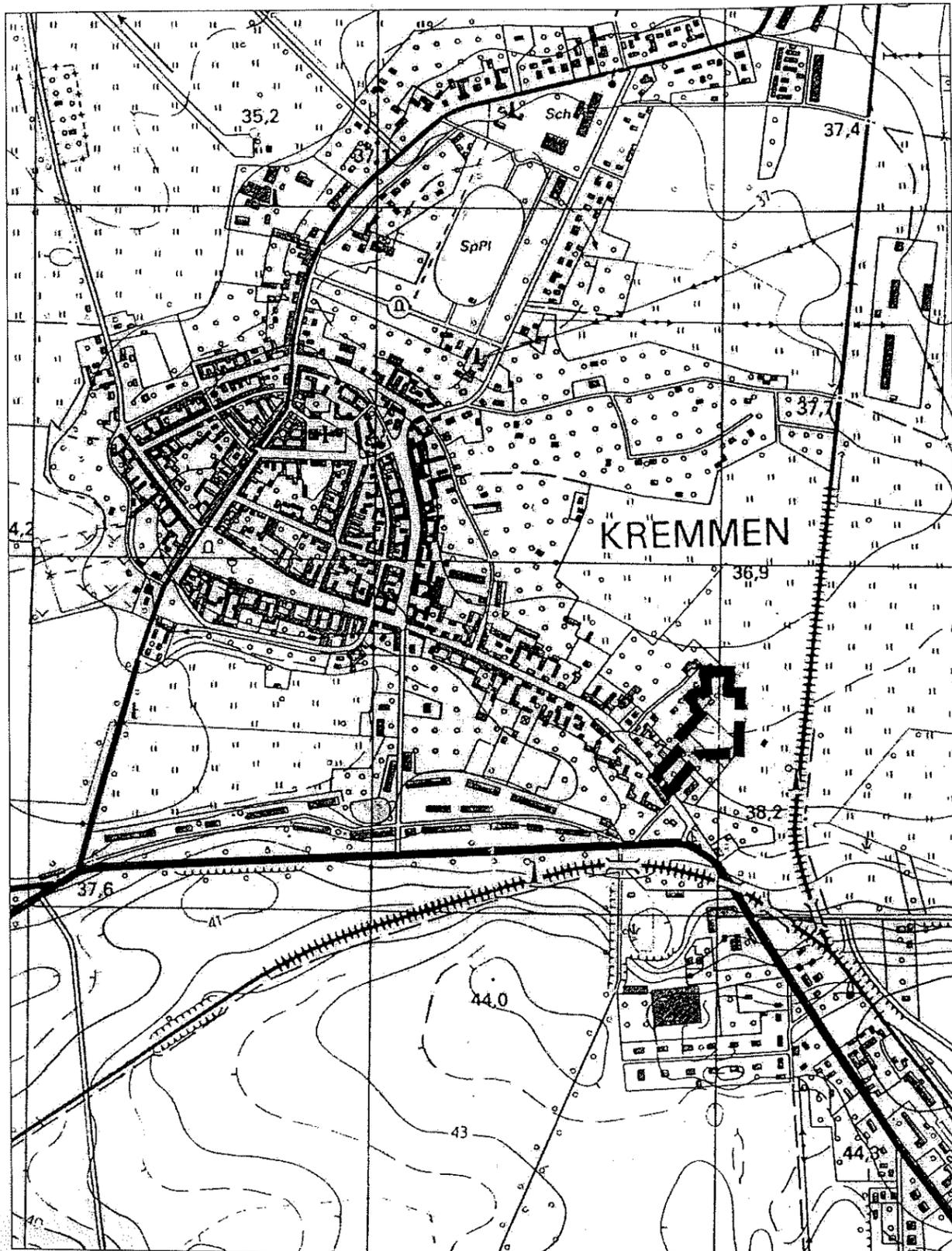
**1. Lage des Plangebietes**

**1.1 Lage in der Region**



Das Plangebiet ist Teil der Stadt Kremmen, die nordwestlich von Berlin im Landkreis Oberhavel liegt. Die Stadt Kremmen umfasst neben dem OT Kremmen die OT Beetz, Flatow, Groß Ziethen, Hohenbruch, Sommerfeld und Staffelde und hat insgesamt 7371 EW (Stand 14.03.2003). Der OT Kremmen, auf den ein Anteil von 2.982 EW entfällt, ist eine Ackerbürgerstadt am Rande des Kremmener Luches mit kompakter historischer Siedlungsstruktur und einem außerhalb liegenden Scheunenviertel. Kremmen ist durch die Regionalbahn und die Bundesstraße B 273 erschlossen.

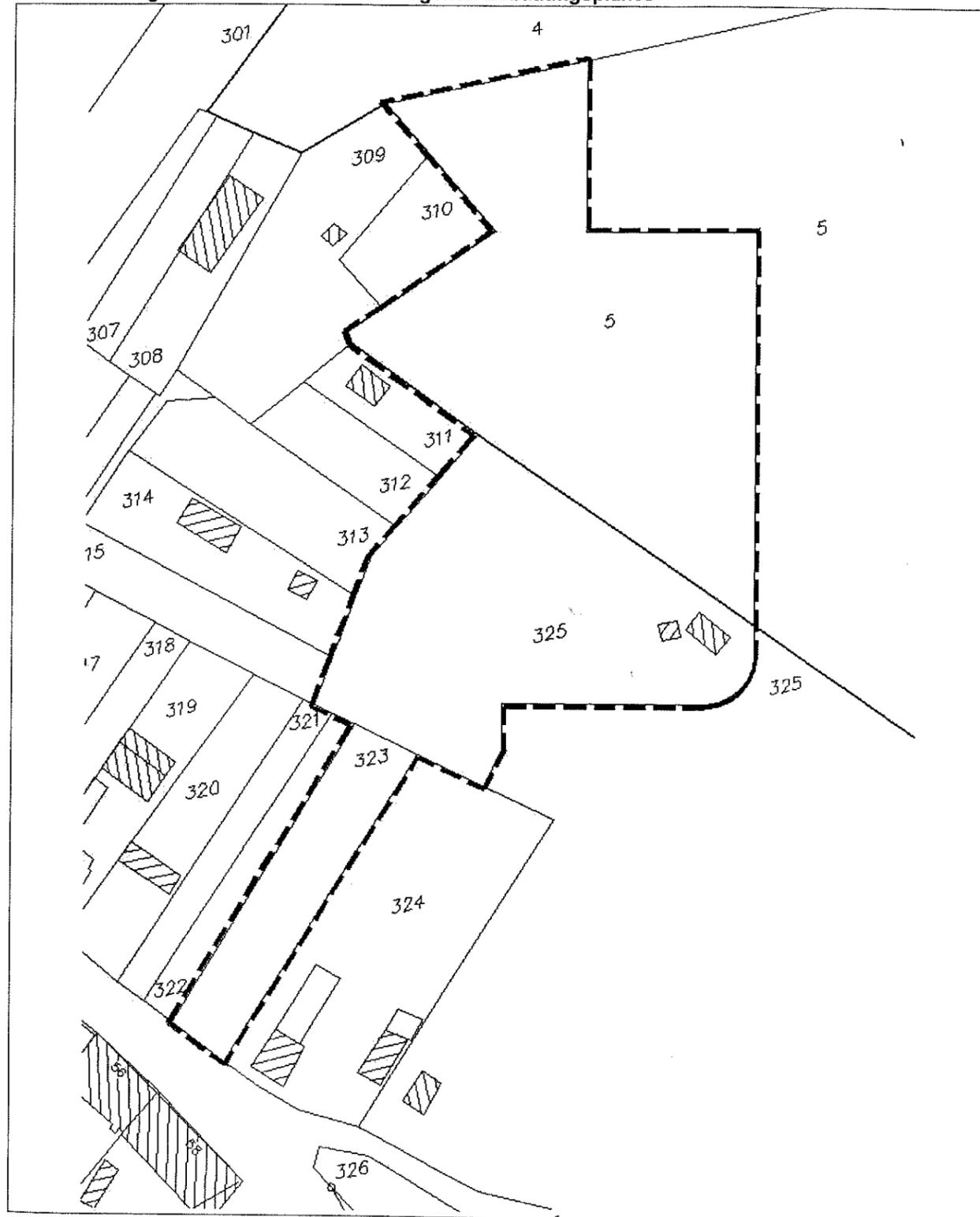
1.2 Lage im Stadtgebiet



Auszug aus der topografischen Karte

Das Plangebiet umfasst einen Teil der Heinigswiesen, gelegen nördlich der straßenbegleitenden Bebauung der Berliner Straße, westlich der Bahnlinie Neuruppin.

1.3 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



Für das im beiliegenden Auszug aus der Liegenschaftskarte dargestellte Plangebiet, gelegen nördlich der straßenbegleitenden Bebauung der Berliner Straße, westlich der Bahnlinie Neuruppin, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 "Verbrauchermarkt an der Berliner Straße, Heinigswiesen" gemäß §12 BauGB aufgestellt werden.

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche der Flur 28 der Gemarkung Kremmen mit einer Größe von ca. 0,92 ha.

## 2. Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Stadt Kremmen hat auf Antrag eines Vorhabenträgers beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 "Verbrauchermarkt an der Berliner Straße, Heinigswiesen", gemäß §12 BauGB aufzustellen. Grundlage dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers.

Im Bereich der Heinigswiesen, nördlich der straßenbegleitenden Bebauung der Berliner Straße, westlich der Bahnlinie Neuruppin - Kremmen ist durch einen Vorhabenträger die Errichtung eines Verbrauchermarktes geplant, der kein großflächiger Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 BauNVO ist. Planungsziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Verbrauchermarktes mit einer Geschossfläche unter 1.200 m<sup>2</sup> einschließlich der zugehörigen Stellplätze, Flächen für den ökologischen Ausgleich, die Regenwasserretention sowie die erforderliche Erschließungsstraße zu schaffen.

Hierfür soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 "Verbrauchermarkt an der Berliner Straße, Heinigswiesen" aufgestellt werden (Anlage: Geltungsbereich, Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers). Das Plangebiet umfasst die Fläche für den geplanten Verbrauchermarkt einschließlich der Stellplätze, Freiflächen und einer Fläche für die Regenwasserretention sowie die Fläche für die geplante Erschließungsstraße von der Berliner Straße in nördlicher Richtung bis zum geplanten Verbrauchermarkt.

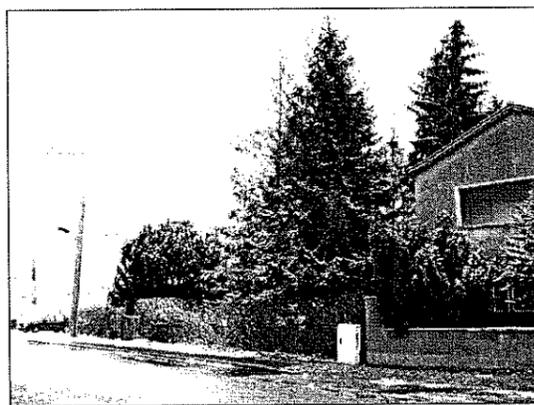
Die Fläche des geplanten Marktes grenzt im Norden, Osten und Süden an Grünlandfläche (gemäß FNP und gemäß Vorentwurf BP 35 Wohnbaufläche) und im Westen an bestehende Mischgebiets - Baugrundstücke. Durch das geplante Vorhaben soll die Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfes in der Stadt Kremmen weiter verbessert werden.

## 4. Vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet umfasst eine im Mischgebiet liegende Teilfläche an der Berliner Straße, die gegenwärtig unbebaute Teilfläche eines genutzten Wohnbaugrundstückes ist, sowie Grünland- und Gartenflächen.



Kfz-Gewerbe links der geplanten Zufahrt von der Berliner Straße



geplante Zufahrt von der Berliner Straße, rechts vorhandenes Wohnhaus



Blick in die geplante Zufahrt von Nord



geplanter Standort des Marktes, Blick von Nord

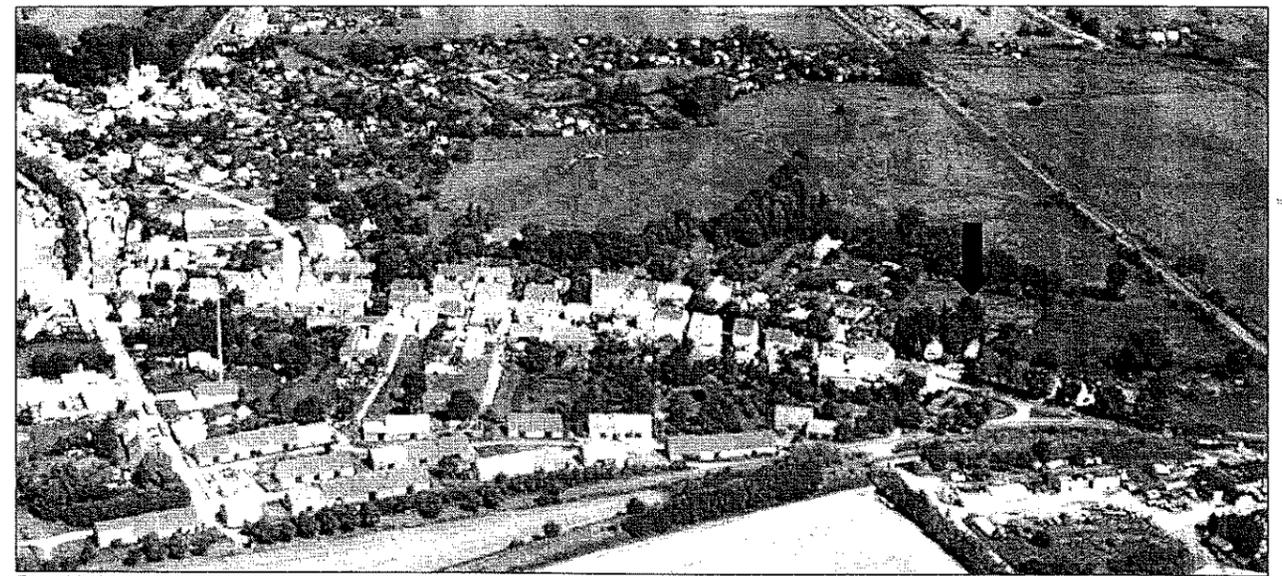


Foto: Lindenberg 1996

## 5. Bisher geltendes Recht im Plangebiet

Für das Plangebiet gibt es bisher keinen rechtskräftigen verbindlichen Bauleitplan oder eine andere städtebauliche Satzung. Das Plangebiet liegt bis auf den als Zufahrt geplanten Bereich an der Berliner Straße im Außenbereich.

Für die gesamten Heinigswiesen, einschließlich des Geltungsbereiches des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, war ein Aufstellungsbeschluss zur Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes gefasst. Das Vorhaben "Verbrauchermarkt" soll nun aus der Gesamtplanung ausgegliedert und separat realisiert werden. Durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Fläche des geplanten Wohngebietes entsprechend verringert. Die weitere Planung des Wohngebietes erfolgt parallel zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

## 6. Begründung der einzelnen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet Einzelhandel (Verbrauchermarkt) gemäß §11(2) BauNVO festgesetzt. Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb Verbrauchermarkt mit einer Geschossfläche bis 1.200m<sup>2</sup>. Die Festsetzung soll die gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Errichtung eines Verbrauchermarktes ermöglichen.

Die Geschossfläche ist hier ein Merkmal des zulässigen Anlagentyps des Einzelhandelsbetriebes und keine Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung. Die Beschränkung der Geschossfläche auf 1.200 m<sup>2</sup> erfolgt gemäß §11(3)3. BauNVO.

Bei Einzelhandelsbetrieben mit einer Geschossfläche über 1.200 m<sup>2</sup> sind hiernach in der Regel folgende nachteilige städtebaulichen Auswirkungen anzunehmen, die im vorliegenden Plangebiet ausgeschlossen werden sollen:

- Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, die mehr als nur unwesentlich sind, insbesondere
- schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des §3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie
- Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung,
- Auswirkungen auf den Verkehr,
- Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden,
- Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und
- Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Die vorstehend genannte Regel-Aannahme des §11(3) BauNVO gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen.

Kremmen ist im weitem Umkreis die einzige städtische Siedlung im umgebenden Luch. Die historische Ackerbürgerstadt bildet bezüglich ihrer Lage, ihrer urbanen Struktur und bezüglich der Einwohnerzahl den Schwerpunkt aller heute zur Stadt Kremmen gehörenden Ortsteile. Auf Grund der Entwicklung des Einzelhandels und des Kaufverhaltens in den vergangenen Jahren, ist der Betrieb von Einzelhandelseinrichtungen zur Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfes in den kleineren Ortsteilen von Kremmen zunehmend schwieriger geworden. Die Kunden bevorzugen Anbieter mit großem Sortiment und preiswerten Angeboten. Der Betrieb kleinerer Läden in den Ortsteilen ist deshalb i. d. R. wirtschaftlich nicht mehr durchführbar. Um dennoch die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfes zu sichern, strebt die Stadt Kremmen die Ansiedlung entsprechender Angebote in der Nähe ihres Siedlungsschwerpunktes an. Da die historische Ackerbürgerstadt mit ihrem engen Stadtgrundriss und der relativ dichten, teilweise denkmalgeschützten Bebauung kaum Möglichkeiten für die Ansiedlung größerer Einzelhandelsbetriebe belässt, ist der vorliegende Standort in Anlagerung an den historischen Stadtkern in der Nähe der Hauptzufahrtsstraße B273 vorgesehen. Dieser Standort ist für die Bewohner des OT Kremmen auch fußläufig erreichbar und befindet sich in der Nähe des Bahnhofes.

Aus den vorstehend genannten Gründen, wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, insbesondere auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr und auf die Versorgung der Bevölkerung sowie auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben wird.

Nähere Ausführungen zur Berücksichtigung eventueller schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des §3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie von Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und den Naturhaushalt sind im Umweltbericht und im grünordnerischen Fachbeitrag, die Bestandteil dieser Begründung sind, enthalten.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß §8(3) BauGB parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt aus folgendem Grund:

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt auf der Fläche des geplanten Marktes sowie auf den angrenzenden Flächen der Heinigswiesen "Wohnbaufläche" dar. Die Gemeinde beabsichtigt gemäß dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 35 "Heinigswiesen-Wohnpark am historischen Stadtkern und Scheunenviertel" die Entwicklung eines Wohngebietes. Gemäß BauNVO sind in Wohngebieten Einzelhandelsbetriebe (Läden) nur zulässig, wenn sie gebietsversorgend sind. Der geplante Verbrauchermarkt soll zur Verbesserung der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfes und zugleich auch im Vorgriff auf das geplante Wohngebiet errichtet werden. Wegen seiner geringen Entfernung zum Stadtzentrum sowie seiner günstigen verkehrstechnischen Lage soll er auch zur Versorgung der umgebenden Wohnnutzungen in Kremmen dienen. Da das geplante Wohngebiet noch nicht besteht, kann bei dem geplanten Verbrauchermarkt vorerst noch nicht von einem "gebietsversorgenden Charakter" ausgegangen werden. Deshalb kann der aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 nicht aus der Darstellung "Wohngebiet" im FNP entwickelt werden.

Da gemäß § 8 BauGB Bauleitpläne aus dem FNP zu entwickeln sind, ist zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Baubauungsplanes die Änderung des FNP erforderlich. Die Fläche des geplanten Verbrauchermarktes einschließlich der Stellplätze und Nebenanlagen soll als "Sondergebiet Einzelhandel (Verbrauchermarkt)" dargestellt werden.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

### 6.2.1 Grundflächenzahl

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt mit dem Ziel, die Errichtung des gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers geplante Bebauung mit einem Verbrauchermarkt sowie den zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen zu ermöglichen. Zugleich dient die Festsetzung dem Schutz des Bodens vor unangemessener Versiegelung.

Gemäß §17 BauNVO liegt die Obergrenze für die Grundflächenzahl im Sondergebiet bei GRZ 0,8. Die festgesetzte GRZ unterschreitet dieses Maß erheblich, da sich eine derart dichte Bebauung nicht in die umgebende Landschafts- und Siedlungsstruktur einfügen würde.

Die Überschreitung der Grundflächenzahl für Nebenanlagen und Stellplätze wird abweichend von §19(4) BauNVO mit GRZ 0,8 festgesetzt, da für die vorgesehene Nutzung ein erheblicher Bedarf an Stellplätzen besteht. Damit wird die Kappungsgrenze gemäß §19(4) BauNVO eingehalten.

### 6.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt zur Ermöglichung des zugrundeliegenden Vorhabens sowie zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt. Durch gestalterische Festsetzung wird bestimmt, dass das zweite Vollgeschoss in einem Dachraum auszuführen ist.

Da zur Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes der geplante Markt mit einem Sattel- oder Walmdach ausgeführt werden soll, wird ein Dachraum entstehen, der theoretisch groß genug wäre, Aufenthaltsräume aufzunehmen. Gemäß BbgBO sind alle Dachgeschosse, in denen Aufenthaltsräume möglich sind, als Vollgeschosse anzurechnen. Auch wenn nach dem Konzept des Vorhabenträgers nur eine eingeschossige Nutzung geplant ist, ergibt sich aus gestalterischen Gründen ein Gebäude, das nach BbgBO zweigeschossig ist.

## 6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

### 6.3.1 Bauweise

Die festgesetzte abweichende Bauweise entspricht einer offenen Bauweise gemäß §22(2) BauNVO ohne die hier formulierte Längenbeschränkung der Baukörper auf maximal 50m. Die Längenbeschränkung wurde mit 60 m festgesetzt, um für die gewerbliche Nutzung einen angemessenen Spielraum für die Ausformung des Baukörpers zu belassen.

Die Anforderungen bezüglich der Abstandsflächen gemäß der brandenburgischen Bauordnung gelten wie in der offenen Bauweise.

### 6.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde durch Baugrenzen festgesetzt, die einen gewissen Spielraum für die Anordnung und Ausformung des Gebäudes belassen. Der Standort des Gebäudes wurde so gewählt, dass ein möglichst großer Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung entsteht. Er beträgt in alle Richtungen mehr als 100m.

Die Zulässigkeit der Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete sowie durch nicht oberirdische Bauteile wurde festgesetzt, um die Anordnung von Vordächern oder Rampen zu erleichtern, die auch in Abstandsflächen gemäß BbgBO zulässig sind.

## 6.4 Pflanzbindungen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a(3) BauGB

Die Festsetzungen der Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a(3) BauGB erfolgen zum Ausgleich des Eingriffes im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. (vergl. hierzu Punkt 10, Grünordnerischer Fachbeitrag, zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes nach Baumschutzverordnung sh. unter 10.3, vorhandener Baumbestand.)

## 6.5 gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen dienen dem Schutz und der Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes. Prägend für die dörfliche Bebauung sind geneigte Dächer. Bei der Festsetzung der Dachform und der Dachneigung wurde berücksichtigt, dass ein relativ großes Gebäude errichtet werden soll und eine Absicht zur Nutzung des Dachraumes durch den zukünftigen Betreiber nicht besteht.

Deshalb werden auch geringere Neigungen zugelassen, als sie sonst im dörflichen Bereich typisch sind.

Da der Landschaftsraum durch den östlich des Plangebietes gelegenen Bahndamm unterbrochen wird, ist die Wirkung des Vorhabens auf das Landschaftsbild räumlich stark eingegrenzt. Wegen der Errichtung des Gebäudes hinter der straßenbegleitenden Bebauung der Berliner Straße ist auch die Wirkung auf das Ortsbild gering. Deshalb wurde auf weitergehende gestalterische Festsetzungen verzichtet.

## 6.6. Städtebauliche Kennwerte

Nutzung	vorhandene	geplante	Bilanz
	Fläche (ha)	Fläche (ha)	Fläche (ha)
<b>Baufläche gesamt</b>	<b>0,1</b>	<b>0,80</b>	<b>+ 0,79</b>
davon Baufläche Sondergebiet	0	0,80	+ 0,80
davon Baugrundstücksfläche im Mischgebiet, gehörig zu einem Wohnbaugrundstück	0,1	0	- 0,1
<b>Verkehrsfläche</b>	<b>0</b>	<b>0,12</b>	<b>+ 0,12</b>
<b>Freiflächen gesamt</b>	<b>0,82</b>	<b>0</b>	<b>- 0,82</b>
davon Garten	0,33	0	- 0,33
davon Fläche für die Landwirtschaft (Grünland)	0,49	0	- 0,49
<b>gesamt</b>	<b>0,92</b>	<b>0,92</b>	

## 7. Erschließung

### 7.1 Straßenseitige Erschließung



Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Berliner Straße. Der Straßenraum der Berliner Straße hat anliegend an das Plangebiet eine Breite zwischen 12m (nordwestlich) und 14 m (südöstlich). Die Fahrbahn ist auf einer Breite von ca. 6m gepflastert. Es sind beidseitig Gehwege vorhanden.

Berliner Straße, Blick in Richtung Rathaus (nach Nordwest), links die Bebauung, die der geplanten Zufahrt zum Plangebiet gegenüberliegt

Die Berliner Straße ist gegenwärtig für den Lkw-Verkehr gesperrt. Sie soll für die Anlieferung des geplanten Verbrauchermarktes nur bis zur Plangebiets-Zufahrt von Lkw befahren werden, sodass ein Durchgangsverkehr mit Lkw weiterhin ausgeschlossen bleibt. Die Beschilderung der Berliner Straße soll entsprechend angepasst werden.

Für die Erschließung des Plangebietes wird die geplante Zufahrt als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die geplante Verkehrsfläche hat anschließend an die Berliner Straße eine Breite von ca. 13m. Da die Berliner Straße hier etwa ebenso breit ist, wird die Ausbildung entsprechender Kurvenradien zum Abbiegen für einen dreiachsigen Lkw möglich sein.

Es ist der Ausbau einer Fahrbahn mit ca. 5,5m Breite sowie eines Gehweges geplant. Die geplante Verkehrsfläche dient vorerst der Erschließung des geplanten Verbrauchermarktes. Zukünftig kann sie auch für die Erschließung des geplanten Wohngebietes Heinigswiesen oder für die Umgehung des Stadtzentrums genutzt werden.

### 7.2 Ruhender Verkehr

Entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Herstellung von ca. 125 Stellplätzen im Plangebiet vorgesehen. Stellplätze und Nebenanlagen sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, so dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan deren Umsetzung ermöglicht. Bei der Festsetzung der Überschreitung der zulässigen GRZ für Stellplätze und Nebenanlagen wurde insbesondere der Flächenbedarf der Stellplätze berücksichtigt.

## 7.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Stadt Kremmen hat Anschluss an die Regionalbahn und an das Netz des Regionalbusses. Die Haltepunkte der Regionalbahn und des Regionalbusnetzes sind vom Plangebiet aus fußläufig erreichbar. Das Plangebiet der Stadt Kremmen wird von der SPNV-Strecke Wittenberge / Rheinsberg - Neuruppin - Henigsdorf - Berlin-Charlottenburg tangiert, die gemäß "Bahnkonzept 2009" zur Planungskategorie A gehört. Bezüglich der Ausgestaltung der langfristigen Planungsstrategie des Landes Brandenburg und der Deutschen Bahn AG ist sie somit eine Strecke mit maßgeblicher Bedeutung für den Gesamttraum Brandenburg / Berlin.

## 7.4 Ver- und Entsorgung

### 7.4.1 Frisch- und Abwasser

Die Stadt Kremmen ist Mitglied des Zweckverbandes Kremmen. Für das Plangebiet sind Anschlüsse an die zentrale **Abwasser-** und **Trinkwasserversorgung** geplant. Der Anschluss soll jeweils von der Berliner Straße aus erfolgen.

#### Trinkwasseranschluss

Entsprechend Trinkwasserverordnung (TrinkwV) ist die Inbetriebnahme des Leitungsnetzes spätestens 4 Wochen vor Inbetriebnahme beim Gesundheitsamt Oberhavel anzuzeigen. Anlagen einschließlich des dazugehörigen Leitungsnetzes bzw. Hausinstallationen aus denen auf festen Leitungswegen an Anschlussnehmer Wasser für den menschlichen Gebrauch abgegeben wird, unterliegen der Untersuchungspflicht. Das Wasser ist mikrobiologisch untersuchen zu lassen. Die Untersuchung hat in einer von der obersten Landesgesundheitsbehörde Brandenburg zugelassenen Untersuchungsstelle zu erfolgen. Eine Kopie der Niederschrift des Untersuchungsergebnisses ist vor Inbetriebnahme der Netzenerneuerung /-erweiterung innerhalb von 2 Wochen nach dem Zeitpunkt der Untersuchung dem Gesundheitsamt zu übersenden. Rechtsgrundlage: Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung-TrinkwV 2001) vom 21.05.2001 (BGBl. Teil I Nr. 24 S. 959)

Die **Löschwasserversorgung** soll entsprechend des Brandschutzgesetzes vom 09.03.1994 des Landes Brandenburg unter Beachtung des Regelwerkes "Wasserversorgung" Rohrnetz / Löschwasser, Arbeitsblatt 405 gewährleistet und durch Hydranten gesichert werden.

### 7.4.2 Elektroenergie

Für das Plangebiet wird die Elektroenergieversorgung durch den Versorgungsträger, die **E.DIS Aktiengesellschaft**, gesichert. Zuständig ist das Regionalzentrum Hennigsdorf. Sofern zur Energieversorgung für die geplante Bebauung die Errichtung einer Trafostation notwendig ist, ergibt sich deren Zulässigkeit aus §14 BauNVO.

### 7.4.3 Hinweis zu vorhandenen Leitungen im Plangebiet

Zum Schutz der im Plangebiet bzw. in dessen Umgebung vorhandenen Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger sowie zur Vermeidung von Unfällen und Havarieren ist bei Bauarbeiten oder Pflanzarbeiten tiefwurzelnder Pflanzen eine Abstimmung und erforderlichenfalls eine Vororteinweisung zu sichern.

### 7.4.4 Abfallentsorgung

Für die Beseitigung der Abfälle aus privaten Haushalten und anderen Herkunftsbereichen ist gem. §3(1) des Brandenburgischen Abfallgesetzes (BbgAbfG) vom 06.06.1997 der Landkreis Oberhavel als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger zuständig.

Die Abfallentsorgung aus dem Vorhabengebiet erfolgt durch Abfuhr durch ein zugelassenes Unternehmen entsprechend den einschlägigen Bestimmungen.

### 8. Durchführung des Vorhabens, Eigentumsverhältnisse

Vor dem Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Kremmen abgeschlossen, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens in angemessener Frist sowie zur Tragung der hiermit verbundenen Kosten verpflichtet. Die Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen wird im Durchführungsvertrag ebenfalls geregelt.

Der Vorhabenträger erbringt in diesem Zusammenhang den Nachweis seiner Verfügungsberechtigung über die Grundstücke im Plangebiet.

### 9. Auswirkungen der Planung

Durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan geplanten Verbrauchermarktes einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze sowie der für die Erschließung erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche geschaffen.

Hierdurch wird die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs in der Stadt Kremmen verbessert. Zugleich erhöht sich der Konkurrenzdruck auf andere Standorte von Einzelhandelseinrichtungen im Stadtgebiet. Gemäß §11 BauGB geht die Gemeinde davon aus, dass ein Einzelhandelsbetrieb bis 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung hat. (sh. hierzu auch unter 6.1 Art der baulichen Nutzung)

Durch das Vorhaben werden Arbeitsplätze in der Region geschaffen.

Das Vorhaben hat Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Der Eingriff im Sinne des Naturschutzrechtes, der sich vorrangig aus der Versiegelung zuvor nicht bebaubarer Flächen ergibt, kann durch die Pflanzung von Bäumen, die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze sowie die Festsetzung einer Regenwasserretentionsfläche ausgeglichen werden. (vergl. hierzu 10. Grünordnerischer Fachbeitrag).

### 10. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Natur und Landschaft - Grünordnerischer Fachbeitrag

#### 10.1. Vorbemerkungen

Gemäß §1a(3) Satz 1 BauGB sind die voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in §1(6)7.a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach §1(1)7. BauGB zu berücksichtigen.

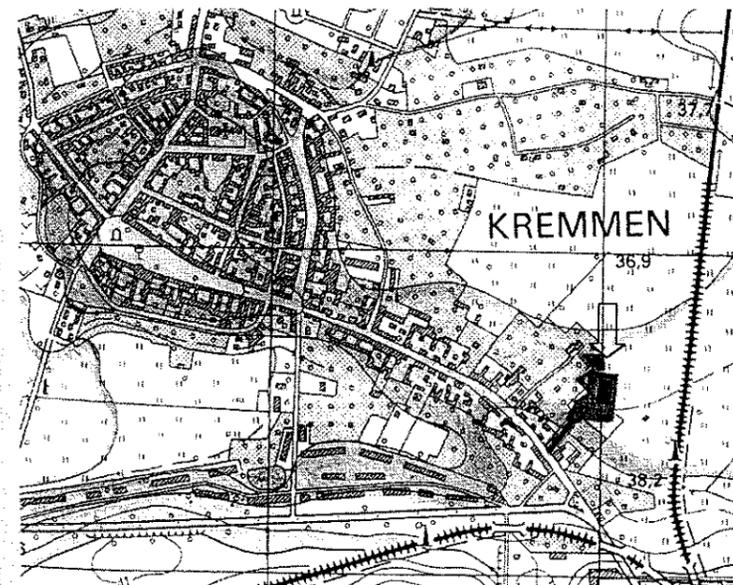
#### 10.2 Bestand im Plangebiet, bisher zulässiger Eingriff

##### 10.2.1 Bisherige Nutzung

Das Plangebiet grenzt an das Siedlungsgebiet der kompakten Stadtanlage von Kremmen. Es umfasst eine unbebauten Teilfläche eines im Mischgebiet liegenden Wohnbaugrundstückes direkt an der Berliner Straße, sowie einen Teil einer eingezäunten Gartenfläche, bebaut mit einer kleinen Laube und einem kleinen Nebengebäude sowie eine Grünlandfläche. Das Plangebiet ist teilweise baumbestanden. (sh. auch 4.)

##### 10.2.2 Relief

Im nebenstehenden Auszug aus der topografischen Karte sind die Geländehöhen im Abstand von 1m Höhenunterschied farblich gekennzeichnet. Die Farben bedeuten:



gelb	ca. 39,5 m über NHN
orange	39 - 38 m über NHN
rot	38 - 37 m über NHN
hellblau	37 - 36 m über NHN
mittelblau	36 - 35 m über NHN

Der Standort des geplanten Verbrauchermarktes (weißer Pfeil) liegt auf der selben Geländehöhe wie die Bebauung an der Berliner Straße, der äußere Bereich der Altstadt und das Scheunenviertel.

##### 10.2.3 Boden, Versiegelungsgrad

Das Plangebiet ist Teil des Kremmener Luches. Ein Bodengutachten für das Plangebiet liegt nicht vor. Gemäß Aussagen im Landschaftsplan besteht der Boden im Plangebiet vermutlich aus Niedermoorboden auf sandigem Untergrund.

Da das Plangebiet nahezu vollständig unbebaut ist, ist davon auszugehen, dass die natürliche Bodenschichtung hier weitgehend erhalten blieb.

10.2.4 Hydrologie

Der Abstand von der Geländeoberkante zum Grundwasser beträgt im Plangebiet weniger als 1m. Der oberste Grundwasserleiter (GWL) besitzt keine ihn schützende Deckschicht gegenüber Stoffeinträgen. Aufgrund der Geologie ist der Gefährungsgrad des Grundwassers gemäß der hydrogeologischen Karte als hoch einzuschätzen. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen somit nicht geschützt. Daher stellen Verunreinigungen auf dem Untersuchungsgebiet eine unmittelbare Gefährdung des Grundwassers dar. Die Fließrichtung des oberflächennahen Grundwassers erfolgt in nordöstliche Richtung. In der Umgebung des Plangebietes sind mehrere Entwässerungsgräben vorhanden, deren Funktionsfähigkeit jedoch offensichtlich eingeschränkt ist. Auf Grund des hohen Grundwasserstandes versickert das Niederschlagswasser nur langsam.

10.2.5 Klima, Luftthygiene

Das gegenwärtig unbebaute Plangebiet mit seinem teilweise vorhandenen Baumbestand hat eine positive Auswirkung auf das Kleinklima und den Frischluftaustausch.

10.2.5 Flora und Fauna

10.2.5.1 Flora

Im Plangebiet sind keine geschützten Pflanzenarten vorhanden. Es handelt sich im Wesentlichen um 12124.4 Kleinsiedlung mit Koniferenbepflanzung, 10113 Gartenbrache und 05132 aufgelassenes Grasland frischer Standorte (nach Brandenburgischem Kartierungsschlüssel) zuordenbare Biotope. Der Baumbestand existiert am Rande der Gartenbrache als Baumreihe entlang eines zugewachsenen Grabens in Form von mehreren Schwarzpappel-Hybriden und einer Esche. Der Baumbestand im Plangebiet ist von geringerer ökologischer Wertigkeit. Drei der Pappeln am Westrand der Baumreihe sind altersbrüchig und teils ineinander gestürzt, so dass sie ohnehin aus sicherheitsgründen gefällt werden müssen. Dennoch stellt der Eingriff in den Baumbestand einen Eingriff in das Schutzgut Flora dar. Der Ausgleich für die Beseitigung von Bäumen, die nach der Brandenburgischen Baumschutzverordnung geschützt sind, wird unter dem Punkt 10.3.5 im Rahmen des grünordnerischen Fachbeitrages dargestellt.

10.2.5.2 Fauna

Eine faunistische Untersuchung war nicht Teil der Bestandsaufnahme, jedoch sind aufgrund der Biotoptypen Aussagen zur potenziellen Fauna möglich. In den vorhandenen Lebensräumen sind kaum stabile und größere Populationen von Wirbeltieren zu erwarten. Die Lage des Gebietes am Rande der Siedlungsstrukturen und vom freien Landschaftsraum durch den Bahndamm getrennt, läßt derartige Vorkommen scheuer und seltener größerer Wirbeltierarten nicht zu. Die Garten- und aufgelassenen Graslandflächen können aufgrund der artenreichen blühenden Wiesenflora Lebensraum einer ebenso artenreichen Entomofauna (Heuschrecken, Wildbienen, Tag- und Nachtfalter) sein. Wegen der weitgehend fehlenden Strauchschicht ist nicht mit dem Vorhandensein von Bruthabitaten der Avifauna zu rechnen. Der vorhandene Baumbestand bietet Rast- und Nistmöglichkeiten für Vögel.

10.2.5.3 Biotoptypenkartierung und Bewertung

Entsprechend den Kategorien des Brandenburgischen Kartierschlüssels ist das Plangebiet als 12124.4 Kleinsiedlung mit Koniferenbepflanzung (Flächen des Wohnbaugrundstückes an der Berliner Straße - kreuz-schraffiert)

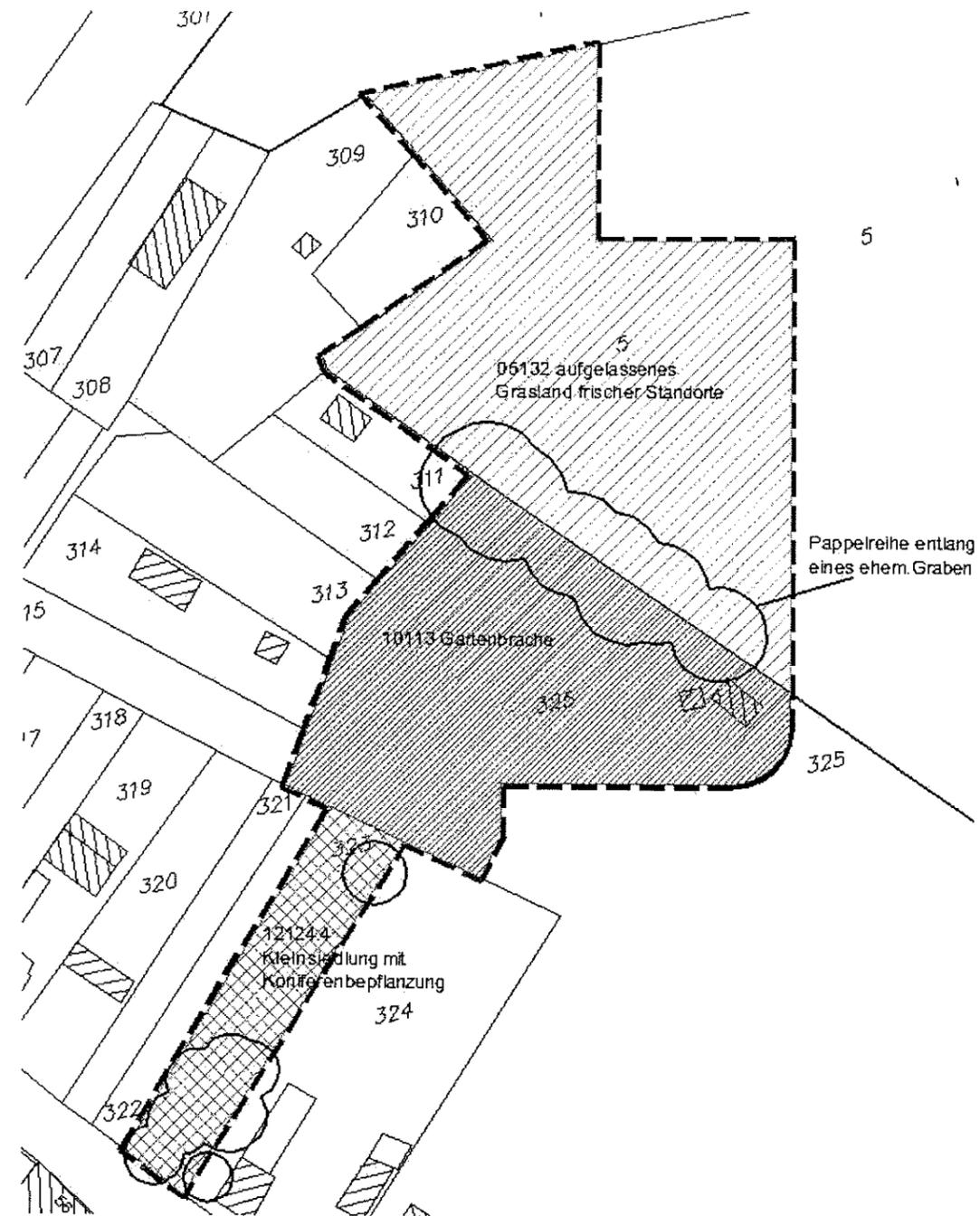
10113 Gartenbrache (Gartenfläche gezäunt) (schräg-schraffiert dicht) und

05132 aufgelassenes Grasland frischer Standorte (schräg schraffiert)

Unter anderem wurden folgende Arten festgestellt:

Arrhenatherum elatius	Artemisia vulgaris,
Calamagrostis epigejos	Chenopodium album,
Conyza canadensis	Lunaria vulgaris,
Pimpinella major	Saponaria officinalis
Silene officinalis,	Solidago canadensis
Trifolium arvense,	

Der Anteil an Juncus- und Carex-Arten, die eine Ansprache als Feucht- oder Großseggenwiese zur Folge hätte ist vernachlässigbar gering.



Biotoptypen nach Biotopkartierung Brandenburg, Bewertung und Flächengröße - Zusammenstellung

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach folgenden Kriterien:

Bedeutung und Empfindlichkeit	Bewertungskriterien
hoch	hohe Artenvielfalt, Biotop nicht wiederherstellbar oder nur schwer wiederherstellbar seltene und gefährdete Biotope
mittel	Flächen mit mittlerem Naturschutzwert Bedeutung für den Biotopverbund Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz im Siedlungsbereich mittlere Artenvielfalt, kein Vorkommen seltener Arten, Wiederherstellbarkeit gegeben
gering	Flächen ohne bzw. mit geringer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz geringe Artenvielfalt, leichte Wiederherstellbarkeit, kein Vorkommen seltener Arten

Das Plangebiet wird gegenwärtig zu 100% von Biotoptypen mit mittlerer Wertigkeit eingenommen. Hochwertige Biotoptypen sind im Plangebiet nicht vertreten. Gemäß § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### 10.2.6 Landschafts- und Ortsbild

Aufgrund der Zerschneidung der Landschaft durch die Bahntrasse östlich des Plangebietes ist die Wirkung des geplanten Vorhabens auf das Landschaftsbild gering. Auch von der Berliner Straße aus ist die Wirkung auf das Ortsbild gering, da das Gebäude gegenüber der Straße zurückgesetzt ist. Für eine gemäß Flächennutzungsplan vorgesehene Wohngebietsbebauung angrenzend an den geplanten Markt im Bereich der Heinigswiesen, würde das Vorhaben eine Wirkung auf das Ortsbild entwickeln.

### 10.3 Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft aufgrund der vorliegenden Planung

#### 10.3.1 Ermittlung der Versiegelungsbilanz

Im folgenden werden die im Plangebiet bisher vorhandenen bzw. zulässigen Nutzungen sowie die geplanten Nutzungen in Bezug auf die Flächengröße und die mögliche Versiegelung verglichen:

Nutzung	vorhandene		geplante		Bilanz	
	Fläche (ha)	vorhandene bzw. mögliche Versiegelung (ha)	Fläche (ha)	mögliche Versiegelung (ha)	Fläche (ha)	mögliche Versiegelung (ha)
<b>Baufläche gesamt</b>	<b>0,1</b>		<b>0,80</b>		<b>+ 0,79</b>	
davon Baufläche Sondergebiet	0		0,80	80%* von 0,80= <b>0,64</b>	+ 0,80	+ 0,64
davon Baugrundstücksfläche im Mischgebiet, gehörig zu einem Wohnbaugrundstück	0,1	30%** von 0,1= 0,03	0		- 0,1	- 0,03
<b>Verkehrsfläche</b>	<b>0</b>		<b>0,12</b>	60%*** von 0,12= <b>0,072</b>	<b>+ 0,12</b>	+ 0,072
<b>Freiflächen gesamt</b>	<b>0,82</b>		<b>0</b>		<b>- 0,82</b>	
davon Garten	0,33	5%**** von 0,33= 0,016	0	0	- 0,33	- 0,016
davon Fläche für die Landwirtschaft (Grünland)	0,49	0	0	0	-0,49	0
<b>gesamt</b>	<b>0,92</b>		<b>0,92</b>			<b>+ 0,666</b>

\* GRZ einschl. Stellplätze und Nebenanlagen gemäß geplanter Festsetzung

\*\* Für die Fläche des Wohngrundstückes im MI an der Berliner Straße wurde einschließlich Stellplätze und Nebenanlagen eine GRZ 0,3 als zulässig zugrunde gelegt.

\*\*\* Für die Verkehrsflächen wird eine 60%ige Versiegelung zugrundegelegt. Somit wird ein Anteil von 40% für Randstreifen, Versickerungsflächen und Baumstandorte berücksichtigt. Bei einer Breite der Verkehrsfläche von ca. 13m und einer Befestigung auf 5,5m Breite für die Fahrbahn und 1,5m Breite für den Gehweg ergibt sich eine Gesamtbefestigungsbreite von 7m. Das sind ca. 54 % von 13m Gesamtbreite. Um auch den Bereich der Grundstückseinfahrt zu berücksichtigen, wurde auf 60% aufgerundet.

\*\*\*\* Die Gartenfläche ist mit einer Gartenlaube und einem Schuppen bebaut. Es wird davon ausgegangen, dass die Befestigung eines Gartenweges oder einer Sitzfläche zulässig gewesen wäre. Deshalb wurde eine 5%ige zulässige Versiegelung angenommen.

#### 10.3.2 Eingriff in das Schutzgut Boden

Gemäß vorliegendem Teilbebauungsplan wird im Plangebiet eine maximale Gesamtversiegelung von 0,712 ha zulässig. Im Rahmen der früheren Nutzungen war eine Gesamtversiegelung von 0,046 ha vorhanden, bzw. zulässig. Demnach **vergrößert sich der zulässige Eingriff in das Schutzgut Boden durch zulässige Mehrversiegelung auf einer Fläche von 0,666 ha, der auszugleichen ist.**

### 10.3.3 Eingriff in das Schutzgut Wasser

Die bisherige Funktion des Plangebietes in Bezug auf das Schutzgut Wasser bestand darin, Niederschlagswasser so lange zu speichern, bis der jeweilige Wasserstand eine Versickerung erlaubte. Hierdurch war es beteiligt an der natürlichen Wasserhaltung im Luch.

Durch die geplante zulässige Mehrversiegelung von 0,666 ha im Plangebiet würde die Grundwasserneubildung beeinträchtigt werden.

Durch die Beschränkung der GRZ auf 0,8 (einschließlich Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen gemäß §19(4) BauNVO) verbleibt kein ausreichend großer unversiegelter Grundstücksanteil, um das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser zu versickern.

Durch die Ausbildung der auf einem großen Flächenanteil geplanten Stellplätze mit versickerungsfähigem Belag kann der Eingriff gemindert werden. Versickerungsfähige Beläge dienen zugleich der Minderung des Eingriffes in das Schutzgut Boden, da hierdurch das Bodenleben teilweise erhalten werden kann.

Um die Zurückhaltung und Versickerung des verbleibenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück zu gewährleisten, ist die Anlage einer Regewasserretentionsfläche erforderlich.

Bezogen auf die Verkehrsfläche ist ein Anteil von ca. 60% von geplanter Versiegelung betroffen. Hier verbleibt ein ausreichender unversiegelter Flächenanteil von ca. 40%, der für die Regenwasserversickerung genutzt werden kann. Erforderlichenfalls können hierfür Versickerungsmulden angelegt werden.

Wenn das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser durch diese Maßnahmen vollständig im Plangebiet zurückgehalten und versickert wird, ist der Eingriff in das Schutzgut Wasser im wesentlichen ausgeglichen.

#### 10.3.4 Eingriff in das Schutzgut Klima / Luft

Das gegenwärtig unbebaute Plangebiet mit seinem teilweisen Baumbestand hat eine positive Auswirkung auf das Kleinklima. Da es auf der windabgewandten Seite (Ostseite) des besiedelten Bereiches liegt, ist es für den Luftaustausch in der Stadt Kremmen jedoch von geringerer Bedeutung.

Durch die geplante Bebauung in einem relativ großen Baukörper und großflächigen Versiegelungen für Stellplätze und Zufahrten sowie für die Straße wird das Kleinklima nachteilig beeinflusst.

Der Verlust des vorhandenen Baumbestandes trägt ebenfalls zur Verschlechterung der kleinklimatischen Bedingungen bei. Das Vorhaben schafft große schattenlose Flächen mit starker Rückstrahlung, was zu erheblichen Temperaturschwankungen führen kann. Die Luftfeuchtigkeit wird partiell gemindert und dem Wind kein Widergeboten.

Durch die Pflanzung von Laubbäumen im Plangebiet kann die kleinklimatische Situation positiv beeinflusst werden. Hierdurch wird ein Ausgleich von Temperaturschwankungen, eine Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und eine Minderung von Windgeschwindigkeiten erreicht.

Die Begrenzung auf 2 Vollgeschosse beschränkt die zukünftige Bauhöhe und begünstigt so den Luftaustausch. Die Anlage einer zeitweise wasserführenden Regewasserretentionsfläche sowie wasserdurchlässiger Beläge kann zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit beitragen.

Durch diese Maßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Klima / Luft weitgehend ausgeglichen werden.

#### 10.3.5 Eingriff in das Schutzgut Flora

Im Plangebiet sind keine geschützten Pflanzenarten vorhanden. Der Eingriff in die vorhandene Gras- und Staudenflur durch Bebauung und Nutzung ist großflächig. Im Zusammenhang mit der bisherigen Nutzung als Grünland bestand jedoch keine hohe Diversität an Stauden und Gehölzen. Erheblicher ist der Eingriff in den Baumbestand (sh. folgender Abschnitt).

##### Baumschutz

Im Plangebiet ist gegenwärtig Baumbestand vorhanden. Es handelt sich hierbei um mehrere Pappeln und eine Esche.

Gemäß der Verordnung über die Erhaltung, die Pflege, und den Schutz von Bäumen im Land Brandenburg (Brandenburgische Baumschutzverordnung - BbgBaumSchV) vom 29. Juni 2004 sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm (das entspricht einem Stammdurchmesser von 19 cm), gemessen in 1,30m Höhe, geschützt.

Soweit die Bäume im Plangebiet der Baumschutzverordnung unterliegen, regelt diese ihren Schutz und den Ersatz sowie die Genehmigungspflicht bei Fällung.

Da die Baumschutzverordnung hierfür eine ausreichende Regelung trifft, wird eine Festsetzung zum vorhandenen Baumbestand nicht aufgenommen.

Da zum Ausgleich des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft, den der Bebauungsplan durch zulässige Mehrversiegelung vorbereitet, ebenfalls Baumpflanzungen vorgesehen sind, kann es erforderlich werden, den Ausgleich für die zu fällenden Bäume durch Ausgleichszahlung gemäß Baumschutzverordnung mit dem Zweck der Verwendung für Baumpflanzung an anderer Stelle zu leisten.

#### Geschützte Biotope

Im Plangebiet sind keine geschützten Biotope nach dem Naturschutzrecht vorhanden.

#### 10.3.6 Eingriff in das Schutzgut Fauna

Das Plangebiet ist von bebauten und genutzten Bereichen umgeben und darüber hinaus teilweise eingezäunt, so dass es kein Lebensraum für waldbewohnende größere Säugetiere wie Rehe oder Schwarzwild ist. Die durchgrünte, weitgehend unbebaute Fläche des Plangebietes bietet Kleinsäugetern, Vögeln und Insekten gegenwärtig einen geeigneten Lebensraum.

Die geplante Bebauung greift in diesen Lebensraum ein. Die geplanten Baukörper und Versiegelungen werden die Bedingungen für Kleinsäugeter, Vögel und Insekten verschlechtert.

Einen teilweisen Ausgleich hierfür kann durch Baumpflanzungen erreicht werden. Durch die Anlage einer Regenwasserretentionsfläche entsteht ein temporäres Gewässer, das bei naturnaher Gestaltung ebenfalls einen teilweisen Ausgleich durch Aufwertung des Plangebietes als Lebensraum für Amphibien und wasserbewohnende Entomofauna schaffen kann.

Die gärtnerische Gestaltung der unbebauten Flächen kann ebenfalls zur Erhöhung der Artenvielfalt beitragen. Da die gärtnerische Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke bereits durch §7 BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) geregelt wird, ist eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan hierzu nicht erforderlich.

#### 10.3.7 Eingriff in das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Da der Landschaftsraum durch den östlich des Plangebietes gelegenen Bahndamm unterbrochen wird, ist die Wirkung des Vorhabens auf das Landschaftsbild räumlich stark eingegrenzt. Wegen der Errichtung des Gebäudes hinter der straßenbegleitenden Bebauung der Berliner Straße ist auch die Wirkung auf das Ortsbild gering. Da sich das Vorhaben am Siedlungsrand befindet, sollte es sich bezüglich der Baukörperform, insbesondere der Dachform in den Gesamtkontext der hier eher dörflich geprägten Bebauung einfügen.

Eine Begrünung des Plangebietes mit Laubbäumen würde die gestalterische Einbindung des Bauvorhabens in den angrenzenden Siedlungs- und Landschaftsraum verbessern.

Insgesamt wird durch den Bebauungsplan das Orts- und Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet und es verbleibt kein ausgleichender Eingriff.

#### 10.4 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes aufgrund der vorliegenden Planung

Das Vorhaben verursacht Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Flora und Fauna sowie einen geringen Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild.

Wesentlicher Auslöser dieser Eingriffe ist die geplante Mehrversiegelung von insgesamt 0,666 ha.

Gemäß den "vorläufigen Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung" (HVE) nach dem Naturschutzrecht (MLUR, 01/2003) soll die Kompensation von Bodenversiegelungen vorzugsweise durch Entsiegelung gleichgroßer Flächen erfolgen.

Ist dies nicht möglich, kommt die ökologische Aufwertung von Flächen im Verhältnis 1:2 bis 1:6 in Betracht.

Sind diese Möglichkeiten nicht mit angemessenem Aufwand realisierbar, kann ersatzweise der Ausgleich auch durch Pflanzung von einem Baum je 50 m<sup>2</sup> Versiegelung erfolgen.

#### 10.5 Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a(3) BauGB

Die Stadt strebt einen Ausgleich innerhalb des Plangebietes an. Sollte dies auf Grund der Menge des Kompensationsbedarfes nicht möglich sein, kann die Stadt Flächen, für Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stellen. Hierfür kommen z. B. Baumpflanzungen entlang von Radwegen oder an bisher baumlosen Straßen in Betracht.

Flächen für eine dauerhafte Entsiegelung oder Flächen, für eine entsprechende ökologische Aufwertung (vergl. 5.3), die dem Plangebiet für den ökologischen Ausgleich zugeordnet werden können, stehen gegenwärtig nicht zur Verfügung.

Deshalb soll der ökologische Ausgleich durch Baumpflanzungen erfolgen. Eine entsprechende textliche Festsetzung wird im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes aufgenommen.

Für das Plangebiet ergibt sich die festgesetzte Bepflanzung wie folgt:

geplante Nutzung	zulässige Neuversiegelung	Anzahl der Bäume bei einem Baum je 50m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	0,042 ha	8
Baugebiet Sondergebiet	0,624 ha	125
<b>gesamt</b>	<b>0,666</b>	<b>133</b>

Die Festsetzung der Baumpflanzungen zum Ausgleich des Eingriffes durch Versiegelung erfolgt mit direktem Bezug auf die bebaute Grundfläche bzw. versiegelte Verkehrsfläche. So ist ein sachlicher und zeitlicher Zusammenhang des Ausgleiches mit dem Eingriff gesichert.

Die geplante Straßenverkehrsfläche bietet ausreichend Platz für die Pflanzung von 8 Bäumen. Da hier zum späteren Anschluss des Wohngebietes Heinigswiesen eventuell das Verlegen von Leitungen in den unbefestigten Randstreifen erforderlich ist, kann sich auch das Pflanzen der betreffenden Bäume an anderer Stelle im Gemeindegebiet, hier vorzugsweise ebenfalls als Straßenbäume, erforderlich machen.

Die zu pflanzenden 125 Bäume, die sich bei voller Ausnutzung der GRZ auf dem Baugrundstück ergeben würden, sind in Anbetracht der geplanten Nutzung voraussichtlich nicht auf dem Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Durchführungsvertrages soll eine Vereinbarung darüber getroffen werden, auf welchen, durch die Stadt zur Verfügung zu stellenden Flächen die Baumpflanzungen erfolgen sollen.

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser wird durch folgende Festsetzungen kompensiert:

- Festsetzung einer Fläche von 940 m<sup>2</sup> als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Anlage einer Fläche für die Regenwasserretention
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Flora und Fauna, die sich ebenfalls aus der geplanten Flächenversiegelung ergeben, werden durch die Festsetzungen zu Baumpflanzungen ausgeglichen.

Der Eingriff in das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ist weniger erheblich. Er wird durch die Festsetzungen einer geeigneten Dachform sowie durch die Eingrünung durch die Baumpflanzungen ausgeglichen.

Durch die genannten Maßnahmen kann der zusätzliche Eingriff im Sinne des Naturschutzrechtes, den der Bebauungsplan ermöglicht, insgesamt kompensiert werden.

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

### Rechtliche Grundlage der Umweltprüfung und Einbindung in das Planverfahren

Gemäß §2(4) BauGB wird im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bebauungsplänen für die Belange des Umweltschutzes nach §1(6)7. und §1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht wird gemäß §2a BauGB als gesonderter Teil Bestandteil der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet.

Gemäß Anlage zu §2(4) und §2a BauGB soll der Umweltbericht folgende Angaben enthalten:

#### 1. eine Einleitung mit folgenden Angaben

- Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben, und
- Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden,

#### 2. eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 (4) Satz 1 ermittelt wurden, mit Angaben der

- Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung
- geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und
- in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind,

#### 3. folgende zusätzliche Angaben:

- Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,
- Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt und
- allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage.

*Im Zusammenhang mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt sein kann, werden diese gemäß §4(1) BauGB auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2(4) BauGB aufgefordert.*

*Der Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes wird unter Verwendung der hierdurch erhaltenen Informationen erstellt.*

## Umweltbericht - Vorentwurf - (bisher bekannte Aussagen zur Umweltprüfung)

### 11.1 Einleitung

#### 11.1a) Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Die Stadt Kremmen hat auf Antrag eines Vorhabenträgers beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 "Verbrauchermarkt an der Berliner Straße, Heinigswiesen", gemäß §12 BauGB aufzustellen. Grundlage dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers.

Im Bereich der Heinigswiesen, nördlich der straßenbegleitenden Bebauung der Berliner Straße, westlich der Bahnlinie Neuruppin - Kremmen ist durch einen Vorhabenträger die Errichtung eines Verbrauchermarktes geplant, der kein großflächiger Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 BauNVO ist. Planungsziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Verbrauchermarktes mit einer Geschossfläche bis 1.200 m<sup>2</sup> sowie die zugehörigen Stellplätze, Flächen für den ökologischen Ausgleich, die Regenwasserretention sowie die erforderliche Erschließungsstraße zu schaffen. Das Plangebiet hat eine Größe von 0,92 ha.

Die Fläche des geplanten Marktes grenzt im Norden, Osten und Süden an Grünlandfläche (gemäß FNP und gemäß Vorentwurf BP 35 Wohnbaufläche) und im Westen an bestehende Mischgebiets - Baugrundstücke. Durch das geplante Vorhaben soll die Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfes in der Stadt Kremmen weiter verbessert werden.

#### 11.1b) Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

##### 11.1b) 1. Raumordnung und Landesplanung

Der gemeinsame Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEPeV), der mit der Bekanntmachung der diesbezüglichen Verordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg vom 20.03.1998 rechtskräftig wurde, stellt für das Plangebiet die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dar. Das Plangebiet wird gemäß LEPeV der Raumkategorie „Siedlungsbereich“ und nach konkretisierender Darstellung des Regionalplanentwurfes einer allgemeinen Siedlungsfläche zugeordnet. Siedlungstätigkeit ist hier unter Beachtung und Berücksichtigung der dafür maßgeblichen Ziele und Grundsätze nach II 1.0.1 LEPeV bis 1.0.8 LEPeV, II 1.1ff. LEPeV sowie 3.4.0.1 Regionalplanentwurf möglich.

##### 11.1b) 2. Regionalplanung

Für die Stadt Kremmen ist die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel Träger der Regionalplanung. Der Regionalplan I (Rep I) Zentrale Orte/Stadtfunktionen in der Fassung vom 04 März 1998, Bekanntmachung der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vom 14. März 1998 weist die Stadt Kremmen als Grundzentrum aus.

Das Plangebiet ist Bestandteil der allgemeinen Siedlungsfläche des ReP-Entwurfes und entspricht damit dem Pkt. 3.4.0.1 ReP-Entwurf (Siedlungsentwicklung innerhalb der dargestellten Siedlungsbereiche).

Art und Maß der Nutzung entsprechen der Funktion und dem Bedarf der Stadt Kremmen als Grundzentrum und berücksichtigen und sichern die Qualität der gewachsenen Siedlungsstruktur und Ortstypik.

##### 11.1b) 3. Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

**Flächennutzungsplan** Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß §8(3) BauGB parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt aus folgendem Grund:

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt auf der Fläche des geplanten Marktes sowie auf den angrenzenden Flächen der Heinigswiesen "Wohnbaufläche" dar. Die Gemeinde beabsichtigt gemäß dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 35 "Heinigswiesen-Wohnpark am historischen Altstadtkern und Scheunenviertel" die Entwicklung eines Wohngebietes. Gemäß BauNVO sind in Wohngebieten Einzelhandelsbetriebe (Läden) nur zulässig, wenn sie gebietsversorgend sind. Der geplante Verbrauchermarkt soll zur Verbesserung der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfes und zugleich auch im Vorgriff auf das geplante Wohngebiet errichtet werden. Wegen seiner geringen Entfernung zum Stadtzentrum sowie seiner günstigen verkehrstechnischen Lage soll er auch zur Versorgung der umgebenden Wohnnutzungen in Kremmen dienen. Da das geplante Wohngebiet noch nicht besteht, kann bei dem geplanten Verbrauchermarkt vorerst noch nicht von einem "gebietsversorgenden Charakter" ausgegangen werden. Deshalb kann der aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 nicht aus der Darstellung "Wohnbaufläche" im FNP entwickelt werden.

Da gemäß § 8 BauGB Bauleitpläne aus dem FNP zu entwickeln sind, ist zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Änderung des FNP erforderlich. Die Fläche des geplanten Verbrauchermarktes einschließlich der Stellplätze und Nebenanlagen soll als "Sondergebiet Einzelhandel (Verbrauchermarkt)" dargestellt werden.

Der **Landschaftsplan** sieht die Fläche des Plangebietes entsprechend dem bisherigen Stand des Flächennutzungsplanes als Bestandteil der Wohnbaufläche "Heinigswiesen" vor.

Das **Konfliktpotenzial für die Gesamtfläche Heinigswiesen** wird wie folgt beurteilt:

- **Bodenschutz:** hoch, da starke Inanspruchnahme von unversiegeltem, jedoch durch Grünland- und Ackernutzung anthropogen beeinflusstem Boden mit z. T. höherem biotischen Ertragspotential i.B.V.;
- **Gewässerschutz:** mittel, da Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt, aber keine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern;
- **Biotop- und Artenschutz:** gering bis mittel, da Garten- und Grünlandbegleitvegetation mit geringem oder mittlerem Biotoppotential;
- **Klima und Immissionsschutz:** mittel, da zusätzliche meso- und mikroklimatische Beeinträchtigungen infolge Bebauung im Siedlungsrandbereich, mittel - hoch, da Zunahme von Verkehrs- und Hausbrandemissionen;
- **Landschafts-/ Ortsbildentwicklung:** mittel, da zwar am Ortsrandbereich gelegene Fläche, aber mit geringerer Erlebnisqualität

Als Vermeidungs- Minimierungs- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden genannt:

**Vermeidung / Minimierung:**

- Beschränkung der maximal zulässigen GRZ durch Nebenanlagen;
- Reduzierung der Versiegelung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf das unabdingbare Maß;

**Ausgleichsmaßnahmen:**

- Festlegung eines Mindestgrünanteils und eines Mindestbaumanteils
- Eingrünung des Siedlungsrandes mit standorttypischen Gehölzen

**Ersatzmaßnahmen**

- Anteilig biotopverbessernde Maßnahmen im Bereich der SPE-Fläche nördlich des Scheunenviertels

**11.1b) 4. Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht**

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

Es liegt nicht in einem **Vogelschutzgebiet** oder in einem Gebiet, das nach der **Floren-Faunen-Habitat-Richtlinie** der Europäischen Union geschützt ist.

**11.1b) 5. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich **keine Baudenkmale**.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind **keine Bodendenkmale** bekannt.

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt, sind die Festlegungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes - BbgDSchG - vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr. 9 vom 24. 05. 2004, S. 215) zu beachten.

**11.1b) 6. Immissionsschutz**

Im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben ist mit Immissionsbelastungen durch den Kundenverkehr und den Anlieferverkehr des Lebensmittelmarktes zu rechnen. Die Anlieferung erfolgt vorrangig in den frühen Morgenstunden und kann hier die nächtlichen Ruhezeiten stören.

Entsprechend der DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - ergeben sich als Orientierungswert für den Beurteilungspegel folgende maximale Lärmbelastungen:

Im Mischgebiet (vorhandene angrenzende Nutzung an der Berliner Straße):  
 60 dB am Tag                      55 - 45 dB in der Nacht

Im Allgemeinen Wohngebiet (geplante angrenzende Nutzung gemäß Flächennutzungsplan):  
 55 dB am Tag                      45 - 40 dB in der Nacht

Im Sondergebiet soweit sie schutzwürdig sind je nach Nutzungsart (innerhalb des Plangebietes)  
 45 - 65 dB am Tag                35 - 65 dB in der Nacht

Da im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine besonders schutzwürdigen Nutzungen wie Wohn- oder Schlafräume geplant sind, wären hier eher die höheren Werte als vertraglich anzusehen.

Ein schalltechnisches Gutachten für das Plangebiet und die beabsichtigte Nutzung liegt nicht vor. Das Plangebiet ist in südwestlicher Richtung ca. 100 m von der nächstgelegenen Wohnbebauung an der Berliner Straße entfernt. Die Bebauung an der Berliner Straße hat insgesamt den Charakter eines Mischgebietes. Im Mischgebiet sind gemäß §6(2)3. BauNVO Einzelhandelsbetriebe (mit einer Geschossfläche unter 1.200 m²) allgemein zulässig. Es wird davon ausgegangen, dass sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Dementsprechend kann davon ausgegangen werden, dass auch der hier geplante Verbrauchermarkt mit einer Geschossfläche bis 1.200 m² die umgebenden vorhandenen Wohnnutzungen nicht wesentlich stören wird.

Die Anlieferung soll gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan auf der bahnzugewandten Seite des Marktgebäudes erfolgen.

Die neu geplante Straßenverkehrsfläche wird eine Gemeindestraße werden. Westlich der geplanten Straße befindet sich ein Kfz-Gewerbe, zu dem keine Immissionskonflikte zu erwarten sind. Östlich der geplanten Straße befindet sich eine Wohnnutzung. Hier wird es zu einer zusätzlichen Immissionsbelastung durch die neue Straße kommen. Da die Straße schon auf Grund der geringen Länge nur langsam befahren werden kann und es nur einen Anlieger gibt, wird davon ausgegangen, dass die Belästigung nicht unzumutbar sein wird.

Solange die bauliche Entwicklung im Bereich der Heinigswiesen nicht fortgesetzt wird, wird die geplante Straße nur den Fahrverkehr des Marktes aufnehmen. Sollte eine zukünftige weitere städtebauliche Entwicklung, etwa Fortsetzung als Erschließungsstraße des anschließenden Wohngebietes oder Verlängerung als Ortsumgehungsstraße zu einer erheblichen Mehrbelastung bezüglich des Verkehrsaufkommens führen, sind die Immissionsschutzbelange, insbesondere der benachbarten Wohnnutzung, erneut zu prüfen.

Für eine zukünftige Umsetzung der gemäß FNP geplanten Wohnnutzung Heinigswiesen ist die Berücksichtigung der Immissionsbelastungen aus den dann vorhandenen Nutzungen, wie dem Markt oder der Bahn zu beachten. Zwischen dem Marktstandort und der Bahntrasse besteht ca. ein Abstand von 100m.

**Hinweis zur Heizung**

Gem. §8(3) LImSchG ist der Neuanschluss elektrischer Direktheizungen zur Erzeugung von Raumwärme mit mehr als 10% des Gesamtwärmebedarfes und mehr als zwei kW Leistung für jede Wohnungs- bzw. Betriebseinheit unzulässig.

**11.1b) 7. Trinkwasserschutz, Gewässerschutz**

Das Plangebiet liegt **nicht** innerhalb einer **Trinkwasserschutzzone**.

Grundsätzlich bedürfen Benutzungen von Gewässern (z.B. Entnahme von Grund- bzw. Oberflächenwasser, Abwassereinleitung / Regenwassereinleitung, Grundwasserabsenkungen) der behördlichen Erlaubnis. Die Verlegung von Kanalnetzen, auch die der Regenwasserkanalisation, ist genehmigungspflichtig. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel einzureichen.

Der Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. In Bereichen, in denen mit Wasser gefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind die Rechtsvorschriften für den Umgang mit diesen Stoffen, insbesondere die §§19g-I WHG, sowie §20 BbgWG einzuhalten. Die Trink- und Abwassererschließung des Gebietes ist in Abstimmung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen der Stadt zu realisieren. Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass der Boden, das Grund- und Oberflächenwasser nicht verunreinigt werden.

Rechtsgrundlagen: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes -Wasserhaushaltsgesetz (WHG); Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG)

**11.1b) 8. Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht**

Für das Plangebiet ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Stadt Kremmen ein **Altlastenverdacht nicht** ersichtlich. Im Flächennutzungsplan sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen dargestellt. Treten bei den Erdarbeiten Veränderungen der Bodenstruktur (Geruch, Verfärbung o.ä.) auf, so ist die weitere Vorgehensweise mit dem Umweltamt des Landkreises abzustimmen.

**11.1b) 9. Munitionsbergung**

Zur Berücksichtigung der Belange der Munitionsbergung wird der **Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst** beteiligt.

**11.1b) 10. Eingriff nach dem Naturschutzrecht**

Der zusätzliche Eingriff nach dem Naturschutzrecht, der durch die vorliegende Planung vorbereitet wird, sowie die Kompensationsmaßnahmen wurden unter Punkt 10. dieser Begründung in einem grünordnerischen Fach-

beitrag ermittelt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch den vorliegenden Bebauungsplan ein zusätzlicher ökologischer Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora, Fauna, Luft und Klima durch die Ermöglichung einer Mehrversiegelung von insgesamt maximal 0,666 ha vorbereitet wird. Darüber hinaus entsteht ein Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild, der wegen der Lage des Vorhabens zwischen Ortsrand und Bahndamm jedoch gering ist.

Zur Minderung des Eingriffes wird die GRZ mit 0,3 und einer Überschreitung für Nebenanlagen und Stellplätze bis 0,8 festgesetzt, womit sie die Obergrenze für Sondergebiete, die gemäß §17 BauNVO bei 1,0 liegt, unterschreitet.

Zum Ausgleich bzw. Ersatz werden Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen, zur Regenwasserretention und zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze getroffen.

## 11.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 (4) Satz 1 ermittelt wurden

11.2 a) Das Plangebiet umfasst eine gegenwärtig weitgehend ungenutzte und unbebaute Fläche im Siedlungsrand der Stadt Kremmen. Zum Plangebiet gehören Garten- und Grünlandflächen sowie eine bisher unbebaute Teil eines genutzten Wohngrundstückes im Mischgebiet an der Berliner Straße.

Durch die vorliegende Planung könnten sich folgende mögliche nachteilige Umweltauswirkungen ergeben:

### - mögliche erhebliche Beeinträchtigungen durch Vorbereitung eines zusätzlichen ökologischen Eingriffes

Das Plangebiet gehört zu einer leichten Erhebung im Luch, auf der sich die historische Stadtanlage Kremmen einschließlich der bebauten Bereiche an der Berliner Straße und das Scheunenviertel befinden. Die umgebene Luchbereiche liegen 0,5 bis 1m tiefer. Der Grundwasserstand ist dort etwa auf OK Gelände.

Die bisherige Funktion des Plangebietes in Bezug auf das Schutzgut **Wasser** bestand darin, Niederschlagswasser so lange zu speichern, bis der jeweilige Wasserstand eine Versickerung erlaubte. Hierdurch war es beteiligt an der natürlichen Wasserhaltung im Luch.

Durch die geplante Versiegelung wird das Bodenleben (Schutzgut **Boden**) gestört und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

Im Plangebiet sind keine geschützten Pflanzenarten vorhanden. Der Eingriff in das Schutzgut **Flora** in Form der vorhandenen Gras- und Staudenflur durch Bebauung und Nutzung ist großflächig. Im Zusammenhang mit der bisherigen Nutzung als Grünland bestand jedoch keine hohe Diversität an Stauden und Gehölzen. Erheblicher ist der Eingriff in den Baumbestand. Die im Plangebiet vorhandenen Pappeln und eine Esche müssen weitgehend der geplanten Bebauung weichen.

Hieraus ergibt sich auch der Eingriff in das Schutzgut **Fauna**. Die durchgrünte, weitgehend unbebaute Fläche des Plangebietes bietet Kleinsäugetern, Vögeln und Insekten gegenwärtig einen geeigneten Lebensraum.

Die geplante Bebauung greift in diesen Lebensraum ein. Die geplanten Baukörper und Versiegelungen werden die Bedingungen für Kleinsäuger, Vögel und Insekten verschlechtert.

Da der Landschaftsraum durch den östlich des Plangebietes gelegenen Bahndamm unterbrochen wird, ist die Wirkung des Vorhabens auf das **Landschaftsbild** räumlich stark eingegrenzt. Wegen der Errichtung des Gebäudes hinter der straßenbegleitenden Bebauung der Berliner Straße ist auch die Wirkung auf das **Ortsbild** gering.

Die Schutzgüter **Luft und Kleinklima** werden durch die geplanten großflächigen Versiegelungen für Baukörper, Stellplätze und Zufahrten sowie für die Straße ebenfalls beeinträchtigt. Es entstehen große schattenlose Flächen mit starker Rückstrahlung, was zu erheblichen Temperaturschwankungen führen kann. Die Luftfeuchtigkeit wird partiell gemindert und dem Wind kein Widerstand geboten.

### - mögliche erhebliche Beeinträchtigungen durch Emissionsbelastung

Im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben ist mit Emissionsbelastungen durch den Kundenverkehr und den Anlieferverkehr des Lebensmittelmarktes zu rechnen. Die Anlieferung erfolgt vorrangig in den frühen Morgenstunden und kann hier die nächtlichen Ruhezeiten stören.

Die neu geplante Straßenverkehrsfläche führt unmittelbar an einem vorhandenen Wohngebäude vorbei.

### - mögliche erhebliche Beeinträchtigungen durch städtebauliche Auswirkungen des Einzelhandelsbetriebes

Bei Einzelhandelsbetrieben mit einer Geschossfläche über 1.200 m<sup>2</sup> sind gemäß §11(3) BauNVO folgende nachteilige städtebaulichen Auswirkungen anzunehmen:

- Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, die mehr als nur unwesentlich sind, insbesondere
- schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des §3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie
- Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung,
- Auswirkungen auf den Verkehr,
- Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden,
- Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und
- Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Gemäß §11(3)3. BauNVO wird davon ausgegangen, dass ein Verbrauchermarkt mit einer Geschossfläche über 1.200 m<sup>2</sup> diese nachteiligen Auswirkungen in der Regel auslöst.

Die vorstehend genannte Regel-Annahme des §11(3) BauNVO gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen.

11.2 b) Bei Durchführung des Vorhabens wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet ermöglicht und die Vielfalt des Nahversorgungsangebotes mit Waren des täglichen Bedarfes in Kremmen weiter verbessert. Durch die geplante Baumaßnahme und den Betrieb des Verbrauchermarktes entstehen weitere Umsatz- und Erwerbsmöglichkeiten in Kremmen. Die Erschließung des Vorhabens wird gesichert. Die im Zusammenhang mit dem Vorhaben geplante Straßenverkehrsfläche ermöglicht zugleich den zukünftigen Anschluss der dahinterliegenden Heinigswiesen, auf denen eine Wohnbebauung geplant ist. Die Planung bereitet einen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft vor, der sich vor allem durch die zusätzliche zulässige Versiegelung einer Fläche von 0,666 ha ergibt und der im Rahmen der vorliegenden Planung auszugleichen ist.

Durch das Vorhaben erhöht sich der Konkurrenzdruck, insbesondere auf 2 weitere Einzelhandelsbetriebe ähnlicher Größe in Kremmener Randlagen.

Bei Nichtrealisierung des Vorhabens wird die Entstehung eines konkurrierenden Angebotes zu den beiden bestehenden Verbrauchermärkten vermieden. Die Erweiterung des Nahversorgungsangebotes erfolgt nicht. Die mit dem Vorhaben verbundenen Arbeitsplätze kommen nicht zustande. Der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft entfällt.

### 11.2 c) - Vermeidung, Ausgleich und Ersatz für eine mögliche erhebliche Beeinträchtigungen durch Vorbereitung eines zusätzlichen ökologischen Eingriffes

Zur Minderung des Eingriffes in die Schutzgüter **Boden, Flora, Fauna, Klima und Luft** durch Versiegelung wird die GRZ mit 0,3 und einer Überschreitung für Nebenanlagen und Stellplätze bis 0,8 festgesetzt, womit sie die Obergrenze für Sondergebiete, die gemäß §17 BauNVO bei 1,0 liegt, unterschreitet.

Der **Ausgleich** bzw. der **Ersatz** für die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist wie folgt geplant:

Der Eingriff in das Schutzgut **Wasser**, der wegen der Lage der Fläche im Randbereich zwischen Stadt und Luch von besonderer Bedeutung ist, wird durch folgende Festsetzungen kompensiert:

- Festsetzung einer Fläche von 940 m<sup>2</sup> als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Anlage einer Fläche für die Regenwasserretention
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze.

Zur Kompensation des Eingriffes in die Schutzgüter **Boden, Flora, Fauna, Klima und Luft** durch Versiegelung werden mit direktem Bezug auf die bebaute Grundfläche bzw. versiegelte Verkehrsfläche Baumpflanzungen festgesetzt. So ist ein sachlicher und zeitlicher Zusammenhang des Ausgleiches mit dem Eingriff gesichert.

Die geplante Straßenverkehrsfläche bietet ausreichend Platz für die Pflanzung von 8 Bäumen. Da hier zum späteren Anschluss des Wohngebietes Heinigswiesen eventuell das Verlegen von Leitungen in den unbefestigten Randstreifen erforderlich ist, kann sich auch das Pflanzen der betreffenden Bäume an anderer Stelle im Gemeindegebiet, hier vorzugsweise ebenfalls als Straßenbäume, erforderlich machen.

Die zu pflanzenden 125 Bäume, die sich bei voller Ausnutzung der GRZ auf dem Baugrundstück ergeben würden, sind in Anbetracht der geplanten Nutzung voraussichtlich nicht auf dem Baugrundstück unterzubringen. Im

Rahmen des Durchführungsvertrages soll eine Vereinbarung darüber getroffen werden, auf welchen, durch die Stadt zur Verfügung zu stellenden Flächen die Baumpflanzungen erfolgen sollen.

Im Plangebiet sind mehrere Bäume vorhanden, die teilweise dem Schutz der **Baumschutzverordnung** des Landes Brandenburg unterliegen, die bereits Regelungen für den Ausgleich bzw. Ersatz enthält. Entsprechende Baumfällungen sind nach der Baumschutzverordnung genehmigungspflichtig. Sofern der Ausgleich nach der Baumschutzverordnung aufgrund der zusätzlich auf den Baugrundstücken zum Versiegelungsausgleich zu pflanzenden Bäume nicht möglich ist, soll er durch Zahlung eines entsprechenden Geldbetrages zum Zwecke der Pflanzung an anderer Stelle erfolgen.

Der Eingriff in das Schutzgut **Orts- und Landschaftsbild** ist weniger erheblich. Er wird durch die Festsetzungen einer geeigneten Dachform sowie durch die Eingrünung durch die Baumpflanzungen ausgeglichen.

Durch die genannten Maßnahmen kann der zusätzliche Eingriff im Sinne des Naturschutzrechtes, den der Bebauungsplan ermöglicht, insgesamt kompensiert werden.

#### - Vermeidung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen durch Emissionsbelastung

Ein schalltechnisches Gutachten für das Plangebiet und die beabsichtigte Nutzung liegt nicht vor.

Das Plangebiet ist in südwestlicher Richtung ca. 100 m von der nächstgelegenen Wohnbebauung an der Berliner Straße entfernt. Die Bebauung an der Berliner Straße hat insgesamt den Charakter eines Mischgebietes. Im Mischgebiet sind gemäß §6(2)3. BauNVO Einzelhandelsbetriebe (mit einer Geschossfläche unter 1.200 m<sup>2</sup>) allgemein zulässig. Es wird davon ausgegangen, dass sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Dementsprechend wird angenommen, dass auch der hier geplante Verbrauchermarkt mit einer Geschossfläche bis 1.200 m<sup>2</sup> die umgebenden vorhandenen Wohnnutzungen nicht wesentlich stören wird.

Die Anlieferung soll gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan auf der bahnungsgewandten Seite des Marktgebäudes erfolgen.

Die neu geplante Straßenverkehrsfläche wird eine Gemeindestraße werden. Westlich der geplanten Straße befindet sich ein Kfz-Gewerbe, zu dem keine Immissionskonflikte zu erwarten sind. Östlich der geplanten Straße befindet sich eine Wohnnutzung. Hier wird es zu einer zusätzlichen Immissionsbelastung durch die neue Straße kommen. Da die Straße schon auf Grund der geringen Länge nur langsam befahren werden kann und es gemäß vorliegendem vorhabenbezogenem Bebauungsplan vorerst nur einen Anlieger gibt, wird davon ausgegangen, dass die Belästigung nicht unzumutbar sein wird.

Solange die bauliche Entwicklung im Bereich der Heinigswiesen nicht fortgesetzt wird, wird die geplante Straße nur den Fahrverkehr des Marktes aufnehmen. Sollte eine zukünftige weitere städtebauliche Entwicklung, etwa Fortsetzung als Erschließungsstraße des anschließenden Wohngebietes oder Verlängerung als Ortsumgehungsstraße zu einer erheblichen Mehrbelastung bezüglich des Verkehrsaufkommens führen, sind die Immissionsschutzbelange, insbesondere der benachbarten Wohnnutzung, erneut zu prüfen.

Für eine zukünftige Umsetzung der gemäß FNP geplanten Wohnnutzung Heinigswiesen ist die Berücksichtigung der Immissionsbelastungen aus den dann vorhandenen Nutzungen, wie dem Markt oder der Bahn zu beachten. Zwischen dem Marktstandort und der Bahntrasse besteht ca. ein Abstand von 100m.

#### - Vermeidung möglicher erhebliche Beeinträchtigungen durch städtebauliche Auswirkungen des Einzelhandelsbetriebes

Zur Vermeidung von Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, die mehr als nur unwesentlich sind, wird die Geschossfläche des geplanten Einzelhandelsbetriebes auf 1.200 m<sup>2</sup> begrenzt.

Anhaltspunkte dafür, dass dennoch erhebliche nachteilige städtebauliche Auswirkungen im Sinne des §11(3) BauNVO zu erwarten sind, bestehen aus folgenden Gründen nicht:

Kremmen ist im weitem Umkreis die einzige städtische Siedlung im umgebenden Luch. Die historische Ackerbürgerstadt bildet bezüglich ihrer Lage, ihrer urbanen Struktur und bezüglich der Einwohnerzahl den Schwerpunkt aller heute zur Stadt Kremmen gehörenden Ortsteile. Auf Grund der Entwicklung des Einzelhandels und des Kaufverhaltens in den vergangenen Jahren, ist der Betrieb von Einzelhandelseinrichtungen zur Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs in den kleineren Ortsteilen von Kremmen zunehmend schwieriger geworden. Die Kunden bevorzugen Anbieter mit großem Sortiment und preiswerten Angeboten. Der Betrieb kleinerer Läden in den Ortsteilen ist deshalb i. d. R. wirtschaftlich nicht mehr durchführbar. Um dennoch die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs zu sichern, strebt die Stadt Kremmen die Ansiedlung entsprechender Angebote in der Nähe ihres Siedlungsschwerpunktes an. Da die historische Ackerbürgerstadt mit ihrem engen Stadtgrundriss und der relativ dichten, teilweise denkmalgeschützten Bebauung kaum Möglichkeiten für die Ansiedlung größerer Einzelhandelsbetriebe belässt, ist der vorliegende Standort in Anlagerung an den historischen Stadtkern in der Nähe der Hauptzufahrtsstraße B273 vorgesehen. Dieser Standort ist für die Bewohner des OT Kremmen auch fußläufig erreichbar und befindet sich in der Nähe des Bahnhofes.

Aus den vorstehend genannten Gründen, wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, insbesondere auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr und auf die Versorgung der Bevölkerung sowie auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben wird.

**11.2 d)** Bebauungspläne sind gemäß §8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Kremmen stellt das Plangebiet als Teil der geplanten Wohnbaufläche Heinigswiesen dar. Hier sind auf einer Gesamtfläche von 12,5 ha ca. 120 neue Wohnungen geplant.

Alternativ wäre demnach auch für das 0,92 ha große Plangebiet die Planung eines Wohngebietes gemäß FNP möglich. Das Plangebiet ist an die Altstadtbebauung angelagert und befindet sich in der Nähe des Bahnhofes und des Scheunenviertels. Es sind hier jedoch kaum Versorgungseinrichtungen für Waren des täglichen Bedarfes vorhanden. Auf Grund der Lage ist es Planungsziel, an diesem Standort ein weiteres Einzelhandelsangebot zu schaffen.

In Wohngebieten sind gemäß BauNVO gebietsversorgende Läden zulässig. Das veränderte Käuferverhalten der vergangenen Jahre hat jedoch dazu geführt, dass kleinere gebietsversorgende Läden, mit eingeschränktem Angebot und etwas ungünstigerem Preis- Leistungsverhältnis wirtschaftlich nicht überlebensfähig sind, zumal in der Region Kremmen ein Kundenpotential für ein gehobenes Preisniveau kaum vorhanden ist.

Deshalb ist davon auszugehen, dass sich ein ausreichendes Nahversorgungsangebot auf der Grundlage des dargestellten Wohngebietes nicht entwickeln wird.

Da das umgebende Wohngebiet, das gemäß FNP am Standort des Verbrauchermarktes geplant ist, noch nicht besteht und da der hier geplante Verbrauchermarkt auch im übrigen über den Rahmen der Versorgung umgebender Wohngebiete hinausgeht, ist parallel zur Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Es soll ein Sondergebiet für einen Verbrauchermarkt bis 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche dargestellt werden.

Die alternativ mögliche Entwicklung als Wohngebiet wird nicht gewählt, da das beabsichtigte Vorhaben auf dieser Grundlage aus den vorstehenden Gründen nicht zu verwirklichen wäre.

Eine weitere Alternative wäre die "Null-Variante", in der auf die Planung vollständig verzichtet wird (sh. hierzu 11.2 b)). Durch diese Variante könnte das Planungsziel zur Errichtung des geplanten Marktes ebenfalls nicht erreicht werden, da der Verbrauchermarkt gegenwärtig gemäß §34 bzw. 35 BauGB nicht zulässig wäre.

### **11.3 Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht**

**11.3a)** Bei der vorliegenden Umweltprüfung wurden die bisher bekannten Gesetze, Bestimmungen und Verordnungen berücksichtigt.

Folgende Planungen wurden herangezogen:

- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Kremmen
- Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin, Verordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg vom 20.03.1998
- Regionalplan I (ReP I) Zentrale Orte/Stadtfunktionen in der Fassung vom 04 März 1998, Bekanntmachung der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vom 14. März 1998, Regionalplan Verkehr

Vertiefende Gutachten zum Plangebiet (z. B. Bodengutachten) oder zum Vorhaben (z. B. Immissionsschutzgutachten) lagen nicht vor.

Zur Beurteilung des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft und zur Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde auf die vorläufigen Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) des MLUR vom 01/2003 zurückgegriffen. (sh. 10. Grünordnerischer Fachbeitrag)

**11.3b)** Die **Überwachung** der Einhaltung der bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Festsetzung erfolgt durch die Stadt in Zusammenwirken mit dem Bauordnungsamt und der Unteren Naturschutzbehörde. Zuständige Ordnungsbehörde für genehmigungsfreie Vorhaben ist die Stadt.

**11.3c) Zusammenfassung:** Die vorliegende Planung umfasst eine nahezu unbebaute Fläche am Siedlungsrand der Stadt Kremmen, nahe dem Bahnhof. Hier sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Verbrauchermarktes einschließlich der zugehörigen Stellplätze und Nebenanlagen sowie zur Herstellung einer Straßenverkehrsfläche für die Erschließung geschaffen werden. Die Planung dient der weiteren Verbesserung der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs in der Stadt Kremmen.

Zur Vermeidung von Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, die mehr als nur unwesentlich sind, wird die Geschossfläche des Verbrauchermarktes des geplanten Einzelhandelsbetriebes auf 1.200 m<sup>2</sup> begrenzt.

Das Vorhaben verursacht einen Eingriff nach dem Naturschutzrecht. Die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora, Fauna, Klima und Luft werden durch zu zusätzlich zulässige Versiegelung von 0,666 ha durch Gebäude, Stellplätze, Nebenanlagen sowie die Erschließungsstraße beeinträchtigt.

Der Ausgleich hierfür soll durch Pflanzung von 1 Baum je 50m<sup>2</sup> versiegelter Fläche erfolgen. Bei maximaler Ausnutzung der geplanten zulässigen Versiegelung ergeben sich hieraus 133 zu pflanzende Bäume, davon 8 als Ausgleich für die Straßenverkehrsfläche und 125 als Ausgleich für die geplante Bebauung.

Der Eingriff in das Schutzgut Flora durch Fällung vorhandener Bäume im Plangebiet ist gemäß Baumschutzsatzung zusätzlich auszugleichen.

Wegen des hohen Grundwasserstandes im Plangebiet und der umgebenden sensiblen Luchlandschaft verursacht das Vorhaben insbesondere einen Eingriff in das Schutzgut Wasser. Um zu gewährleisten, dass das Wasser aus dem Plangebiet wie bisher langsam versickert und damit dem Wasserhaushalt des Luchs weiterhin zur Verfügung steht, ist die Festsetzung einer Regenwasserretentionsfläche geplant. Stellplätze sollen mit einem wasserdurchlässigen Belag ausgeführt werden.

Der Eingriff in das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ist gering, da das Plangebiet zwischen Ortsrand und dem abschirmenden Bahndamm liegt. Zur Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes wurden Dachform- und Dachneigung festgesetzt.

Es ist nicht zu erwarten, dass das Vorhaben erhebliche gebietsuntypische Immissionen verursachen wird oder solchen ausgesetzt sein wird. Die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird durch die Planung nicht begründet.

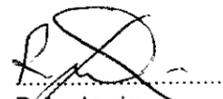
Weitere erhebliche Umweltauswirkungen, die durch das geplante Vorhaben verursacht werden können, sind nicht erkennbar.

März 2005

Planverfasser

  
A. Ludewig

Grünordnerischer Fachbeitrag

  
R. Ludewig

### Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) m.W.v. 20.7.2004

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003, (GVBl. I, vom 21.07.2003, S. 210)

- Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) vom 18.12.1990

### Weiterführende rechtliche Grundlagen

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.6.2004 (BGBl. I S. 1359) m.W.v. 20.7.2004)

- Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. JG 2002 Teil I, Nr. 22 vom 03. April 2002), Gesetz vom 24.6.2004 (BGBl. I S. 1359) m.W.v. 20.7.2004)

- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 26.05.2004 (GVBl. I, S. 350)

- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG - vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr. 9 vom 24. 05. 2004, S. 215)

- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. d. B. v. 26. September 2002 (BGBl. S. 3830), zuletzt geändert am 8. Juli 2004 (BGBl. I S. 1578)

- Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen im Land Brandenburg (Brandenburgische Baumschutzverordnung - BbgBaumSchV) vom 29. Juni 2004 (GVBl. II, S. 553),

**B Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

**Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9(1) BauGB und BauNVO)**

**1. Art der baulichen Nutzung (9(1)1. BauGB, BauNVO)**

(1) Das Planungsgebiet wird als Sondergebiet Einzelhandel (Verbrauchermarkt) gemäß §11(2) BauNVO festgesetzt. Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb Verbrauchermarkt mit einer Geschossfläche bis 1.200 m<sup>2</sup>.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB, BauNVO)**

**2.1 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)**

Es werden festgesetzt:  
Grundflächenzahl GRZ 0,3  
Durch die Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze darf die GRZ um bis zu GRZ 0,8 überschritten werden.

**2.2 Zahl der Vollgeschosse (§20 BauNVO)**

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9(1)2. BauGB)**

**3.1 Bauweise**

Für das gesamte Plangebiet wird gem. §22(4) BauNVO eine abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt:  
Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Baukörperlänge darf höchstens 60 m betragen.

**3.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Durch Teile des Hauptgebäudes, die gemäß §6(7) BbgBO untergeordnete Bauteile sind oder durch Bauwerksteile, die nicht oberirdisch sind, dürfen die festgesetzten Baugrenzen überschritten werden.

**5 Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a(3) BauGB (gem. §9(1a) BauGB)**

(1) Im Plangebiet ist je 50 m<sup>2</sup> bebauter Grundfläche bzw. versiegelter Straßenverkehrsfläche ein großkroniger standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

Sofern die Pflanzung aus Gründen der zweckentsprechenden Nutzbarkeit nicht vollständig im Plangebiet erfolgen kann, ist die ersatzweise Pflanzung der entsprechenden Anzahl von Bäumen an anderer Stelle (an öffentlichen Straßen und Wegen der Stadt Kremmen) zulässig.

(2) Stellplätze sind mit einem versickerungsfähigen Befestigungsaufbau herzustellen.

(3) Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Regenwasserretentionsfläche herzustellen. Die Fläche ist, mit Ausnahme der hierfür technisch erforderlichen Bauteile von Bebauung und Versiegelung freizuhalten und mit einer geschlossenen Vegetationsdecke zu versehen.

**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BbgBO)**

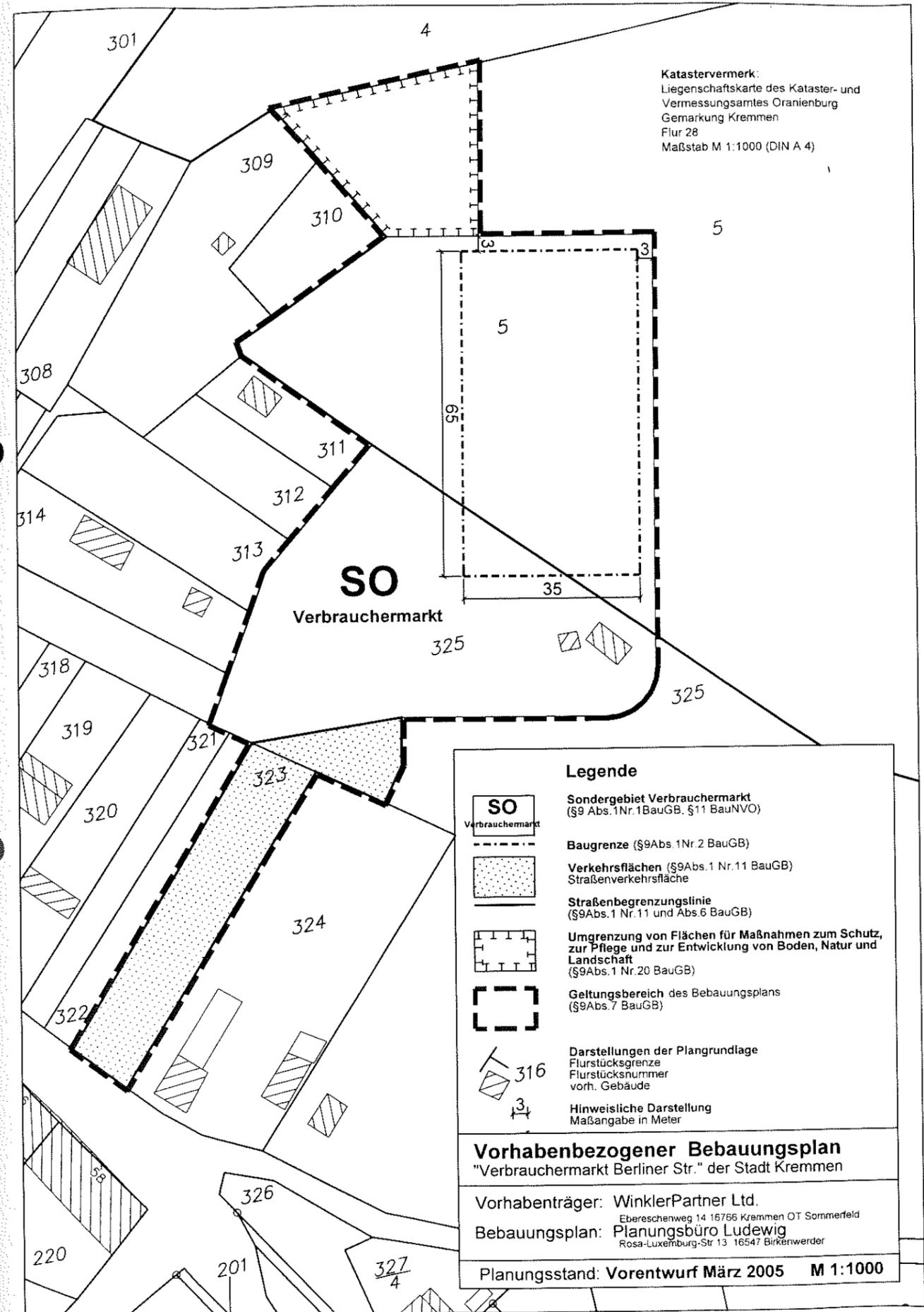
**1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§81(1)1. BbgBO)**

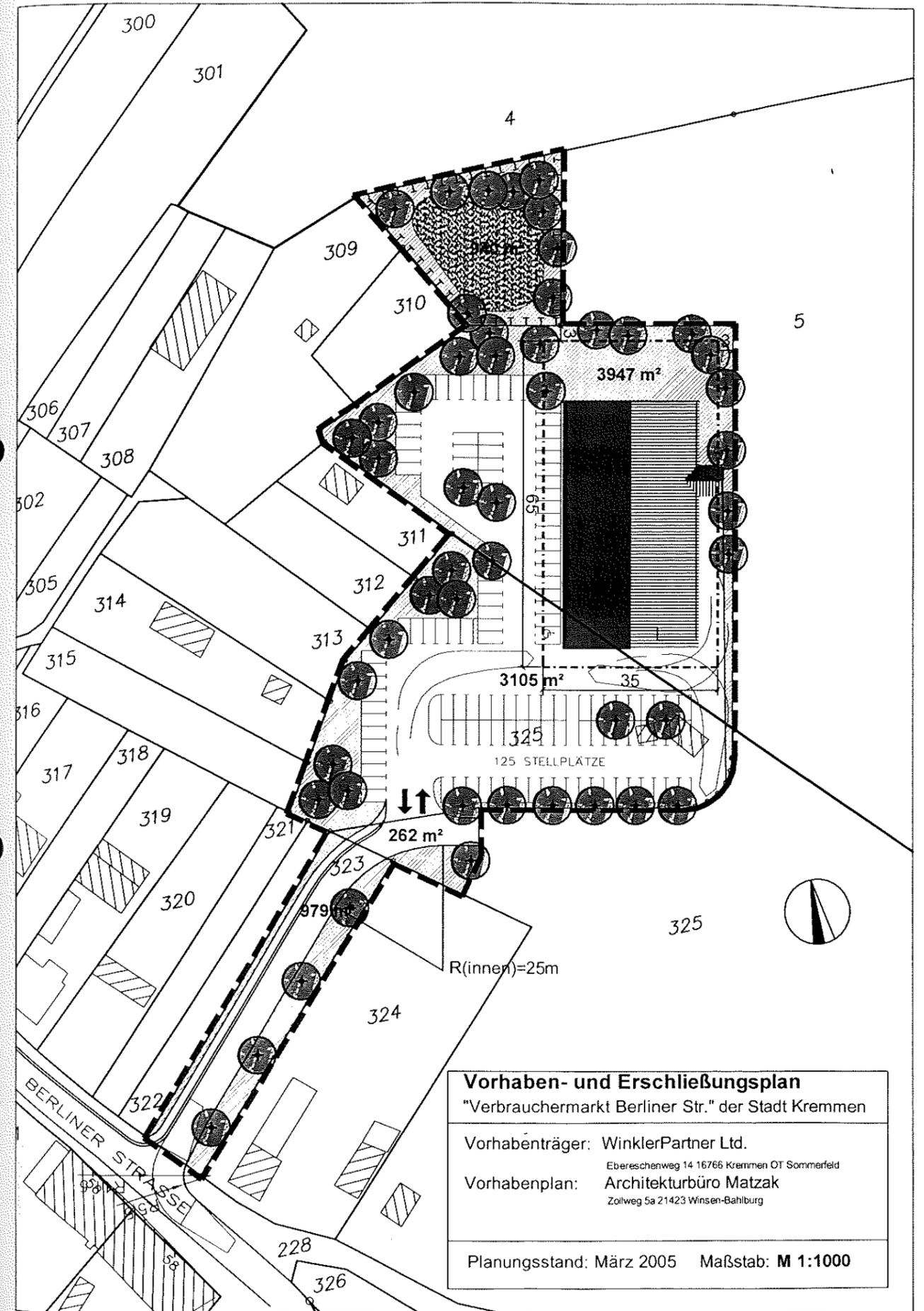
**Dach**

Das zweite zulässige Vollgeschoss muss sich im Dachraum befinden.

Dachform: nur Satteldach oder Walmdach

Dachneigung: nur 20° - 45°





**Vorhaben- und Erschließungsplan**  
"Verbrauchermarkt Berliner Str." der Stadt Kremmen

Vorhabenträger: WinklerPartner Ltd.  
Ebereschenweg 14 16766 Kremmen OT Sommerfeld

Vorhabenplan: Architekturbüro Matzak  
Zollweg 5a 21423 Winsen-Bahlburg

Planungsstand: März 2005 Maßstab: **M 1:1000**