

**Stadt Kremmen**

**Landkreis Oberhavel**



## **Flächennutzungsplan 2040**

**Begründung** mit Umweltbericht

**Fassung zum Feststellungsbeschluss Oktober 2021**

Stand 16.11.2021

# Stadt Kremmen

## Landkreis Oberhavel

### Flächennutzungsplan 2040 der Stadt Kremmen

**Auftraggeber:** **Stadt Kremmen**  
Am Markt 1  
16766 Kremmen

Telefon: 03 30 55 / 998-0  
Telefax: 03 30 55 / 998-66  
[www.kremmen.de](http://www.kremmen.de)

**Bearbeitung:** **Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH**



Landschaftsarchitektur · Umweltplanung ·  
Stadtentwicklung · Vergabemanagement

BDLA, SRL

Brunnenstraße 181, 10119 Berlin  
Tel.: 030 / 86 47 39 0  
Fax: 030 / 2832767

Mail: [buero@szsp.de](mailto:buero@szsp.de)  
Web: [www.szsp.de](http://www.szsp.de)

**Bearbeiter:** Dipl.-Ing. Dirk Hagedorn  
Erik Grunewald M. Sc.  
Dipl.-Biologin Gretel Daub-Hofmann (Umweltbericht)  
Hendrikje Leutloff M. Sc.

**Bearbeitungsstand:** Oktober 2021

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>EINFÜHRUNG</b>	<b>1</b>
1.1	PLANUNGSANLASS UND AUSGANGSSITUATION	1
1.2	AUFGABEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	2
1.3	ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	5
1.4	RÄUMLICHE UND ADMINISTRATIVE EINORDNUNG	5
1.5	KARTENGRUNDLAGEN	7
1.6	PLANBESTANDTEILE	7
1.7	RECHTSGRUNDLAGEN	7
1.8	VERFAHRENSVERMERKE	9
<b>2</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN</b>	<b>11</b>
2.1	VORGABEN DER LANDESPLANUNG UND RAUMORDNUNG	11
2.1.1	<i>Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)</i>	11
2.1.2	<i>Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg</i>	12
2.1.3	<i>Regionalplan Prignitz-Oberhavel</i>	18
2.1.4	<i>Kreisentwicklungskonzeption Oberhavel</i>	23
2.2	FACHPLANUNGEN	25
2.3	ÖRTLICHE PLANUNGEN	27
2.3.1	<i>Vorbereitende Bauleitplanung</i>	27
2.3.2	<i>Verbindliche Bauleitplanung</i>	29
2.3.3	<i>Städtebauliche Satzungen</i>	35
2.3.4	<i>Landschaftsplan</i>	38
2.3.5	<i>Lärmaktionsplan</i>	38
2.3.6	<i>Planungen benachbarter Gemeinden</i>	38
<b>3</b>	<b>BESTAND, ENTWICKLUNGSZIELE UND PROGNOSE</b>	<b>39</b>
3.1	STÄDTEBAULICHE ZIELSTELLUNGEN	39
3.2	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND -PROGNOSE	48
3.3	HAUSHALTSENTWICKLUNG UND -PROGNOSE	50
3.4	WOHNUNGSBAUENTWICKLUNG	52
3.4.1	<i>Wohnraumversorgung - Gebäudebestand</i>	52
3.4.2	<i>Baulandbedarf für den Wohnungsbau</i>	52
3.4.3	<i>Wohnbauflächenpotentiale</i>	54
3.4.4	<i>Räumliches Konzept zur Wohnbauflächenentwicklung</i>	55
3.5	GEWERBLICHE ENTWICKLUNG	57
3.5.1	<i>Vorhandene Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handelsstruktur</i>	57
3.5.2	<i>Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handelsflächenpotentiale</i>	59
3.5.3	<i>Räumliches Konzept der Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handelsentwicklung</i>	61
3.6	REHA- UND KLINIKSTANDORT	63
3.7	GEMEINBEDARF/ SOZIALE UND KULTURELLE EINRICHTUNGEN	64
3.8	FREIZEIT, SPORT, NAHERHOLUNG UND TOURISMUS	66
3.9	LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT	68
3.9.1	<i>Landwirtschaft</i>	68
3.9.2	<i>Forstwirtschaft</i>	68
3.10	NATUR- UND LANDSCHAFT	72
3.11	VERKEHRSINFRASTRUKTUR	74
3.12	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	80
3.13	IMMISSIONSSCHUTZ	84
<b>4</b>	<b>PLANINHALT UND AUSWEISUNGEN</b>	<b>86</b>

4.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	86
4.1.1	<i>Wohnbauflächen und Wohngebiete</i> .....	87
4.1.2	<i>Gemischte Bauflächen</i> .....	94
4.1.3	<i>Gewerbliche Bauflächen und Gewerbegebiete</i> .....	102
4.1.4	<i>Sonderbauflächen und Sondergebiete</i> .....	105
4.2	FLÄCHEN UND EINRICHTUNGEN DES GEMEINBEDARFS.....	109
4.3	FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSZÜGE .....	111
4.3.1	<i>Überörtliche Straßen und örtliche Hauptverkehrswege</i> .....	111
4.3.2	<i>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</i> .....	112
4.3.3	<i>Hauptradwege</i> .....	113
4.3.4	<i>Flächen für den Bahnverkehr</i> .....	113
4.3.5	<i>Sonderlandeplatz Kremmen / OT Hohenbruch</i> .....	114
4.4	FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN.....	114
4.4.1	<i>Stromversorgung</i> .....	115
4.4.2	<i>Trinkwasserversorgung</i> .....	115
4.4.3	<i>Abwasserbeseitigung</i> .....	115
4.4.4	<i>Erdgasversorgung</i> .....	116
4.4.5	<i>Telekommunikation</i> .....	116
4.4.6	<i>Abfallentsorgung</i> .....	116
4.4.7	<i>Nutzung regenerativer Energien</i> .....	116
4.5	GRÜNFLÄCHEN.....	118
4.5.1	<i>Öffentliche Grünflächen</i> .....	118
4.5.2	<i>Private Grünflächen</i> .....	119
4.6	WASSERFLÄCHEN.....	120
4.6.1	<i>Fließgewässer</i> .....	120
4.6.2	<i>Stillgewässer</i> .....	122
4.7	FLÄCHEN FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN .....	122
4.8	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD .....	122
4.8.1	<i>Flächen für die Landwirtschaft</i> .....	122
4.8.2	<i>Flächen für Wald</i> .....	124
4.9	FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT.....	125
4.10	VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES.....	126
4.11	KENNZEICHNUNGEN.....	130
4.11.1	<i>Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist</i> 130	
4.11.2	<i>Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind</i> .....	130
4.11.3	<i>Für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind</i> .....	130
4.12	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....	131
4.12.1	<i>Bundesfernstraßen, Landesstraßen</i> .....	131
4.12.2	<i>Bahnanlagen</i> .....	132
4.12.3	<i>Trinkwasserschutzzonen</i> .....	132
4.12.4	<i>Schutzgebiete und -objekte nach dem Naturschutzrecht</i> .....	132
4.12.5	<i>Regelungen für den Denkmalschutz</i> .....	134
4.12.6	<i>Überschwemmungsgebiete, Risikogebiete, Hochwasserentstehungsgebiete</i> 136	
4.13	VERMERKE.....	137
4.13.1	<i>Windeignungsgebiete</i> .....	137
4.13.2	<i>Trinkwasserschutzzonen</i> .....	137
4.14	HINWEISE .....	137
4.14.1	<i>Kampfmittelbelastung</i> .....	137
4.14.2	<i>Bohrlochbergbau</i> .....	138
4.14.3	<i>Gesetzlich geschützte Biotope</i> .....	138

4.14.4	<i>Für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind</i> .....	139
4.15	SONSTIGE PLANZEICHEN .....	143
4.15.1	<i>Geltungsbereich Flächennutzungsplan</i> .....	143
4.15.2	<i>Kennzeichnung neu dargestellter Bauflächen</i> .....	143
<b>5</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b> .....	<b>144</b>
<b>6</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>145</b>
6.1	PLANUNGSANLASS UND AUSGANGSSITUATION .....	145
6.2	KURZDARSTELLUNG DER WESENTLICHEN ZIELE UND INHALTE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS .....	146
6.3	DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG BEI DER PLANUNG DES FNP .....	147
6.3.1	<i>Gesetze und Verordnungen und sonstige Vorschriften</i> .....	148
6.3.2	<i>Übergeordnete naturschutzfachliche Planungen und Fachpläne</i> .....	153
6.3.3	<i>Zusammenfassung der Umweltqualitätsziele aus einschlägigen Fachgesetzen</i> .....	172
6.4	METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG .....	174
6.4.1	<i>Untersuchungsrahmen, räumliche und inhaltliche Abgrenzung</i> .....	174
6.4.2	<i>Untersuchungsmethode</i> .....	174
6.5	SCHUTZGEBIETE UND GESETZLICH GESCHÜTZTE BIOTOPE .....	175
6.6	BESONDERER ARTENSCHUTZ NACH § 44 ABS. 1 BNATSCHG.....	189
6.7	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES .....	191
6.7.1	<i>Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</i> .....	191
6.7.2	<i>Schutzgut Boden</i> .....	197
6.7.3	<i>Schutzgut Wasser</i> .....	199
6.7.4	<i>Schutzgut Klima/Luft</i> .....	200
6.7.5	<i>Schutzgut Landschaftsbild</i> .....	201
6.7.6	<i>Schutzgut Mensch</i> .....	204
6.7.7	<i>Kultur- und sonstige Sachgüter</i> .....	206
6.7.8	<i>Wirkungsgefüge bzw. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</i> .....	207
6.8	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	208
6.8.1	<i>Auswirkungen auf den Flächenverbrauch</i> .....	210
6.8.2	<i>Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000-Gebiete)</i> .....	211
6.8.3	<i>Belange des besonderen Artenschutzes</i> .....	211
6.8.4	<i>Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes</i> .....	213
6.8.5	<i>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</i> .....	227
6.9	GESAMTBEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	228
6.10	PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....	231
6.11	BEWÄLTIGUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG .....	232
6.11.1	<i>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</i> .....	233
6.11.2	<i>Ausgleichsmaßnahmen</i> .....	235
6.12	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN .....	237
6.13	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	238
6.13.1	<i>Technische Verfahren bei der Umweltprüfung</i> .....	238
6.13.2	<i>Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung</i> .....	238
6.14	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS.....	239
6.15	QUELLENVERZEICHNIS.....	242

## Anhang

- **Bodendenkmale im Stadtgebiet Kremmen**, Stand: 31.12.2020 (Auszug aus der Denkmalliste des Landes Brandenburg für den Landkreis Oberhavel)
- **Durch Satzung geschützte Denkmalbereiche im Stadtgebiet Kremmen**, Stand: 31.12.2020 (Auszug aus der Denkmalliste des Landes Brandenburg für den Landkreis Oberhavel)
- **Baudenkmale im Stadtgebiet Kremmen**, Stand: 31.12.2020 (Auszug aus der Denkmalliste des Landes Brandenburg für den Landkreis Oberhavel)
- **Bestandskarte zum Umweltbericht**, Stand Oktober 2021 im Maßstab 1:15.000 in zwei Blättern (Blatt 1 nördlicher Teil; Blatt 2 südlicher Teil)
- **Bestandskarte Bauleitplanungen im Stadtgebiet**, Stand Oktober 2021 im Maßstab 1:15.000 in zwei Blättern (Blatt 1 nördlicher Teil; Blatt 2 südlicher Teil)

## Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: ORTSTEILE DER STADT KREMMEN UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES .....	6
ABBILDUNG 2: AUSSCHNITT AUS DER FESTLEGUNGSKARTE ZUM LANDESENTWICKLUNGSPLAN HAUPTSTADTREGION BERLIN-BRANDENBURG (LEP HR) .....	16
ABBILDUNG 3: AUSSCHNITT AUS DEM REGIONALPLAN PRIGNITZ-OBERHADEL "FREIRAUM UND WINDENERGIE" ...	21
ABBILDUNG 4: VERORTUNG EINZELHANDELS- UND DIENSTLEISTUNGSBETRIEBE IM STADTGEBIET .....	58
ABBILDUNG 5: FLÄCHEN MIT WALDEIGENSCHAFT INNERHALB DER FLÄCHENKULISSE DES IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DARGESTELLTEN SONDERGEBIETES MIT HOHEM GRÜNANTEIL MIT ZWECKBESTIMMUNG „KLINIK“ (GRÜNE SCHRÄFFUR) .....	108

## Tabellenverzeichnis

TABELLE 1: ÜBERSICHT RECHTSWIRKSAME TEIL-FLÄCHENNUTZUNGSPLÄNE .....	28
TABELLE 2: ÜBERSICHT VERBINDLICHE BAULEITPLANUNGEN (STAND OKTOBER 2021) .....	29
TABELLE 3: ÜBERSICHT RECHTSWIRKSAME UND IN AUFSTELLUNG BEFINDLICHE SATZUNGEN GEM. § 34 BAUGB UND § 35 BAUGB .....	37
TABELLE 4: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG BIS ZUM JAHR 2010 IM STADTGEBIET .....	48
TABELLE 5: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG AB DEM JAHR 2011 IM STADTGEBIET .....	48
TABELLE 6: EINWOHNER JE ORTSTEIL IM STADTGEBIET (STAND 31.12.2018) .....	49
TABELLE 7: HAUSHALTE JE ORTSTEIL IM STADTGEBIET .....	51
TABELLE 8: WOHNBAUFLÄCHENPOTENTIAL JE ORTSTEIL IM STADTGEBIET .....	55
TABELLE 9: EINWOHNERENTWICKLUNG GESAMTSTADT .....	56
TABELLE 10: BEBAUUNGSPLÄNE GEWERBE .....	60
TABELLE 11: BEBAUUNGSPLÄNE HANDEL .....	61
TABELLE 12: WALDFUNKTIONSKARTIERUNG .....	70
TABELLE 13: ÜBERSICHT DER IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN KREMMEN 2040 NEU DARGESTELLTEN WOHNSIEDLUNGSFLÄCHEN .....	99
TABELLE 14: ÜBERSICHT ÜBER DIE IM STADTGEBIET GELEGENEN ALTLASTEN / ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN .....	140
TABELLE 15: WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN .....	207
TABELLE 16: EINGRIFFSEMPFINDLICHKEIT .....	214
TABELLE 17: EINGRIFFSERHEBLICHKEIT .....	230
TABELLE 18: ÜBERSICHT ÜBER DIE IM FNP NEU AUSGEWIESENEN BAUFLÄCHEN (ZUWACHSFLÄCHEN) .....	239



# 1 Einführung

## 1.1 Planungsanlass und Ausgangssituation

Im Zuge der Ämterbildung im Land Brandenburg erfolgte im Jahr 1992 die Bildung des Amtes Kremmen, in welchem sich die ehemals eigenständigen Gemeinden Beetz, Flatow, Groß-Ziethen, Sommerfeld und Staffelde mit der Stadt Kremmen zu einem gemeinsamen Verwaltungsverbund zusammenschlossen.

Im Jahr 2001 erfolgte die Gründung der amtsfreien **Stadt Kremmen** durch den Zusammenschluss der Gemeinden des Amtes Kremmen und der Stadt Kremmen mit der zuvor administrativ zum Amt Oranienburg-Land gehörenden Gemeinde Hohenbruch.

Für das Stadtgebiet Kremmen liegen sieben rechtswirksame Teil-Flächennutzungspläne als vorbereitende Bauleitpläne vor, die zwischen 1999 und 2001 in Kraft traten. Der Planungshorizont des Flächennutzungsplans umfasst in der Regel einen Zeitraum von rund 15 – 20 Jahren. Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 BauGB haben Kommunen Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind die aufzustellenden Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Nach § 5 Abs. 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung für das ganze Gemeindegebiet nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Die Stadt Kremmen hat daher mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 3. November 2016 die Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes für ihr gesamtes Stadtgebiet formell eingeleitet. **Der Planungshorizont ist für einen Zeitraum von rund 20 Jahren auf das Jahr 2040 ausgerichtet, wobei die von Seiten der Landesplanung für die Stadt Kremmen vorgegebenen Entwicklungsoptionen zur Ausweisung von Wohnsiedlungsflächen außerhalb der Innenentwicklung lediglich einen Planungshorizont bis zum Jahr 2030 haben.**

Mit der Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes kommt die Stadt Kremmen vorrangig ihrer Aufgabe nach, die seit Inkrafttreten der rechtswirksamen Teil-Flächennutzungspläne erfolgten Entwicklungen im Stadtgebiet in einem gemeinsamen Bauleitplan darzustellen. Ferner werden die derzeit absehbaren städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Kernstadt sowie der einzelnen Ortsteile unter der Zielstellung einer nachhaltigen Siedlungs- und Freiraumentwicklung auf Grundlage übergeordneter Planungsinstrumente dargestellt.

Der Flächennutzungsplan Kremmen 2040 besteht aus der Planzeichnung für das gesamte Stadtgebiet in zwei Blättern (Blatt 1 nördlicher Teil; Blatt 2 südlicher Teil) im Maßstab 1 : 15.000 und der Planzeichnung für die im Zusammenhängen bebauten Ortslagen der Ortsteile in sieben Blättern im Maßstab 1 : 5.000. Dem Flächennutzungsplan beigelegt ist die vorliegende Begründung mit Umweltbericht.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird der Flächennutzungsplan einer strategischen Umweltprüfung unterzogen. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht zusammengefasst, der besonderer Bestandteil der Begründung ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit der frühzeitigen Beteiligung auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Soweit sie über Informationen verfügen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, wurden sie gebeten, der Stadt diese Informationen zur Verfügung zu stellen.

## 1.2 Aufgaben des Flächennutzungsplans

Das Baugesetzbuch (BauGB) stellt die gesetzliche Grundlage für das allgemeine und besondere Städtebaurecht dar. Im ersten Teil des ersten Kapitels werden Vorschriften für die Bauleitplanung erlassen. Dazu heißt es u.a.:

### § 1 Abs. 1 BauGB

„Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuches vorzubereiten und zu leiten.“

### § 1 Abs. 2 BauGB

„Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).“

### § 1 Abs. 3 BauGB

„Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in betracht kommen. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Rechtsanspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.“

### § 1 Abs. 4 BauGB

„Die Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen.“

### § 1 Abs. 5 BauGB

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnverhältnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

### § 1 Abs. 6 BauGB

„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,

- 
5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
  6. die von den Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienste und Seelsorge,
  7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
    - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
    - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
    - c) die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
    - d) die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
    - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
    - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung der Energie,
    - g) die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
    - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
    - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
    - j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,
  8. die Belange
    - a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
    - b) der Land- und Forstwirtschaft,
    - c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
    - d) des Post- und Telekommunikationswesens,
    - e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser,
    - f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen,
  9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,
-

10. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,
11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,
12. die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,
13. die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung.“
14. die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden (§ 1a BauGB):

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen nach § 5 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. Der § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend, d. h. dass bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen ist, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Soweit ein Natura 2000-Gebiet in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Der Flächennutzungsplan ist die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Flächennutzungspläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen (§ 2 Abs. 2 BauGB).

Dem Flächennutzungsplan ist nach § 2a BauGB eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 des BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

### 1.3 Abgrenzung des Plangebietes

Die Aufstellung des Flächennutzungsplans Kremmen 2040 erfolgt flächendeckend für das gesamte Gebiet der amtsfreien Stadt Kremmen. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Flächennutzungsplans entspricht der Begrenzung des Stadtgebietes gemäß Gliederung der kommunalen Verwaltungsstruktur im Land Brandenburg.

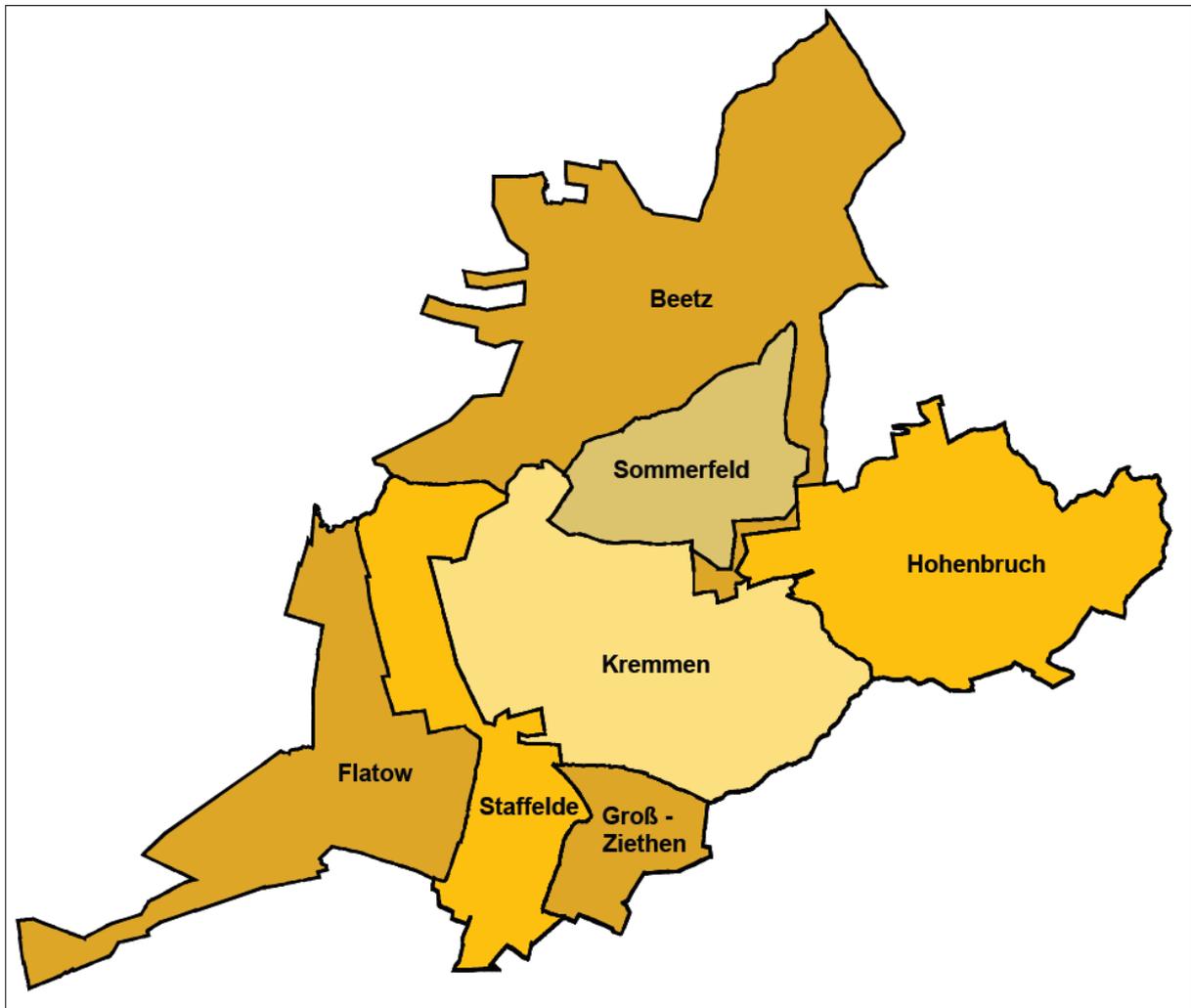
Die **Ortsteile der amtsfreien Stadt Kremmen** entsprechen den ehemals selbstständigen bzw. amtsangehörigen Gemeinden **Beetz** mit den bewohnten Gemeindeteilen Ludwigsau und Neu-Ludwigsau, **Flatow**, **Groß-Ziethen**, **Kremmen** mit den bewohnten Gemeindeteilen Amalienfelde, Linumhorst und Orion, **Sommerfeld**, **Staffelde** mit den Gemeindeteilen Charlottenau und Kuhsiedlung sowie **Hohenbruch** mit den bewohnten Gemeindeteilen Johannisthal und Verlorenort.

### 1.4 Räumliche und administrative Einordnung

Die amtsfreie Stadt Kremmen befindet sich im **Land Brandenburg**, nordwestlich der Bundeshauptstadt Berlin. Das Stadtgebiet befindet sich im Südwesten des **Landkreises Oberhavel**. Nachbargemeinden sind die Stadt Nauen (Landkreis Havelland) im Südwesten, die Gemeinde Fehrbellin und die Stadt Neuruppin (Landkreis Ostprignitz-Ruppin) im Westen, die amtsangehörigen Gemeinden Herzberg (Mark), Rühnick (Amt Lindow, Landkreis Ostprignitz-Ruppin) sowie die Gemeinde Löwenberger Land im Norden, die Stadt Oranienburg im Osten sowie die Gemeinde Oberkrämer im Südosten.

Das Stadtgebiet Kremmens umfasst eine Flächengröße von rund 208,4 km<sup>2</sup>. Zum Stichtag 31.12.2018 lebten 7.667 Einwohner im Stadtgebiet. Der einwohnerstärkste Ortsteil ist die Kernstadt Kremmen mit insgesamt 3.314 Einwohnern. Es folgt der Ortsteil Sommerfeld mit 1.401 Einwohnern, der Ortsteil Beetz mit 848 Einwohnern, die Ortsteile Flatow und Hohenbruch mit 752 bzw. 682 Einwohnern und der Ortsteil Staffelde mit 434 Einwohnern. Der bevölkerungsärmste Ortsteil ist Groß-Ziethen mit insgesamt 208 Einwohnern. Mit rund 36,6 Einwohnern je km<sup>2</sup> zählt das Stadtgebiet zu den dünn besiedelten Regionen.

Die Entfernung der Kernstadt zur östlich gelegenen Kreisstadt Oranienburg (nächstgelegenes Mittelzentrum) beträgt rund 15 km, die Entfernung zur südlich gelegenen Landeshauptstadt Potsdam (zugleich Oberzentrum) beträgt rund 50 km und die Entfernung zur südöstlich gelegenen Bundeshauptstadt Berlin rund 45 km (Alexanderplatz).



**Abbildung 1:** Ortsteile der Stadt Kremmen und Abgrenzung des Plangebietes

Die Stadt Kremmen ist der **Region Prignitz-Oberhavel** zugeordnet. Sitz der regionalen Planungsstelle ist die nordwestlich gelegene Stadt Neuruppin.

Im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 wird die Stadt Kremmen mit keiner zentralörtlichen Funktion belegt und dem Mittelbereich des **Mittelzentrums Oranienburg** zugeordnet.

Mit dem am 23.12.2020 in Kraft getretenen sachlichen Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ des Regionalplans Prignitz-Oberhavel erfolgte auf Ebene der Regionalplanung die Festlegung der Stadt Kremmen als **Grundfunktionaler Schwerpunkt (GSP)**. In den regionalplanerisch festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkten sollen Grundversorgungseinrichtungen außerhalb der landesplanerisch festgelegten Zentralen Orte räumlich gebündelt werden (vgl. Kap. 2.1).

## 1.5 Kartengrundlagen

Als Kartengrundlage des Flächennutzungsplans fungiert die Digitale Topografische Karte im Maßstab 1 : 10.000 (DTK10), herausgegeben von der LGB - Landesvermessung und Geoinformation Brandenburg, zur Verfügung gestellt am 30.08.2019.

## 1.6 Planbestandteile

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kremmen besteht aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 15.000 für das gesamte Gemeindegebiet (2 Blätter: nördlicher und südlicher Teil), den Planzeichnungen im Maßstab 1 : 5.000 (7 Blätter: Ortslagen Beetz, Flatow, Groß-Ziethen, Hohenbruch, Kremmen, Sommerfeld und Staffelde) und der Begründung mit dem Umweltbericht.

Als Anlage sind der Begründung die folgenden Bestands- und Analysekarten beigelegt:

- Übersichtskarte: Bauleitplanungen im Stadtgebiet, Maßstab 1 : 15.000 (2 Blätter: nördlicher und südlicher Teil),
- Bestandskarte zum Umweltbericht mit Darstellung der Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht, Maßstab 1 : 15.000 (2 Blätter: nördlicher und südlicher Teil)

## 1.7 Rechtsgrundlagen

Der Flächennutzungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

### Bundesrecht

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes - Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der

Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458)

### **Landesrecht**

- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I / 21, [Nr. 5])
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])
- Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997 (GVBl.I/97, [Nr. 05], S.40) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl.I/19, [Nr. 15])
- Brandenburgisches Straßengesetz (*BbgStrG*) In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 15], S.358) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 37], S.3)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215)
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl.II / 19, [Nr. 35])
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP-GSP) vom 8. Oktober 2020
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung / Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21. November 2018

### **Europarecht**

- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie), zuletzt geändert durch die Richtlinie vom 13.05.2013
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie), Inkraftgetreten am 15. Februar 2010

*Die Angaben zum Stand der Rechtsgrundlagen entsprechen dem Stand vom Oktober 2021.*

## 1.8 Verfahrensvermerke

### **Aufstellungsbeschluss**

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gebiet der Stadt Kremmen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen am 03.11.2016 beschlossen (Beschluss-Nummer 01-81-2016). Der Aufstellungsbeschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

### **Auslegungsbeschluss**

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans mit Stand November 2018 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen am 31.01.2019 gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt (Beschluss-Nummer 01 - 3 - 2019).

### **Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung der Vorentwurfsfassung des Flächennutzungsplans mit Stand November 2018 in der Zeit vom 25.02.2019 bis einschließlich 25.03.2019 im Rathaus der Stadt Kremmen. Ort und Dauer der Auslegung wurden auf dem Internetportal der Stadt Kremmen sowie durch Aushang vom 07.02.2019 bis zum 22.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden**

Die frühzeitige Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum **Vorentwurf des Flächennutzungsplans** vom **November 2018** erfolgte mit Schreiben vom 14.02.2019. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 15.03.2019 aufgefordert. Mit gleichem Schreiben wurden die Nachbargemeinden von der Planung unterrichtet.

Von Seiten der Gemeinsamen Landesplanung erfolgte mit Schreiben vom 20. August 2019 die Beurteilung, dass die angezeigte Planungsabsicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung steht. Zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung erfolgte die Erarbeitung und Billigung einer Entwurfsfassung vom Februar 2020. Dabei wurde von Seiten der Stadt Kremmen als Plangeber auch im Hinblick auf die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen auf einen Planungshorizont von 20 Jahren abgestellt, mit entsprechender Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption gemäß Ziel 5.5 LEP HR für einen Zeitraum von zweimal 10 Jahren. Zudem erfolgte im Vorgriff auf die begründet anzunehmende regionalplanerische Festlegung der Stadt Kremmen als Grundfunktionaler Schwerpunkt bereits eine Berücksichtigung der Wachstumsreserve gemäß Ziel 5.7 LEP HR.

### **Vorgezogene Beteiligung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung zur Beurteilung der überarbeiteten Planungsabsicht**

Zum **Entwurf des Flächennutzungsplans** vom **Februar 2020** erfolgte eine vorgezogene Beteiligung der Gemeinsamen Landesplanung zur Beurteilung der überarbeiteten Planungsabsicht. Von Seiten der Gemeinsamen Landesplanung erfolgte mit Schreiben vom 24. April 2020 die Beurteilung, dass die angezeigte Planungsabsicht weiterhin im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung steht. Die Ausweisung von Wohnsiedlungsflächen unter Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption gemäß Ziel 5.5 LEP HR ist danach auf einen Zeitraum von 10 Jahren auszulegen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Wachstumsreserve gemäß Ziel 5.7 LEP HR erst in Anspruch genommen werden kann, wenn zuvor der Regionalplan in Kraft getreten ist.

Zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung erfolgte die Erarbeitung und Billigung einer Entwurfsfassung vom November 2020. Der Regionalplan Prignitz-Oberhavel – Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde am 8. Oktober 2020 als Satzung beschlossen und ist mit Bekanntmachung der Genehmigung vom 19. November 2020 am 23. Dezember in Kraft getreten.

### **Auslegungsbeschluss**

Der Entwurf des Flächennutzungsplans vom **November 2020** wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen am 03.12.2020 gebilligt und zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt (Beschluss-Nummer 01 -233 - 2020).

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt durch öffentliche Auslegung der Entwurfsfassung des Flächennutzungsplans in der Zeit vom 25.05.2021 bis einschließlich 25.06.2021 im Rathaus der Stadt Kremmen sowie auf der Internetseite der Stadt Kremmen für die gesamte Dauer der Auslegung. Ort und Dauer der Auslegung wurden ab vom 26.04.2021 auf dem Internetportal der Stadt Kremmen sowie durch Aushang vom 26.04.2021 bis zum 26.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 19. Mai 2021. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 21. Juni 2021 aufgefordert.

### **Feststellungsbeschluss**

Der Flächennutzungsplan Kremmen 2040, bestehend aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 15.000 in zwei Blättern (Blatt 1 nördlicher Teil und Blatt 2 südlicher Teil) sowie den Planzeichnungen der Ortsteile im Maßstab 1 : 5.000 in sieben Blättern wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen am ..... mit Beschluss ..... in der Fassung vom Oktober 2021 beschlossen (Feststellungsbeschluss). Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt.

### **Genehmigung**

Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes Kremmen 2040 wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... AZ: ..... erteilt.

### **Bekanntmachung**

Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes Kremmen 2040 sowie die Stelle, bei der der Flächennutzungsplan Kremmen 2040 mit Begründung inklusive Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 6a BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft zu geben ist, ist durch Aushang vom ..... bis ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln bei der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Flächennutzungsplan wird mit der Bekanntmachung wirksam.

## 2 Planungsvorgaben

### 2.1 Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung

Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB). Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Anpassungspflicht bezieht sich auf den aufzustellenden Bauleitplan, seine Änderung, Ergänzung oder Aufhebung. Bauleitpläne sind auch an zeitlich nachfolgende Ziele der Raumordnung nachträglich anzupassen.

Das **Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG 2009)** legt Grundsätze der Raumordnung fest, die im Sinne der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung anzuwenden und durch Festlegungen in Raumordnungsplänen zu konkretisieren sind, soweit eine Erforderlichkeit besteht (§ 2 Absatz 1 ROG 2009). Leitvorstellung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die bestehende soziale und wirtschaftliche Ansprüche an den Raum mit dessen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen führt (§ 1 Absatz 2 ROG 2009). Die unmittelbar wirkenden Grundsätze des ROG 2009 finden ihre Konkretisierung im zweistufigen System der gemeinsamen Raumordnungsplanung der Länder Berlin und Brandenburg.

Die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) zur Beurteilung der Planungsabsichten der Stadt Kremmen ergeben sich insbesondere aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (**LEPro 2007**) vom 18. Dezember 2007 sowie der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (**LEP HR**) vom 29.04.2019, in Kraft getreten mit Wirkung vom 01.07.2019.

Weitere Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung/Windenergienutzung“ (**ReP-Rohstoffe**) vom 24.11.2010, dem am 21.11.2017 von der Regionalversammlung als Satzung beschlossenen Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (**ReP FW**) und dem am 8. Oktober 2020 von der Regionalversammlung als Satzung beschlossenen Sachlichen Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ (**ReP-GSP**). Derzeit befindet sich der am 8. Juni 2021 von der Regionalversammlung gebilligte **sachliche Teilplan „Windenergienutzung“** zur Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen in der Planungsregion Prignitz-Oberhavel in Aufstellung. Der Entwurf sieht für das Stadtgebiet Kremmen **kein Eignungsgebiet für die Windenergienutzung** vor.

Von den landesplanerischen und regionalplanerischen Zielen geht eine Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB bzw. eine Beachtungspflicht gemäß § 4 ROG aus. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

#### 2.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) enthält Festlegungen zur Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, zur wirtschaftlichen Entwicklung, zum Zentrale-Orte-System, zur Kulturlandschaft, zur Siedlungsentwicklung, zur Freiraumentwicklung, zur Verkehrsentwicklung sowie zur interkommunalen und regionalen Kooperation. Diese Festlegungen sind als Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Von besonderer Relevanz für die Flächennutzungsplanung sind - neben den Festlegungen zur Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg - die Festlegungen zum Zentrale-Orte-System, zum Vorrang der Innenentwicklung sowie zur integrierten Freiraumentwicklung:

Gemäß **§ 1 LEPro 2007** umfasst die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (Hauptstadtregion) das Gesamtgebiet der Länder Berlin und Brandenburg. Die Hauptstadtregion soll im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips im Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ziele räumlich polyzentral entwickelt werden. Vorhandene Stärken sollen vorrangig genutzt und ausgebaut werden. Die Hauptstadtregion soll als Wirtschafts-, Wissens- und Kulturstandort gestärkt werden. Die Potenziale der unterschiedlich geprägten Teilräume der Hauptstadtregion sollen entwickelt und genutzt werden.

Gemäß **§ 3 LEPro 2007** soll die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden. Zentrale Orte sollen als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt Wirtschafts-, Einzelhandels-, Kultur-, Freizeit-, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen erfüllen. Als Zentrale Orte sollen solche Gemeinden bestimmt werden, die aufgrund ihrer räumlichen Lage, der zu versorgenden Bevölkerung ihrer Verflechtungsbereiche, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale in der Lage sind, die übergemeindlichen Aufgaben der Daseinsvorsorge langfristig und flächendeckend zu erfüllen.

Gemäß **§ 5 LEPro 2007** soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Der Gewerbeflächenentwicklung soll daneben auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichem Potenzial angemessen Rechnung getragen werden. Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben. Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch den schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren. Der innerstädtische Einzelhandel soll gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes (Grundversorgung) gesichert werden. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen den Zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung zugeordnet werden.

Gemäß **§ 6 LEPro 2007** zur Freiraumentwicklung sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden. Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur sollen durch räumliche Bündelung minimiert werden. Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen erhalten oder hergestellt werden. Siedlungsbezogene Freiräume sollen für die Erholung gesichert und entwickelt werden. Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen sollen in einem Freiraumverbund entwickelt werden.

### **2.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg**

Mit dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35) erfüllt die gemeinsame Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg den Planungs- und Koordinierungsauftrag des Bundes- und des Landesrechts. Der LEP HR konkretisiert das Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007 und löste mit seiner Festsetzung als Rechtsverordnung den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) als bindendes Planungsinstrument ab.

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) enthält Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung

- zur Hauptstadtregion,
- zur Steuerung der wirtschaftlichen Entwicklung, Gewerbe und großflächigem Einzelhandel,
- zum Zentrale-Orte-System, zur Grundversorgung und Grundfunktionalen Schwerpunkten,
- zu Kulturlandschaften und ländlichen Räumen,
- zur Steuerung der Siedlungsentwicklung,
- zur Steuerung der Freiraumentwicklung,
- zur Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung,
- zu Klima, Hochwasser und Energie sowie
- zur interkommunalen und regionalen Kooperation.

Die festgelegten Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben und können als abschließend abgewogene Festlegungen nicht mehr überwunden werden. Grundsätze der Raumordnung sind hingegen Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes die als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen fungieren.

Bereits mit Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg wurde das Leitbild der dezentralen Konzentration abgelöst und durch das Leitbild einer polyzentralen und nachhaltigen Entwicklung des Gesamttraumes mit der Bundeshauptstadt in der Mitte und einer Stärkung der Teilräume ersetzt. Nach den Festlegungen des LEP HR ist die Stadt Kremmen kein Zentraler Ort und hat nach der Festlegungskarte 1 auch keinen Anteil am raumordnerisch festgelegten „Gestaltungsraum Siedlung“. Das Stadtgebiet gehört damit nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung in der Hauptstadtregion.

Mit dem **Ziel 1.1 des LEP HR** wird die Hauptstadtregion Berlin – Brandenburg raum- und siedlungsstrukturell in folgende drei Räume mit unterschiedlichen Strukturmerkmalen und Entwicklungstrends gegliedert:

- Berlin (1),
- Berliner Umland (2) und
- Weiterer Metropolenraum (3).

Das Stadtgebiet Kremmens wird dem **weiteren Metropolenraum (WMR)** des Landkreises Oberhavel zugeordnet. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg geht im weiteren Metropolenraum trotz teilräumlicher Differenzierungen von einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung aus.

Gemäß **G 2.2 LEP HR** zur Steuerung der Gewerbeflächenentwicklung ist die Entwicklung gewerblicher Bauflächen unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.

Gemäß **Z 2.3 LEP HR** sind für großflächige gewerblich-industrielle Vorhaben im Land Brandenburg in den Regionalplänen geeignete Standorte festzulegen.

Gemäß **G 2.4 LEP HR** sind Logistikfunktionen an geeigneten Standorten zu bündeln und bestehende Standorte bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Dabei sollen die Potenziale, die sich durch die transeuropäischen Entwicklungsachsen ergeben, berücksichtigt werden.

Gemäß **G 2.5 LEP HR** soll in allen Teilen der Hauptstadtregion flächendeckend die Nutzung einer modernen und leistungsfähigen Informations- und Kommunikationsinfrastruktur ermöglicht werden.

Nach **G 3.2 LEP HR** sollen die Funktionen der Grundversorgung in allen Gemeinden abgesichert werden.

Gemäß **Z 3.3 LEP HR** werden Grundfunktionale Schwerpunkte im Land Brandenburg außerhalb Zentraler Orte in den Regionalplänen festgelegt. Die Grundfunktionalen Schwerpunkte sind im Regionalplan als Ziel der Raumordnung festzulegen. Als Grundfunktionale Schwerpunkte sind die funktionsstarken Ortsteile von geeigneten Gemeinden festzulegen. Die Grundfunktionalen Schwerpunkte in den Achsengemeinden des Berliner Umlandes sind innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung festzulegen.

Gemäß **G 4.1 LEP HR** sollen Kulturlandschaften auf regionaler Ebene identifiziert und weiterentwickelt werden. Ansatzpunkte hierfür gibt es insbesondere in

- historisch bedeutsamen Kulturlandschaften,
- von starkem Nutzungswandel betroffenen suburbanen und ländlichen Räumen,
- Gebieten, die aufgrund der Aufgabe von militärischen, bergbaulichen oder sonstigen Nutzungen einen außergewöhnlichen Sanierungs- und Gestaltungsbedarf aufweisen sowie
- grenzübergreifenden Kulturlandschaften.

Gemäß **G 4.1 LEP HR** sollen die ländlichen Räume so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren sowie ihre landschaftliche Vielfalt erhalten.

Gemäß **G 5.1 LEP HR** zur Innenentwicklung und Funktionsmischung soll die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Gemäß **Z 5.2 LEP HR** sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. Bei der Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen entsprechender Nutzungen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.

Gemäß **Z 5.3 LEP HR** ist die Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten und von weiteren hochbaulich geprägten Siedlungsflächen im Außenbereich in Wohnsiedlungsflächen zulässig, wenn sie an die vorhandenen Siedlungsgebiete angeschlossen sind.

Gemäß **Z 5.4 LEP HR** ist die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen zu vermeiden.

Gemäß **Z 5.5 LEP HR** ist in allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 sind, eine Wohnsiedlungsentwicklung für den **örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung** nach Absatz 2 möglich. Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar / 1.000 Einwohner\*innen (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet. Auf die Eigenentwicklungsoption nach Absatz 2 Satz 1 nicht angerechnet werden Wohnsiedlungsflächen, die aufgrund bestandskräftiger Entscheidungen über eine Zielabweichung von 4.5 (Z) Absatz 2 LEP B-B zulässig waren. Gemäß Begründung zu Ziel 5.5 LEP HR bezieht sich die Festlegung ausschließlich auf Wohnsiedlungsflächen. Darunter sind alle Flächen zu verstehen, in denen auch Wohnnutzungen zugelassen sind, also insbesondere Kleinsiedlungsgebiete, reine, allgemeine und besondere Wohngebiete, Dorfgebiete,

Mischgebiete und Dörfliche Wohngebiete sowie Kerngebiete und Urbane Gebiete. Die Festlegung gilt nicht für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen.

Gemäß **Z 5.6 LEP HR** bildet der raumordnerisch festgelegte *Gestaltungsraum Siedlung* in Berlin und im Berliner Umland den Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen, sodass die Festlegungen der Ziele 5.2; 5.3 und 5.4 des LEP HR innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung nicht gelten. Im weiteren Metropolenraum sind die Ober- und Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. In den festgelegten Schwerpunkten für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich.

Die Stadt Kremmen ist raumordnerisch Bestandteil des Weiteren Metropolenraums und wurde im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung nicht als zentraler Ort (Metropole, Ober- oder Mittelzentrum) eingestuft. Somit wird die Möglichkeit zur Neuausweisung von Wohnsiedlungsflächen außerhalb der Innenentwicklung quantitativ entsprechend den Vorgaben des Ziels 5.5. LEP HR auf die „Eigenentwicklung“ begrenzt. Unter Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption ist im Zeitraum von 10 Jahren die Ausweisung von Wohnsiedlungsflächen im Umfang von 1 ha / 1.000 EW (Stichtag 31. Dezember 2018) möglich. Zum Stichtag belief sich die Einwohnerzahl im Stadtgebiet Kremmens auf **7.667 EW** (vgl. Kapitel 3.2), sodass im Zeitraum von 10 Jahren die Möglichkeit zur **Ausweisung von rund 7,7 ha Wohnsiedlungsflächen** bestehen.

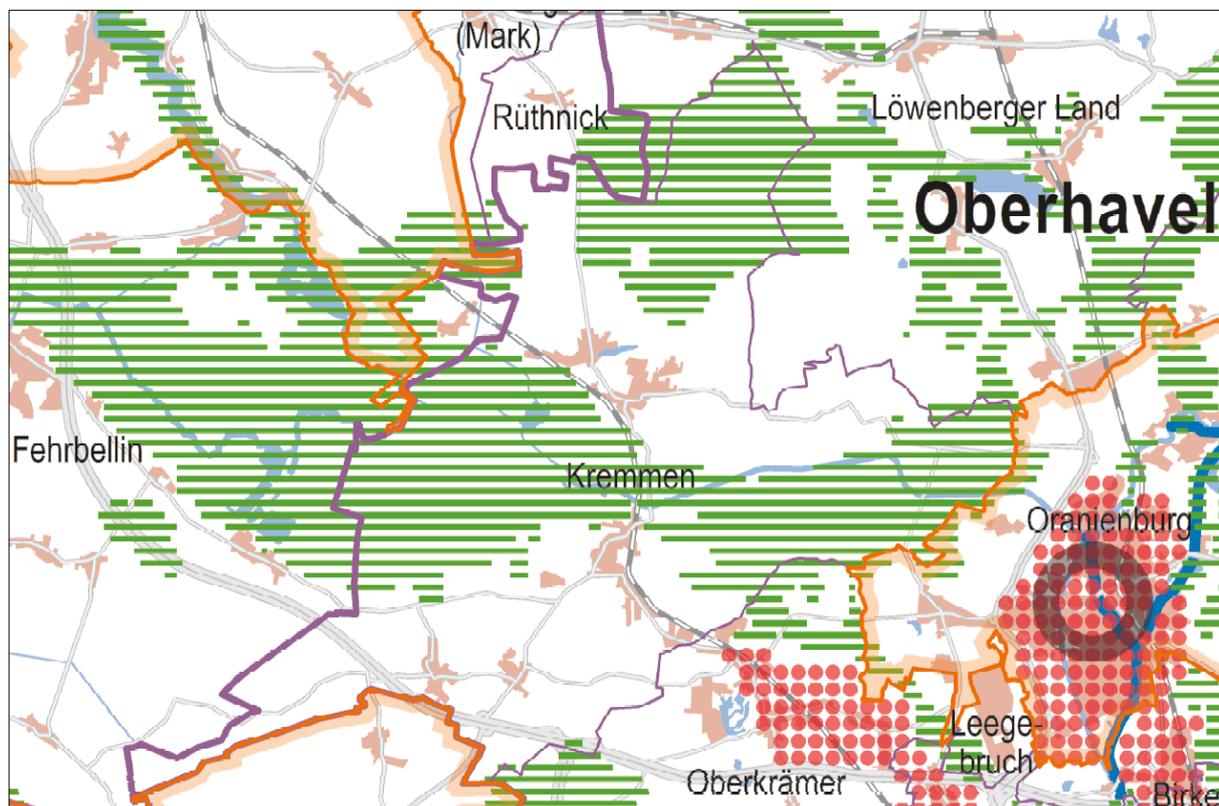
Gemäß **Z 5.7 LEP HR** bilden die nach Z 3.3 LEP HR festgelegten **Grundfunktionalen Schwerpunkte** weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung. Für die als Grundfunktionale Schwerpunkte festgelegten Ortsteile wird zusätzlich zur Eigenentwicklung der jeweiligen Gemeinde nach Z 5.5 LEP HR eine **Wachstumsreserve** im Umfang von bis zu **2 ha / 1 000 EW** (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt.

Auf Grundlage des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion wurde von der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel der **Sachliche Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“** des **Regionalplans Prignitz-Oberhavel** erarbeitet. Mit dem am 23.12.2020 in Kraft getretenen sachlichen Teilplan erfolgte auf Ebene der Regionalplanung die Festlegung der Stadt Kremmen als „Grundfunktionaler Schwerpunkt“ (GSP). Die Voraussetzungen für eine zusätzliche Wohnsiedlungsflächenentwicklung im Bereich der Kernstadt unter Inanspruchnahme der **zusätzlichen Wachstumsreserve** ist somit gegeben. Zum Stichtag belief sich die Einwohnerzahl der Kernstadt Kremmen auf **3.314 EW** (vgl. Kapitel 3.2), sodass im Zeitraum von 10 Jahren die Möglichkeit zur Ausweisung weiterer Wohnsiedlungsflächen im Umfang von rund **6,6 ha** bestehen.

Gemäß **G 6.1 LEP HR** soll der bestehende **Freiraum** in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Die Weiterentwicklung von Möglichkeiten der Erzeugung nachhaltiger ökologisch produzierter Landwirtschaftsprodukte ist in Ergänzung zur konventionellen Erzeugung von besonderer Bedeutung.

Nach **Z 6.2 LEP HR** ist der **Freiraumverbund** räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen. Ausnahmen sind unter der Voraussetzung, dass die raumbedeutsame Planung oder Maßnahme nicht auf anderen geeigneten Flächen außerhalb des Freiraumverbundes durchgeführt werden kann und die Inanspruchnahme minimiert wird, in folgenden Fällen möglich:

- für überregional bedeutsame Planungen oder Maßnahmen, insbesondere für eine überregional bedeutsame linienhafte Infrastruktur, soweit ein öffentliches Interesse an der Realisierung besteht,
- für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen einschließlich der unmittelbar dafür erforderlichen Flächen für den Gemeinbedarf, für Ver- und Entsorgungsanlagen und für Verkehrsflächen.



**Abbildung 2:** Ausschnitt aus der Festlegungskarte zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Die Festlegungskarte des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg vom 29. April 2019 enthält zeichnerische **Festlegungen zum Freiraumverbund** (Z 6.2), die sich auch auf das Gebiet der Stadt Kremmen beziehen. Hiernach werden die zusammenhängenden Waldflächen der **Rüthnicker** bzw. **Beetzer Heide** im Norden des Stadtgebietes, die sich in nördliche und östliche Richtung bis in die Nachbargemeinden Löwenberger Land und Rüthnick (Amt Lindow Mark) ausdehnen dem Freiraumverbund zugeordnet. Zusätzlich wird eine, das Stadtgebiet in Ost-West-Richtung durchlaufende großräumige Freiraumstruktur, bestehend aus dem **Flatower Luch** und dem **Kremmener Luch** unter Einbezug des **Kremmener Sees** und des **Kremmener Rhins** westlich der Kernstadt dem Freiraumverbund zugeordnet. Östlich der Kernstadt wird der Freiraumverbund unter Einbezug des **Kremmener Forstes** in östliche Richtung bis in die Nachbargemeinden Oberkrämer, Oranienburg und Löwenberger Land fortgeführt.

Die **Festlegungen zum funktionalen Verkehrsnetz** umfassen die, das südliche Stadtgebiet tangierenden, Bundesautobahnen A 24 und A 10 als großräumige und überregionale Straßenverbindung sowie die Bahnstrecke (Berlin) – Hennigsdorf – Kremmen – Neuruppin – Wittenberge („Prignitz-Express“) als großräumige und überregionale Schienenverbindung. Östlich des Stadtgebietes verlaufen die Bundesstraße 96 und die Bahnstrecke Berlin - Oranienburg – Rostock als weitere großräumige und

überregionale Straßen- und Schienenverbindung. Die Stadt Kremmen befindet sich damit innerhalb der transnationalen Verkehrskorridore „Hamburg / Atlantischer Raum“ und „Rostock / Skandinavien“.

Gemäß **Z 7.1 LEP HR** ist die großräumige verkehrliche Vernetzung der Hauptstadtregion in Europa über die transeuropäischen Verkehrskorridore zu entwickeln. Die Verflechtungen mit der Republik Polen sind zu stärken und die grenzüberschreitenden Verbindungen im Verkehrs- und Kommunikationsbereich gemeinsam weiter zu entwickeln. Die Kommunikations- und Verkehrsnetze in der Hauptstadtregion sind so zu entwickeln, dass die Position der Hauptstadtregion als bedeutender europäischer Knoten weiter gefestigt und die Verbindungen zwischen den europäischen und nationalen Metropolregionen und Städten sowie die Einbindung in die großräumigen europäischen Raumentwicklungskorridore gestärkt wird.

Gemäß **Z 7.2 LEP HR** sind großräumige und überregionale Verkehrsverbindungen zwischen den Zentralen Orten der Hauptstadtregion vorrangig zu sichern und nachfragegerecht zu entwickeln.

Gemäß **G 7.4 LEP HR** sollen Leitungs- und Verkehrsstrassen räumlich gebündelt werden, soweit sicherheitsrelevante Belange nicht entgegenstehen. Für Vorhaben der technischen Infrastruktur im Außenbereich sollen vorgeprägte raumverträgliche Standorte mit- oder nachgenutzt werden. Bei Infrastruktur- und anderen Vorhaben mit einem nicht nur unwesentlichen Verkehrsaufkommen soll eine funktionsgerechte Anbindung an das Verkehrsnetz einschließlich öffentlicher Verkehrsmittel sichergestellt werden.

Gemäß **G 8.1 LEP HR** soll zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden. Zusätzlich soll eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden. Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete sollen als natürliche Kohlenstoffsenken zur CO<sub>2</sub>-Speicherung erhalten und entwickelt werden. Die Energieübertragungs- und -verteilnetze sowie Energiespeicherkapazitäten, insbesondere für Strom und Gas, sollen raumverträglich ausgebaut werden.

Gemäß **G 8.3 LEP HR** sollen bei Planungen und Maßnahmen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Hierzu soll durch einen vorbeugenden Hochwasserschutz in Flussgebieten, durch den Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden.

Gemäß **G 8.4 LEP HR** soll in den Gebieten, die bei einem Hochwasserereignis mit einem statistischen Wiederkehrintervall von 100 Jahren natürlicherweise überschwemmt werden sowie in Flutungspoldern den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes und der Schadensverringerung besonderes Gewicht beigemessen werden.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung wurde im Rahmen des durchgeführten zweistufigen Beteiligungsverfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans „Kremmen 2040“ nach Vorgaben des Baugesetzbuchs an der Planung beteiligt und um **Mitteilung zur Vereinbarkeit des Flächennutzungsplans mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung** gebeten. Zur Herstellung einer grundsätzlichen Vereinbarkeit der mit Aufstellung des Flächennutzungsplans einhergehenden gemeindlichen Planungsziele mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung fand am 26.07.2019 ein zusätzliches Beratungsgespräch statt.

Im Ergebnis der Abstimmungen und zur Anpassung der Planung an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung gemäß Vorgaben des LEP HR wurde der Umfang der neu dargestellten Wohnsiedlungsflächen im Verlauf des Aufstellungsverfahrens zum Flächennutzungsplan „Kremmen 2040“ deutlich reduziert. Mit Schreiben vom 22.07.2020 nahm die Gemeinsame Landesplanungsabteilung eine

**raumordnerische Beurteilung** vor, in der jede neu dargestellte Wohnsiedlungsfläche separat hinsichtlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten bewertet wurde. Insbesondere wurde für jede neu dargestellte Wohnsiedlungsfläche verbindlich festgelegt, ob ihre Inanspruchnahme im Rahmen der Innenentwicklung erfolgen kann oder ob sie auf die beschränkt zur Verfügung stehende Eigenentwicklungsoption, bzw. die zusätzliche „Wachstumsreserve“ anzurechnen ist.

Auf Grundlage der raumordnerischen Beurteilung durch die GL und erneuten Abstimmungen mit den politischen Entscheidungsträgern der Stadt Kremmen erfolgte die Erarbeitung der Entwurfsfassung des Flächennutzungsplans Kremmen 2040 (Stand November 2020). Sie beinhaltet die Reduzierung von Wohnsiedlungsflächen außerhalb der Innenentwicklung zur Anpassung des Flächennutzungsplans Kremmen 2040 an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Der Umfang von neu dargestellten Wohnsiedlungsflächen, die ausschließlich im Rahmen der Eigenentwicklung in Anspruch genommen werden können, wurde auf die rechnerisch zur Verfügung stehende **Eigenentwicklungsoption** für 10 Jahre im Umfang von **rund 7,7 ha** beschränkt. Im Bereich der Kernstadt erfolgte auf Grundlage ihrer Festlegung als „Grundfunktionaler Schwerpunkt“ zusätzlich die Darstellung von Wohnsiedlungsflächen im Umfang von **6,6 ha** unter Inanspruchnahme der zusätzlichen „**Wachstumsreserve**“ für 10 Jahre gemäß Ziel 5.7 LEP HR.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin Brandenburg wurde im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden- und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut an der Planung beteiligt und um Bestätigung einer Vereinbarkeit der Entwurfsfassung des Flächennutzungsplans „Kremmen 2040“ (Stand November 2020) mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gebeten. Gemäß eingegangener Stellungnahme vom 1. Juli 2021 ist die Planungsabsicht zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans „Kremmen 2040“ **unter bestimmten Voraussetzungen an die Ziele der Raumordnung angepasst**. Erläuternd wird ausgeführt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 Wohnhof „Am Schlosspark“ im Ortsteil Staffelde die Bedingung für die Anpassung des Flächennutzungsplans an die Ziele der Raumordnung darstellt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können die zusätzlichen Wohnsiedlungsflächen dann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans unter Einhaltung der gemäß LEP HR zulässigen Größenordnung entwickelt werden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen hat am 20. August 2020 die Einleitung eines **Aufhebungsverfahrens zur ersatzlosen Aufhebung** des am 14. Oktober 1997 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 2 Wohnhof „Am Schlosspark“ im Ortsteil Staffelde beschlossen. Am 19. August 2021 wurde der Entwurf der Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Schlosspark“ von der Stadtverordnetenversammlung gebilligt und zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt. Der Satzungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 Wohnhof „Am Schlosspark“ ist nach derzeitigem Stand und unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach dem Baugesetzbuch spätestens im 1. Quartal des Jahres 2022 zu erwarten.

### 2.1.3 Regionalplan Prignitz-Oberhavel

Regionalpläne sind Raumordnungspläne für Teilräume des Landes Brandenburg. Sie sind aus dem Landesentwicklungsplan / -programm zu entwickeln und konkretisieren die Vorgaben der Landesplanung. Darüber hinaus sollen die Regionalpläne einen eigenen Gestaltungsraum erfüllen. Als zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende Pläne koordinieren sie die unterschiedlichen Nutzungsansprüche an den Raum, in dem sie bestimmten Nutzungen Vorrang einräumen, ihnen ein besonderes Gewicht verleihen oder sie ausschließen. Zu diesem Zweck werden zeichnerische und

textliche Festlegungen getroffen, die von anderen öffentlichen Stellen bei Planungen oder Genehmigungen zu berücksichtigen oder zu beachten sind.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel stellt einen im Oktober 1993 gebildeten, gesetzlichen Verbund der Landkreise Oberhavel, Ostprignitz-Ruppin und Prignitz dar. Die Planungsgemeinschaft ist eine eigenständige Körperschaft des öffentlichen Rechts und Träger der Regionalplanung für das Gebiet der Mitgliedslandkreise. Sie hat die Aufgabe, Regionalpläne aufzustellen, fortzuschreiben, zu ändern und zu ergänzen.

### **Gesamtplan**

Am 30. April 2019 beschloss die Regionalversammlung die Aufstellung eines **zusammenfassenden und fachübergreifenden Regionalplans Prignitz-Oberhavel** (Beschluss 1 / 2019). Die nach den Kommunalwahlen neu zusammengesetzte Regionalversammlung entschied daraufhin am 13. November 2019 zunächst nur die, durch den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) zugewiesenen, verpflichtenden Themen zu bearbeiten (Beschluss 10 / 2019). Am 8. Oktober 2020 beschloss die Regionalversammlung aufgrund ausstehender Fachbeiträge zur Rohstoffsicherung und zum Hochwasserschutz, die Festlegung von Eignungsgebieten für die Windenergienutzung in einem eigenständigen sachlichen Teilplan vorzunehmen und aus dem zusammenfassenden und fachübergreifenden Plan auszugliedern (Beschluss 5 / 2020). Der sich in Aufstellung befindliche Gesamtplan wird nach derzeitigem Stand die folgenden Planinhalte umfassen:

- **Gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte** (Gemäß Z. 2.3 LEP HR sind in den Regionalplänen geeignete Standorte für großflächige gewerblich-industrielle Vorhaben festzulegen).
- **Rohstoffgewinnung** (Gemäß Z. 2.15 LEP HR sind in den Regionalplänen Gebiete für die Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe (ohne fossile Energieträger) zu sichern).
- **Vorbeugender Hochwasserschutz** (Gemäß Ziel 8.5 LEP HR sind in den Regionalplänen Gebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz festzulegen).

Der fachübergreifende Regionalplan befindet sich aktuell in der Aufstellung. Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren daher gemäß eingegangener Stellungnahme vom 1. Juli 2021 derzeit auf den folgenden Erfordernissen der Raumordnung:

- **Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung / Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe)** vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659);
- **Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW)** vom 21. November 2018
- **Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP)** vom 8. Oktober 2020 (ABl. S. 1321)
- **Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" (ReP Wind)**, Entwurf vom 8. Juni 2021

Die Satzung über den **Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung / Windenergienutzung“** wurde mit Bescheid vom 14. Februar 2012 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind die Festlegung des Vorbehaltsgebietes Nr. 65 "Sicherung oberflächennaher Rohstoffe" sowie die Festlegungen zur "Steuerung der Windenergienutzung". Der Regionalplan wurde zum Zwecke der Bekanntmachung entsprechend redaktionell angepasst und trägt nunmehr die Bezeichnung Regionalplan "Rohstoffsicherung". Insgesamt werden in der Region 49 Vorranggebiete "Sicherung oberflächennaher Rohstoffe" mit einer Gesamtfläche von 2.000 ha und 64 Vorbehaltsgebiete "Sicherung oberflächennaher Rohstoffe" mit einer Gesamtfläche von ca. 2.400 ha dargestellt.

Der Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung / Windenergienutzung“ (**ReP-Rohstoffe**) vom 24.11.2010 trifft für das Stadtgebiet Kremmens und somit auch den räumlichen Geltungsbereich des Flächennutzungsplans keine Aussagen.

Der **Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (ReP FW)** wurde am 21.11.2018 von der Regionalversammlung als Satzung beschlossen. Die Satzung wurde mit Bescheid vom 17. Juli 2019 teilweise genehmigt. **Von der Genehmigung ausgenommen wurden die Festlegungen zur Steuerung raumbedeutsamer Windenergienutzungen.** Hiergegen legte die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel Rechtsmittel ein. Die Festlegungen zum Freiraum und zu den Historisch bedeutsamen Kulturlandschaften wurden genehmigt. Die Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg hat noch zu erfolgen.

In der gesamten Region Prignitz-Oberhavel, bestehend aus den Landkreisen Oberhavel, Ostprignitz-Ruppin und Prignitz, ist die Genehmigung raumbedeutsamer Windenergieanlagen nach § 2c Absatz 1 Satz 3 und 4 RegBkPIG **vorläufig unzulässig**. Die Grundlage hierfür bilden der Regionalplan "Windenergienutzung" bzw. das entsprechende gesamträumliche Planungskonzept. Die vorläufige Unzulässigkeit der Genehmigung von Windenergieanlagen wurde von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg mit Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27 vom 14. Juli 2021 bis zum 6. August 2022 verlängert.

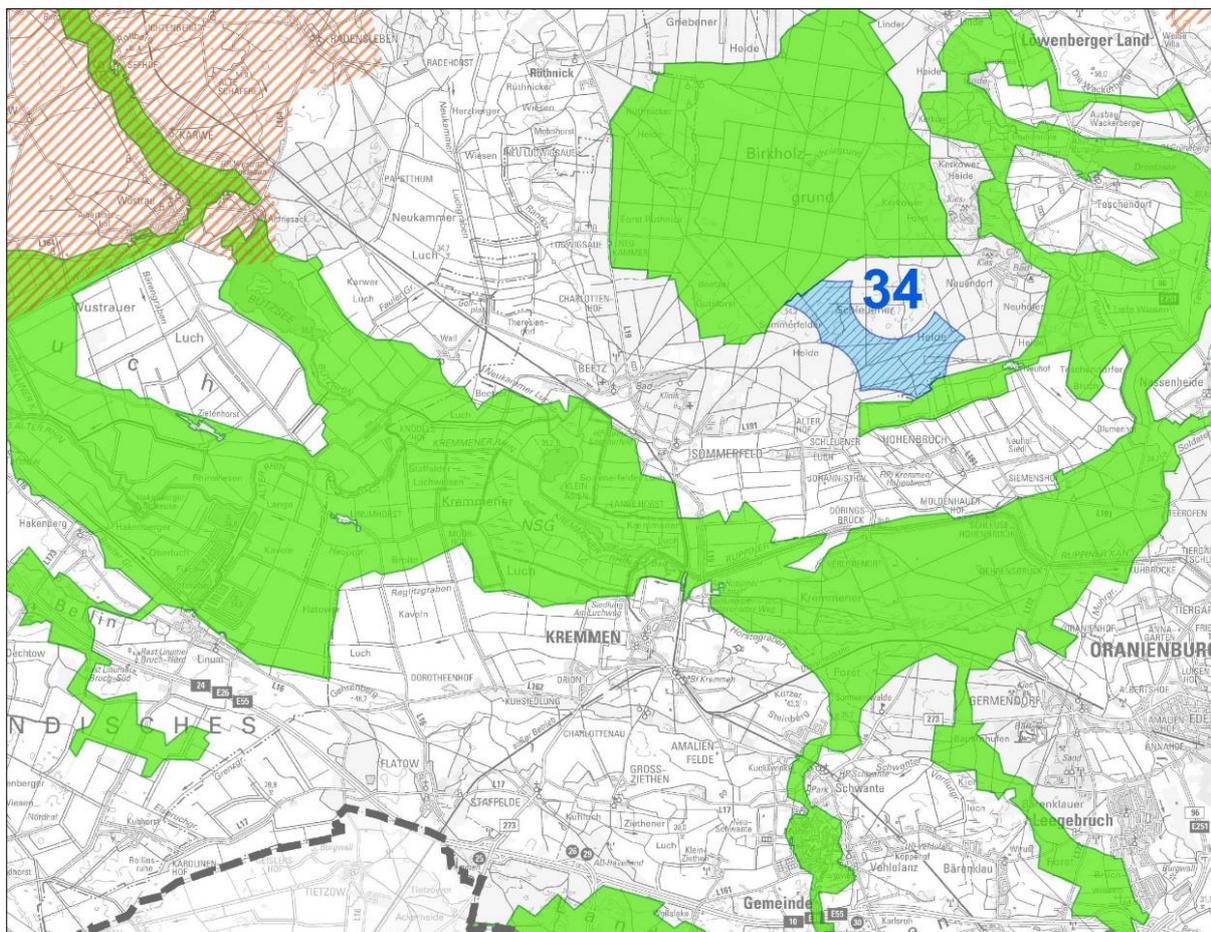
Der Regionalplan Prignitz-Oberhavel „Freiraum und Windenergie“ enthält die Festlegung eines **Eignungsgebietes „Windenergienutzung“** (WEG 34 - Beetz-Neuendorf) im Bereich der Schleuener Heide, nördlich der Ortslage Hohenbruch (vgl. Abb. 3). Teilflächen dieses Windeignungsgebietes befinden sich im Kremmener Ortsteil Hohenbruch und somit im räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Flächennutzungsplans.

Gemäß **Z 3.1 ReP FW** dienen die in der Festlegungskarte dargestellten Eignungsgebiete für die Windenergienutzung der Konzentration von raumbedeutsamen Windenergieanlagen. Außerhalb der Eignungsgebiete für Windenergienutzung sind die Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen und das Repowering bestehender Anlagen ausgeschlossen.

Gemäß **G 3.3 ReP FW** soll innerhalb der Eignungsgebiete für die Windenergienutzung die Planung und Errichtung von Windenergieanlagen so erfolgen, dass Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild sowie in Flächen für die Land- und Forstwirtschaft minimiert und standortspezifische Belange des Schutzes der Wohnbevölkerung, des Artenschutzes und der Luftfahrt berücksichtigt werden. Die Gestaltung von Windenergieanlagen soll so erfolgen, dass die Wahrnehmbarkeit am Boden minimiert wird. Vorzugsweise sollen die Möglichkeiten der bedarfsgesteuerten Kennzeichnung genutzt werden. Eingriffe durch die Errichtung und das Repowering von Windenergieanlagen sollen vorzugsweise im räumlichen Zusammenhang bzw. innerhalb der Gemeinde, auf deren Gebiet der Eingriff stattfindet, ausgeglichen oder ersetzt werden.

Gemäß **G 3.4 ReP FW** soll die wirtschaftliche Ausnutzung der Eignungsgebiete für die Windenergienutzung bei der Planung und Durchführung von raumbedeutsamen Nutzungen im Umfeld der Eignungsgebiete berücksichtigt werden. Planungen und Maßnahmen außerhalb von Eignungsgebieten für die Windenergienutzung, welche die Windenergienutzung innerhalb der Eignungsgebiete einschränken und beeinträchtigen, sollen vermieden werden.

Im Regionalplan Prignitz-Oberhavel „Freiraum und Windenergie“ vom 21.11.2018 werden zudem **Vorranggebiete „Freiraum“** festgelegt. Das Vorranggebiet „Freiraum“ umfasst im Stadtgebiet im Wesentlichen die Luchlandschaften, die sich nördlich und östlich von Kremmen in West-Ost-Ausrichtung über das gesamte Stadtgebiet erstrecken.



**Abbildung 3:** Ausschnitt aus dem Regionalplan Prignitz-Oberhavel "Freiraum und Windenergie"

Gemäß **Z 1.1 ReP FW** umfasst das in der Festlegungskarte dargestellte Vorranggebiet „Freiraum“ hochwertige Landschaftsräume, die sich durch das Vorhandensein vielfältiger ökologischer Funktionen auszeichnen und der Verbindung untereinander dienen. Das Vorranggebiet „Freiraum“ ist zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln. Raumbedeutsame Inanspruchnahmen und Neuzerschneidungen durch Infrastrukturtrassen, die die räumliche Entwicklung oder Funktion des Vorranggebietes "Freiraum" beeinträchtigen, sind regelmäßig ausgeschlossen. In Ausnahmefällen kann das Vorranggebiet "Freiraum" in Anspruch genommen werden, wenn ein öffentliches Interesse an der Realisierung einer überregional bedeutsamen Planung oder Maßnahme besteht und der Zweck dieser Inanspruchnahme nicht durch Nutzung von Flächen außerhalb des Vorranggebietes „Freiraum“ erreicht werden kann, eine Siedlungsentwicklung nachweislich nicht auf Flächen außerhalb des Vorranggebietes „Freiraum“ möglich ist oder eine überregional bedeutsame Infrastrukturtrasse nicht umgesetzt werden kann, ohne das Vorranggebiet "Freiraum" in Anspruch zu nehmen. Dabei muss nachgewiesen werden, dass das Vorhaben ohne die Inanspruchnahme nicht realisierbar wäre und dass die Inanspruchnahme minimiert wird.

Von den ebenfalls getroffenen Festlegungen von **Vorbehaltsgebieten „Historisch bedeutsamer Kulturlandschaften“** (G 2.1 und G 2.2 ReP F-W) wird das Stadtgebiet nicht berührt.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel hat am 8. Oktober 2020 den **Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“** als Satzung beschlossen. Mit Schreiben vom 19. November 2020 wurde der Sachliche Teilplan

durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung genehmigt und ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg am 23. Dezember 2020 in Kraft getreten bzw. wirksam. Mit dem Sachlichen Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ werden die **Kernstadt Kremmen** sowie insgesamt 22 weitere Orte bzw. Ortsteile als **Grundfunktionaler Schwerpunkt (GSP)** festgelegt und gesichert. Mit der Festlegung von Grundfunktionalen Schwerpunkten setzte die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel einen entsprechenden Handlungsauftrag des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (Ziel 3.3 LEP HR) um. Bei den GSP handelt es sich in der Regel um die mit Abstand am besten ausgestatteten Ortsteile (Hauptorte) in einer Gemeinde. Durch planerische Anreize sollen Einrichtungen des täglichen Bedarfes, die über die örtliche Nahversorgung hinausgehen, gesichert werden. Vor diesem Hintergrund werden GSP zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnbauflächen und großflächige Einzelhandelseinrichtungen eingeräumt.

Gemäß **Z 1 ReP GSP** sind die Grundfunktionalen Schwerpunkte in der Planungsregion Prignitz-Oberhavel die in der Festlegungskarte dargestellten und benannten Ortsteile.

Die Kernstadt Kremmen wird gemäß Tabelle 2 „Grundfunktionale Schwerpunkte in der Planungsregion Prignitz – Oberhavel“ unter der laufenden Nr. 9 geführt und entsprechend in der Festlegungskarte zum Sachlichen Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“, Stand September 2020 gekennzeichnet.

Gemäß **G 2 ReP GSP** soll die Bündelungsfunktion der Grundfunktionalen Schwerpunkte gesichert, gestärkt und entwickelt werden. Die zusätzlichen Wohnbauflächen sollen dem Versorgungskern räumlich zugeordnet werden. Publikums- und kundenintensive Einrichtungen sollen hier ihren Standort haben bzw. mit ihrem Standort zu einer Stärkung der Versorgungskerne beitragen.

Gemäß **G 3 ReP GSP** soll die Erreichbarkeit der Grundfunktionalen Schwerpunkte, insbesondere der Versorgungskerne für alle Bevölkerungsgruppen gesichert und bedarfsgerecht verbessert werden. Die Verknüpfungen im öffentlichen Verkehr und zwischen den Verkehrsträgern, insbesondere der Zugang zum SPNV, sollen gesichert, gestärkt und entwickelt werden. Die Anbindung an die Mittelzentren sowie die Metropole Berlin soll in guter Qualität gesichert werden.

Am 8. Oktober 2020 beschloss die Regionalversammlung (Beschluss 5 / 2020), die Festlegung der „Eignungsgebiete Windenergienutzung“ in einem eigenständigen sachlichen Teilplan vorzunehmen und aus dem zusammenfassenden und fachübergreifenden Regionalplan Prignitz - Oberhavel auszugliedern. Der **sachliche Teilplan "Windenergienutzung"** soll in den Landkreisen Oberhavel, Ostprignitz-Ruppin und Prignitz die Planung und Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen durch die Ausweisung von Eignungsgebieten steuern. Innerhalb der Eignungsgebiete soll die Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen in substantieller Weise ermöglicht werden. Außerhalb der Eignungsgebiete soll die raumbedeutsame Windenergienutzung ausgeschlossen werden. Der sachliche Teilplan wurde am 8. Juni 2021 von der Regionalversammlung als Entwurf gebilligt. Mit ihm werden insgesamt 30 Eignungsgebiete für die Windenergienutzung mit einer Gesamtfläche von ca. 8.800 Hektar dargestellt.

Der Entwurf des Regionalplans (Stand 8. Juni 2021) mit Begründung sowie Umweltbericht und Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung wurde ab dem 19. Juli 2021 für die Dauer von zwei Monaten in der Regionalen Planungsstelle sowie in den Räumen der Kreisverwaltungen Oberhavel, Ostprignitz-Ruppin und Prignitz öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen konnten bis zum 20. September 2021 eingesehen werden. Bis zum 20. Oktober 2021 konnten Hinweise und Anregungen vorgebracht werden.

Gemäß **Ziel 1 REP FW** (Entwurf) dienen die in der Festlegungskarte dargestellten Eignungsgebiete für die Windenergienutzung der Konzentration von raumbedeutsamen Windenergieanlagen. Außerhalb der Eignungsgebiete für die Windenergienutzung sind die Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen und das Repowering bestehender Anlagen ausgeschlossen.

Im Stadtgebiet von Kremmen werden von Seiten der Regionalplanung gemäß der Festlegungskarte zum Entwurf des Regionalplans „Windenergienutzung“ vom 8. Juni 2021 **keine Eignungsgebiete „Windenergienutzung“ festgelegt**. Gemäß Ziel 1 des sachlichen Teilregionalplans ist somit sowohl die Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen, als auch das Repowering bestehender Anlagen im Stadtgebiet Kremmen ausgeschlossen. Der Entwurf des Regionalplans trifft für das Stadtgebiet Kremmens und somit auch den räumlichen Geltungsbereich des Flächennutzungsplans keine sonstigen Aussagen.

Gemäß Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vom 1. Juli 2021 war die Entwurfsfassung des Flächennutzungsplans „Kremmen 2040“ (Stand November 2020) mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel teilweise vereinbar.

Die Regionale Planungsgemeinschaft äußerte Bedenken gegen die, im Rahmen der Eigenentwicklung beabsichtigte, Neudarstellung der **Wohnbaufläche K 6** im südlichen Bereich der Ortslage Orion und regte an auf die Ausweisung der Wohnbaufläche zu verzichten. Da die Ortslage Orion mit Ausnahme einer Bushaltestelle über keine relevanten Versorgungseinrichtungen verfüge, widerspricht die Neuausweisung der Wohnbaufläche K 6 dem regionalplanerischen Grundsatz, die zusätzlichen Wohnbauflächen dem Versorgungskern räumlich zuzuordnen (vgl. G 2 ReP GSP).

Gemäß Grundsatz 2 des Regionalplans „Grundfunktionale Schwerpunkte“ sollen die zusätzlichen Wohnbauflächen zur Sicherung und Stärkung der Bündelfunktion der Grundfunktionalen Schwerpunkte dem Versorgungskern räumlich zugeordnet werden. Mit der Neudarstellung der Wohnbaufläche K 6 im Gemeindeteil Orion der Kernstadt Kremmen entspricht der Plangeber dem erhöhten Bedarf / der Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere von Beschäftigten der ortsansässigen Gewerbebetriebe. Mit der entsprechend dem ursprünglichen Ansatz der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindeteils „Orion“ geplanten Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen ist ein nochmals steigender Bedarf an Wohnraum bereits absehbar.

Die Entfernung zum Stadtzentrum der Kernstadt beträgt lediglich 1,5 km und ist damit vergleichbar mit der Entfernung zwischen Stadtzentrum und dem Siedlungsgebiet um den Ziegeleiweg und den Bahnhof Kremmen, die Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung darstellen.

Der Gemeindeteil Orion ist mit seiner Bushaltestelle bereits in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden. Über einen straßenbegleitenden Radweg ist der Gemeindeteil weiterhin in das örtliche Radwegenetz eingebunden. Die Entfernung zum Bahnhof Kremmen beträgt rund 2,5 km und ist damit vergleichbar mit der Entfernung zwischen Bahnhof und den nördlichen Siedlungsgebieten der Kernstadt. Im Zuge der städtebaulichen Entwicklung der Gartenstadt „Orion“ ist zudem die Errichtung einer zusätzlichen Kindertagesstätte zur Deckung des örtlichen Bedarfs vorgesehen.

Aus den vorgenannten Gründen wird an der Planungsabsicht zur städtebaulichen Entwicklung der Wohnbaufläche K 6 im Gemeindeteil Orion festgehalten und der Grundsatz der Regionalplanung entsprechend zurückgestellt.

#### **2.1.4 Kreientwicklungskonzeption Oberhavel**

Die Kreientwicklungskonzeption (KEK) des Landkreises Oberhavel in der Fassung der 1. Fortschreibung mit Aktualisierung 2012 (Stand 31.12.2011) 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.

Die Leitlinien zur Kreientwicklung umfassen die folgenden Grundsätze mit besonderer Relevanz für die Flächennutzungsplanung:

- Die angestrebte räumliche Struktur des Landkreises soll so gestaltet werden, dass alle erforderlichen Fragen der übergreifenden Raumordnung und Regionalentwicklung in Zusammenarbeit mit den benachbarten Landkreisen und dem Land Berlin gelöst werden. Die aus dem Entwicklungspotenzial des Berliner Umlandes erwachsenden Impulse sollen auf der Grundlage politischer Rahmenbedingungen für die Verbesserung der strukturellen Basis im gesamten Kreisgebiet genutzt werden (Ziffer 1).
- Der Landkreis unterstützt das Bestreben der Gemeinden zur Sicherung einer tragfähigen Bevölkerungsdichte. Durch geeignete Maßnahmen in strukturbestimmenden Bereichen soll der Abwanderung (vor allem der jungen Bevölkerung) sowie den Auswirkungen des demographischen Wandels entgegengewirkt werden (Ziffer 2).
- Gemeinden, die keine zentralen Orte sind, sollen eine behutsame und ihrer Größe, Lage und Struktur angepasste Eigenentwicklung erfahren. Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage sowie durch landschaftsverträgliche Abrundungen am Ortsrand erfolgen. In begründeten Ausnahmen sollen angepasste extensive Erweiterungen ermöglicht werden. In jedem Fall soll eine Verdichtung vorhandener Siedlungsbereiche bzw. eine Nachnutzung bereits in Anspruch genommener Siedlungsflächen Vorrang vor zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen haben. Einer ungeordneten Zersiedelung der freien Landschaft soll in jedem Fall vorgebeugt werden. Die bestätigten Landschaftsrahmenpläne sollen bei den gemeindlichen Planungen berücksichtigt werden (Ziffer 3).
- Im Rahmen der durch die Landesplanung vorgegebenen zentralörtlichen Gliederung der Siedlungsstruktur sollen die lokalen Standortvoraussetzungen zur Stärkung der Leistungsfähigkeit der Wirtschaft, zur Förderung einer umweltverträglichen Entwicklung der Erwerbsgrundlagen erhalten, verbessert oder geschaffen werden (Ziffer 4).
- In Gebieten mit überwiegend ländlicher Struktur soll eine siedlungsräumliche Schwerpunktbildung bevorzugt in den Gemeinden gefördert werden, die dafür aufgrund der Tragfähigkeit ihrer Versorgungsbereiche und ihrer sonstigen Standortbedingungen als Entwicklungsschwerpunkte geeignet sind. Zur Sicherung der Entwicklungschancen der Wachstumsräume orientiert sich die Entwicklungsplanung des Landkreises an den an den vorhandenen Stärken der Kommunen und Teilregionen des Landkreises (Ziffer 5).
- Bei der Schaffung von leistungsstarken Verkehrsstrukturen sollen die wirtschaftliche Tragfähigkeit, die angestrebten räumlichen Strukturen hinsichtlich zentralörtlicher, wirtschaftlicher und verkehrlicher Verflechtungen sowie die Ergebnisse der Landschaftsrahmenpläne des Landkreises berücksichtigt werden (Ziffer 6).
- Die Verkehrsplanung des Landkreises soll in Abstimmung mit den Konzepten der benachbarten Bundesländer und Landkreise schrittweise weiterentwickelt werden. Dabei soll unter Berücksichtigung der wechselseitigen Abhängigkeit zwischen den einzelnen Verkehrsmitteln ein Zusammenwirken aller Verkehrsträger angestrebt werden. Die für den regionalen, überregionalen und großräumigen Leistungsaustausch bedeutsamen europäischen Verkehrswege innerhalb des Kreisgebietes sollen als wesentliche Infrastrukturelemente der Entwicklungsachsen des Landkreises bedarfsgerecht und umweltverträglich ausgebaut werden.  
Im Kreisgebiet sollen die Nord-Süd-Achse (B 96 und Bahnstrecke Berlin – Rostock / Stralsund [„Nordbahn“]) als großräumige Verkehrsachse sowie die Verkehrsachse der Kremmener Bahn („Prignitz-Express“) einschließlich der direkten Durchbindung ins Stadtzentrum von Berlin vorrangig gesichert und ausgebaut werden.  
Eine schrittweise Verlagerung des Güterverkehrs auf Wasserstraßen und Schienenwege wird

- angestrebt und soll durch eine entsprechende Gewerbeansiedlungspolitik unterstützt werden (Ziffer 7).
- Bei der städtebaulichen Entwicklung der Kommunen sollen historisch gewachsene Ortsbilder und denkmalgeschützte Bausubstanzen als kulturelles Erbe in den Städten und Dörfern erhalten sowie behutsam entsprechend heutigen Nutzungsanforderungen umgestaltet werden (Ziffer 14).
  - Landwirtschaftliche Flächen und Wald sollen unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Umweltschutzes und der Landschaftspflege sowie der wirtschaftlichen und siedlungsstrukturellen Erfordernisse ohne gravierende Einschränkungen in ihrer bisherigen Nutzungsform erhalten bleiben. Waldflächen sind in waldarmen Räumen unter Berücksichtigung sonstiger Ziele der Landes- und Regionalplanung gemäß § 1 LWaldG zu mehren (Ziffer 15).
  - Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen geschützt werden. Für die sparsame und schonende Inanspruchnahme der Naturgüter soll gesorgt werden. Die wirtschaftlichen und sozialen Entwicklungsziele sollen mit der nachhaltigen Sicherung der natürlichen Ressourcen in Einklang gebracht werden (Ziffer 16).
  - Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Raum sind so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Nutzbarkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung gesichert werden. Zur vorsorglichen Vermeidung von Umweltschäden und Nutzungskonflikten ist die auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Koordinierung aller die Landschaft beeinflussenden Nutzungsformen unter Berücksichtigung standortspezifischer Erfordernisse anzustreben (Ziffer 17).
  - Die Nutzung von Konversionsflächen und Einrichtungen militärischer Infrastruktur für zivile Zwecke soll insbesondere hinsichtlich der zu beachtenden Altlastenproblematik und der davon abhängigen Wiederverwendbarkeit geprüft werden. Bei allen Planungsabsichten insbesondere in den Bereichen Gewerbe, Wohnen, Verwaltung, Tourismus und Freiraumentwicklung sollen diese Standortpotenziale berücksichtigt werden (Ziffer 22).

Der Landkreis Oberhavel wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden- und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

## 2.2 Fachplanungen

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Flächennutzungsplanung berührt werden kann, wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt und darum gebeten, aus ihrem Zuständigkeitsbereich Hinweise zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans zu geben sowie Mitteilungen über beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen zu machen.

Zu den Fachplanungen mit Relevanz für die Flächennutzungsplanung gehören – neben den naturschutzfachlichen Planungen - insbesondere **Infrastrukturplanungen, Agrarstrukturelle Planungen und Forstliche Rahmenplanungen**.

Im räumlichen Geltungsbereich des Flächennutzungsplans Kremmen verlaufen Abschnitte der **Bundesautobahnen (A) 10** und **(A) 24**. Gemäß Stellungnahme des seinerzeit noch für die Belange der Autobahn zuständigen Landesbetriebes Straßenwesen, Dezernat Straßenverwaltung (Dienststätte Stolpe) vom 20. März 2019 wird das südliche Stadtgebiet Kremmens vom Autobahnabschnitt der **A 10 im Bereich zwischen Kilometer 155,53 – 155,94** durchlaufen. Zusätzlich befinden sich die

Autobahnabschnitte der **A 24 zwischen Kilometer 228,77 - 232,35 und Kilometer 233,51 - 237,41** im Stadtgebiet. Die im räumlichen Geltungsbereich des Flächennutzungsplans gelegenen Abschnitte beider Autobahnen umfassen gemäß Stellungnahme insgesamt eine Länge von etwa acht Kilometern. Außerdem befinden sich das **Autobahndreieck (AD) Havelland**, das in den zurückliegenden Jahren ausgebaut und dabei grundlegend umgestaltet wurde, innerhalb der Gemarkung Groß Ziethen.

Für die im Stadtgebiet gelegenen Autobahnabschnitte existieren **konkrete Ausbauabsichten**. Die A 10 wird gemäß Stellungnahme des Landesbetriebes in den folgenden Jahren im Rahmen einer öffentlich privaten Partnerschaft (ÖPP) durch die *Havellandautobahn GmbH & Co. KG* als künftigen Betreiber der Autobahn neu gebaut, betrieben und unterhalten. Die Bauarbeiten zur Erweiterung der Autobahn von 4 auf 6 Fahrstreifen sind gemäß Stellungnahme planfestgestellt, haben bereits begonnen und müssen daher im Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden.

In der Stellungnahme der *Autobahn GmbH des Bundes* vom 16. Juni 2021 im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird zusätzlich auf die inzwischen abschnittsweise fertiggestellten Baumaßnahmen im Stadtgebiet zur Erneuerung und Erweiterung der Autobahn A 24 verwiesen.

Im räumlichen Geltungsbereich des Flächennutzungsplans Kremmen verlaufen Teilabschnitte der **Bahnstrecken 6183 Berlin-Schönholz - Kremmen („Kremmener Bahn“)** und **6504 Kremmen – Meyenburg**. Gemäß Stellungnahme der Deutschen Bahn AG vom 5. September 2019 beabsichtigt die DB Netz AG die **Erweiterung des Bahnhofs Kremmen** um ein Kreuzungsgleis und einen Bahnsteig. Das Streckengleis Kremmen – Neuruppin soll zudem vom Bahnkilometer 0,9 bis Bahnkilometer 6,0 (optional bis Bahnkilometer 7,5) um ein **zweites Gleis** erweitert werden. Im Bereich des Haltepunktes Beetz – Sommerfeld ist eine **Verlängerung des Bahnsteigs** geplant. Neben der bestehenden Funkstation entsteht ein Modulgebäude für ein **elektronisches Stellwerk**.

Gemäß Stellungnahme ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch die Ausweisungen im Flächennutzungsplan keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entstehen. Ferner ist die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen stets zu gewährleisten. Ein Zugang zu den bahneigenen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

Die **Bahnstrecke Oranienburg – Germendorf – Kremmen (6505)** ist außer Betrieb und gemäß Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) vom 2. Juni 2021 im Abschnitt zwischen Oranienburg und Germendorf durch Bescheid vom 13.02.2017 (Az. 511pf/222-444) bereits freigestellt worden. Zu weiteren Teilabschnitten der Bahnstrecke liegen dem EBA keine Anträge vor. Der Teilabschnitt zwischen Kremmen und Germendorf ist nach derzeitigem Kenntnisstand somit nicht freigestellt / entwidmet. Weitere Informationen wurden von Seiten der Deutschen Bahn AG oder vom Eisenbahn-Bundesamt nicht mitgeteilt.

Zusätzliche und ausführliche Informationen bezüglich Infrastrukturplanungen im Stadtgebiet Kremmen sind dem Kapitel 3.11 der Begründung zu entnehmen.

Im Stadtgebiet Kremmens befinden sich der *Kremmener Rhin* und der *Ruppiner Kanal* einschließlich der Schleuse Hohenbruch als Teil der Ruppiner Wasserstraße, einem **schiffbaren Gewässer I. Ordnung** in der Unterhaltungspflicht des Landes Brandenburg. Von Seiten des zuständigen Landesamtes für Bauen und Verkehr des Landes Brandenburg wurden der Stadt Kremmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Planungsabsichten oder Einwände gegen die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mitgeteilt.

Das Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung (LELF) verweist in seiner Stellungnahme vom 17.06.2021 im Rahmen der förmlichen Beteiligungen der Behörden und

sonstigen Träger öffentlicher Belange auf derzeit im Stadtgebiet laufende **bodenordnende Maßnahmen**. Demnach liegt ein Antrag auf Durchführung eines **freiwilligen Landtauschverfahrens im Ortsteil Flatow** vor. Regelungsabsicht ist die Verbesserung der Agrarstruktur mit entsprechender Eigentumsregelung an Grund und Boden. Die in Rede stehenden Flächen befinden sich im Bereich *Alte Gärten*, *Tietzower Ackerplan* und *Die Kleine Heide* sowie östlich und nordöstlich der Ortslage Flatow und werden im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft oder Flächen für Wald dargestellt.

Für die Gemarkung Sommerfeld liegen **Anträge auf Flurbereinigung** vor. Die Anordnung eines Flurbereinigungsverfahrens ist jedoch noch nicht in Aussicht.

In der Gemarkung Staffelde wird das **Bodenordnungsverfahren (BOV) Staffelde/Ställe (Verf.-Nr. 4106S)** durchgeführt. Das BOV dient der Zusammenführung von getrenntem Boden- und Gebäudeeigentum gemäß § 64 LwAnpG. Die in Rede stehenden Flächen befinden sich im Nordwesten der Ortslage von Staffelde (westlich des *Lindenweges*) und werden im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft mit Kennzeichnung als Landwirtschaftliche Betriebsfläche (lwB) dargestellt

Der Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Neuendorf als untere Forstbehörde (uFB) verwies in seiner Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf die aktualisierte **Waldfunktionskartierung** als hoheitliche Rahmenplanung und raumordnerischer Fachplan. Die Waldfunktionskartierung trat gemäß eingegangener Stellungnahme der uFB im Land Brandenburg am 16. April 2018 in Kraft. Weitergehende Informationen wurden im Rahmen des förmlichen Beteiligungsverfahrens nicht gegeben.

Weitere Hinweise zu Fachplanungen mit Relevanz für die Flächennutzungsplanung wurden nicht vorgebracht.

Die **naturschutzfachlichen Planungen** sowie die im Stadtgebiet vorhandenen Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht werden im Umweltbericht in Kap. 7 der Begründung behandelt.

## 2.3 Örtliche Planungen

### 2.3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Derzeit liegen für das Stadtgebiet Kremmen insgesamt **sieben rechtswirksame Teil-Flächennutzungspläne** für die Kernstadt und die ehemals eigenständigen bzw. amtsangehörigen Gemeinden vor. Aus der Flächennutzungsplanung ausgenommen ist bislang das Gebiet des Gemeindeteils Linumhorst, der erst 1998 mit Änderung der Kreisgrenze katastermäßig der Stadt Kremmen zugeordnet wurde, sowie die Flächen der zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanaufstellung im Stadtgebiet vorhandenen Exklaven anderen Gemeinden.

Die Teil-Flächennutzungspläne für die Stadt Kremmen und die heutigen Ortsteile Beetz, Flatow, Groß-Ziethen, Sommerfeld und Staffelde sind zwischen März 1999 und Dezember 2001 in Kraft getreten, der Teil-Flächennutzungsplan für den Ortsteil Hohenbruch im Januar 2000.

Seit dem Zusammenschluss der vormals eigenständigen bzw. amtsangehörigen Ortsteile zur amtsfreien Stadt Kremmen erfolgte keine grundlegende Überarbeitung der bestehenden Flächennutzungspläne. Daher spiegelt jeder Teil-Flächennutzungsplan lediglich die individuellen Planungsziele jeder vormals eigenständigen Gemeinde wider und berücksichtigt aktuelle Entwicklungstendenzen zur gesamtstädtischen Entwicklung lediglich peripher. Die Darstellungen der rechtsgültigen Teil-Flächennutzungspläne werden bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für die Stadt Kremmen berücksichtigt. Aufgrund ihres überschrittenen Planungshorizontes und dem fehlenden Fokus auf gesamtstädtische Entwicklungsabsichten erfolgt mit Neuaufstellung des Flächennutzungsplans keine bloße

Zusammenführung der bestehenden Teil-Flächennutzungspläne. Ihre Planinhalte und Darstellungen wurden im Verfahren zur Neufstellung des Flächennutzungsplans „Kremmen 2040“ hinsichtlich ihrer Vereinbarkeit mit aktuellen Planungszielen und Entwicklungstendenzen der Gesamtstadt sowie (landes- und regionalplanerischen) Vorgaben geprüft.

**Tabelle 1:** Übersicht rechtswirksame Teil-Flächennutzungspläne

Ortsteil	Bezeichnung	Genehmigung	Inkrafttreten
Kremmen	Teil-Flächennutzungsplan	01.11.2001	04.12.2001
Beetz	Teil-Flächennutzungsplan	28.06.1999	12.07.1999
Flatow	Teil-Flächennutzungsplan	05.08.1999	02.09.1999
Groß-Ziethen	Teil-Flächennutzungsplan	10.03.1999	29.03.1999
Hohenbruch	Teil-Flächennutzungsplan	11.11.1999	14.01.2000
Sommerfeld	Teil-Flächennutzungsplan	06.12.1999	23.12.1999
Staffelde	Teil-Flächennutzungsplan	30.09.1999	07.10.1999

Für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Kremmen wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 23.04.2015 die Aufstellung eines **Sachlichen Teilflächennutzungsplans Windenergienutzung** gemäß § 5 Abs. 2 b BauGB beschlossen. Planungsziel war die Konkretisierung des seinerzeit parallel aufgestellten Regionalplanes "Freiraum und Windenergie" (vgl. Kap. 2.1.3) auf gesamtstädtischer Ebene zur Gewährleistung einer geordneten Entwicklung von (raumbedeutsamen) Anlagen zur Windenergienutzung im Stadtgebiet. Der Regionalplan „Freiraum und Windenergie“ beinhaltet unter anderem die Festlegung eines Eignungsgebietes „Windenergienutzung“ (WEG 34 - Beetz-Neuendorf) im Bereich der Schleuener Heide, nördlich der Ortslage Hohenbruch. Teilflächen dieses Windeignungsgebietes befinden sich im Kremmener Ortsteil Hohenbruch. Neben der Umsetzung der Klimaschutzziele sollten mit Aufstellung des sachlichen Teilflächennutzungsplans Windenergienutzung insbesondere die Belange des Landschafts- und Naturschutzes, des Fremdenverkehrs sowie des Anwohnerschutzes verstärkt Berücksichtigung finden. Zu diesem Zweck beinhaltet das Planwerk Beschränkungen für zulässige Bauhöhen von Windkraftanlagen.

Der Sachliche Teilflächennutzungsplan Windenergie liegt als Vorentwurf mit Stand vom 18.09.2016 vor. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 22.11.2016. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 12.12.2016 bis 12.01.2017. Das Ergebnis des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurde in die Abwägung eingestellt.

Der dem sachlichen Teilflächennutzungsplans zu Grunde liegende Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (ReP FW) wurde am 21.11.2018 von der Regionalversammlung als Satzung beschlossen, die Festlegungen zur Steuerung raumbedeutsamer Windenergienutzungen wurden allerdings von der Genehmigung ausgenommen. Die Genehmigung raumbedeutsamer Windenergieanlagen nach § 2c Absatz 1 Satz 3 und 4 RegBkPIG ist bis 6. August 2022 unzulässig. Aufgrund dessen befindet sich derzeit der sachliche Teilplan "Windenergienutzung" des Regionalplans Prignitz Oberhavel in Aufstellung, mit dem die Planung und Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen durch die Ausweisung von Eignungsgebieten in der Region Prignitz Oberhavel regionalplanerisch gesteuert werden soll. Im Stadtgebiet von Kremmen werden von Seiten der Regionalplanung gemäß der Festlegungskarte zum Entwurf des Regionalplans „Windenergienutzung“ vom 8. Juni

2021 keine Eignungsgebiete „Windenergienutzung“ festgelegt. Gemäß Ziel 1 des sachlichen Teilregionalplans ist somit sowohl die Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen, als auch das Repowering bestehender Anlagen im Stadtgebiet Kremmen ausgeschlossen. Der Entwurf des Regionalplans trifft für das Stadtgebiet Kremmen auch keine sonstigen Aussagen.

Die Stadt Kremmen geht davon aus, dass bei Fortführung des Teil-Flächennutzungsplans unter Anwendung der von der Regionalplanung entwickelten Kriterien im Zuge der Konkretisierung kein anderes Ergebnis zur Ausweisung von Windeignungsgebieten zu erwarten ist. Eine Fortführung des Planverfahrens zur Aufstellung des Sachlichen Teilflächennutzungsplans Windenergienutzung kann erst nach Inkrafttreten des Regionalplans „Windenergienutzung“ erfolgen.

### 2.3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Die städtebauliche Entwicklung der Kernstadt Kremmen und ihrer Ortsteile erfolgte in den letzten Jahren vor allem durch die Festsetzung verbindlicher Bauleitplanungen in Form von **Bebauungsplänen (BP)**, **vorhabenbezogenen Bebauungsplänen (vBP)** sowie **Vorhaben- und Erschließungsplänen (VEP)**. Rechtskräftige und aktuell im Aufstellungsverfahren befindliche Bauleitpläne sind nachfolgend tabellarisch aufgeführt. Zur besseren Übersicht erfolgt die Auflistung für jeden Ortsteil in einer separaten Liste. Zusätzlich sind die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB **festgesetzten Baugebietskategorien** eines jeden Bauleitplans unter Verwendung der Kürzel zur Art der baulichen Nutzung gemäß Planzeichenverordnung aufgeführt. Weiterhin wurde die **Größe der festgesetzten Baugebiete** hinterlegt. Dabei werden verbindliche Bauleitpläne, die durch ihre planungsrechtlichen Festsetzungen **eine Wohnnutzung legitimieren** von solchen unterschieden, die eine gewerbliche oder sonstige Nutzung zulassen. Die derzeit (Stand Oktober 2021) in Aufstellung befindlichen, verbindlichen Bauleitpläne werden durch eine veränderte Farbgebung des Tabellenhintergrunds kenntlich gemacht.

**Tabelle 2:** Übersicht verbindliche Bauleitplanungen (Stand Oktober 2021)

<b>Verbindliche Bauleitplanung OT Kremmen</b>		
<b>Planbezeichnung</b>	<b>Festsetzung</b>	<b>Baugebiet in ha</b>
BP Nr. 1 „Gewerbegebiet Ziegeleiweg“	GE, GI	14,02
<b>BP Nr. 2/1 „Gartensiedlung“</b>	<b>WR</b>	<b>2,79</b>
VEP Nr. 3 „Neubau Kläranlage am Standort Hörste“	GE	4,67
VEP „Lebensmittellager mit Tankstelle“	GE	--
BP Nr. 7 „Gewerbegebiet Orion“ - Erweiterung	GE	20,00
vBP Nr. 7.1 „Gewerbegebiet Orion - Lagerhalle“	GE	0,42
BP Nr. 8 „Verbrauchermarkt Berliner Straße, Heinigswiesen“ - 1. Änderung	SO	0,79
<b>BP Nr. 12 „Mittelweg“</b>	<b>WA</b>	<b>0,81</b>
BP Nr. 12.1 „Mittelweg“ Amalienfelde	Verkehrsfläche	--

<b>Verbindliche Bauleitplanung OT Kremmen</b>		
<b>Planbezeichnung</b>	<b>Festsetzung</b>	<b>Baugebiet in ha</b>
BP Nr. 18 „Solarpark Orion“	SO <sub>Solar</sub>	7,81
<b>BP Nr. 23 „Wohngebiet Ruppiner Chaussee“</b>	<b>WA</b>	<b>0,86</b>
<b>BP Nr. 24 „Wohnsiedlung Klein-Ziethener Weg“</b>	<b>WR</b>	<b>0,63</b>
BP Nr. 30 „Scheunenviertel“	SO	1,32
<b>BP Nr. 33.1 „An der Hörste“</b>	<b>WA</b>	<b>1,45</b>
BP Nr. 38 „Freizeitsportanlage - Quadbahn“	Sportanlage	3,42
BP Nr. 49 „Solarpark Kremmen“	SO	8,07
vBP Nr. 55 „EDEKA-Supermarkt Schlossdamm“	SO	0,76
<b>BP Nr. 57 „Am Sittelkanal“</b>	<b>WA</b> GEe	<b>1,02</b> 0,3
BP Nr. 59 „Spargelhof“	MD	3,13
<b>BP Nr. 60 „Ziegeleiweg“</b>	<b>WA</b>	<b>2,76</b>
<b>BP Nr. 61 „Straße der Einheit / Wolfsgasse</b>	<b>WA</b>	<b>0,51</b>
<b>BP Nr. 62 „Orion – Nauener Straße Nord“</b>	<b>WA</b>	<b>0,84</b>
<b>BP Nr. 63 „Fontaneweg 4/6“</b>	<b>WA</b>	<b>0,30</b>
BP Nr. 64 „Spielplatz Amalienfelde“	Grünfläche	0,44
BP Nr. 65 „Feuerwehr und Parkfläche am Schlossdamm“	Gemeinbedarf	0,46
<b>BP Nr. 66 „Neue Kietzstraße“</b>	<b>WA</b>	<b>0,28</b>
<b>BP Nr. 67 „Gartensiedlung Orion“</b>	<b>WA</b>	<b>4,20</b>
<b>BP Nr. 74 „Wohnquartier Rhingärten“</b>	<b>WA</b>	<b>3,20</b>
<b>BP Nr. 75 „Neue Kietzstraße / Schwedengasse“</b>	<b>WA</b>	<b>0,45</b>
BP Nr. 77 „Gewerbegebiet Orion – Erweiterung Süd“	GE, GI	4,40
<b>BP Nr. 81 „Seeweg“</b>	<b>WA</b>	<b>0,66</b>

Im Ortsteil Kremmen wurden bis zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Feststellungsexemplars des Flächennutzungsplans „Kremmen 2040“ (Stand Oktober 2021) insgesamt **31 verbindliche Bauleitpläne** aufgestellt, bzw. befinden sich derzeit in Aufstellung.

Mit Aufstellung des **Bebauungsplans Nr. 75 „Neue Kietzstraße / Schwedengasse“** sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ortsbildverträgliche Wohnbebauung auf derzeit kleingärtnerisch genutzten Flächen im nördlichen Anschluss an die historische Altstadt Kremmens geschaffen werden. Aufgrund eines für den Vorhabenträger nach derzeitigem Planungsstand unverhältnismäßigen Erschließungsaufwandes ruht das Verfahren aktuell.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen fasste zudem bereits die Aufstellungsbeschlüsse für die Bebauungspläne **Nr. 67 „Gartensiedlung Orion“**, **Nr. 74 „Wohnquartier Rhingärten“**, **Nr. 77 „Gewerbegebiet Orion – Erweiterung Süd“** und **Nr. 81 „Seeweg“**. Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 77 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche Gewerbeansiedlungen im Gemeindeteil Orion im Bereich zwischen bereits gewerblich genutzten Bauflächen im Norden und der Landesstraße 162 im Süden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 67 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines rund 4,2 ha großen Wohngebietes südlich der Ortslage Orion geschaffen werden. Die Planung für das Wohngebiet erfolgt auf einer Flächenkulisse, auf der durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 „Solarpark Orion“ bereits Planungsrecht für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage besteht. Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 74 ist die Errichtung eines rund 3,2 ha umfassenden Wohngebietes auf einer Flächenkulisse im Bereich zwischen der Altstadt Kremmen im Westen und der östlich verlaufenden Bahnlinie. Die Entwicklungsabsicht für beide Wohngebiete wurde von den politischen Entscheidungsträgern der Stadt Kremmen durch die bereits gefassten Aufstellungsbeschlüsse bestätigt. Aufgrund ihrer Dimension im Verhältnis zur Einwohnerzahl und der raumordnerisch zugestandenen Entwicklungsoption stellen die Flächen zukünftig die Schwerpunkte der Baulandentwicklung im Bereich der Kernstadt dar.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 81 „Seeweg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zusätzliche Wohnbebauung im unmittelbaren Anschluss an das Siedlungsgefüge entlang des Seeweges im Rahmen der Nachverdichtung geschaffen werden.

Von den in Tabelle 2 aufgeführten verbindlichen Bauleitplanungen werden mit insgesamt 14 Bauleitplänen die planungsrechtlichen Voraussetzungen die Entwicklung von **Wohnsiedlungsflächen (WR, WA)** geschaffen. In sechs verbindlichen Bauleitplänen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine **gewerbliche Entwicklung (GE, GEe, GI)** geschaffen. Zusätzlich werden mit dem Bebauungsplan Nr. 57 „Am Sittelkanal“ sowohl Wohnnutzungen als auch eingeschränkte gewerbliche Nutzungen planungsrechtlich ermöglicht. Durch den Bebauungsplan Nr. 59 „Spargelhof“ wird ein landwirtschaftlicher Betriebsstandort in städtebaulich integrierter Lage mit Verkaufseinrichtungen und Gastronomie als **Dorfgebiet (MD)** planungsrechtlich gesichert. Durch fünf Bauleitpläne werden **Sondergebiete (SO)** zur Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben, Freiflächen-Solaranlagen sowie zur planungsrechtlichen Sicherung und bedarfsgerechten Entwicklung des Scheunenviertels ausgewiesen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 65 „Feuerwehr und Parkfläche am Schlossdamm“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines **Ersatzstandortes der Freiwilligen Feuerwehr** der Stadt Kremmen südlich der Altstadt geschaffen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 „Mittelweg“ (BP Nr. 12.1) im Gemeindeteil Amalienfelde werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geänderte **Erschließung** eines Wohngebiets geschaffen. Der Bebauungsplan Nr. 38 „Freizeitsportanlage – Quadbahn“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb einer **Motorsportstrecke** im planungsrechtlichen Außenbereich östlich der Kernstadt. Der Bebauungsplan Nr. 64 „Spielplatz Amalienfelde“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines **öffentlichen Spielplatzes** im Gemeindeteil Amalienfelde.

### Verbindliche Bauleitplanung OT Beetz

Planbezeichnung	Festsetzung	Baugebiet in ha
BP Nr. 45 „Am Beetzer See“	WR	1,39
BP Nr. 51 „Bauvorhaben Chausseestraße“	WA	0,26

Im Ortsteil Beetz der Stadt Kremmen erfolgte bis zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Feststellungs-exemplars des Flächennutzungsplans (Stand Oktober 2021) die Aufstellung von zwei **verbindlichen Bauleitplänen**, mit denen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im Anschluss an die Ortslage geschaffen wurden. Der Bebauungsplan Nr. 45 „Am Beetzer See“ setzt ein **Reines Wohngebiet (WR)** und der Bebauungsplan Nr. 51 „Bauvorhaben Chausseestraße“ ein Allgemeines **Wohngebiet (WA)** fest.

Die in der Vergangenheit angestrebten Verfahren zur Aufstellung der Bebauungspläne „Solarpark Beetz“ (SO Solar, 14,86 ha) und „Solarpark Ludwigsau“ (SO Solar, 11,39 ha) zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Errichtung von zwei Photovoltaik-Freiflächenanlagen wurden eingestellt. Der Stadtverwaltung sind Bestrebungen für die Entwicklung / Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Ortsteil Beetz bekannt, hinreichend konkrete Entwicklungsabsichten mit Relevanz für den Flächennutzungsplan existieren jedoch nicht.

### Verbindliche Bauleitplanung OT Flatow

Planbezeichnung	Festsetzung	Baugebiet in ha
BP Nr. 2 „Wohnpark Tietzower Straße“	WA	3,95
BP Nr. 82 „Am Gutsfeld“	W	2,10

Im Ortsteil Flatow der Stadt Kremmen bestehen bis zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Feststellungs-exemplars des Flächennutzungsplans (Stand Oktober 2021) **keine rechtskräftigen verbindlichen Bauleitplanungen**.

Mit Aufstellung des **Bebauungsplans Nr. 2 „Wohnpark Tietzower Straße“** sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im südwestlichen Anschluss an die Ortslage geschaffen werden. Das Planverfahren wurde seinerzeit eingestellt bzw. nicht zum Abschluss gebracht. Im nordöstlichen Bereich des projektierten Wohnparks im Anschluss an die Ortslage Flatow erfolgte jedoch bereits eine bauliche Entwicklung (Einfamilienhausgrundstücke) inklusive der Herstellung notwendiger Erschließungsflächen (Mühlenring) nach Vorgaben des Bebauungsplans. Entsprechend geprägte, bzw. bereits zu Wohnzwecken genutzte Teilflächen des Wohnparks werden im vorliegenden Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Die vollständige Entwicklung des Wohnparks ist kein Bestandteil der gemeindlichen Entwicklungsabsichten.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen hat am 19. August 2021 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des **Bebauungsplans Nr. 82 „Am Gutsfeld“** beschlossen. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer ortsbildtypischen Wohnbebauung sowie einer zentralen Grün- und Freifläche im südwestlichen Anschluss an die Ortslage Flatow geschaffen werden. Die entsprechende Flächenkulisse wird in der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan „Kremmen 2040“ bereits als Wohnbaufläche (F 1) und als private Grünfläche dargestellt (vgl. Kapitel 4.1.1).

Das Aufstellungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 56 „Solarenergiepark Flato“ (SO Solar, 20,13 ha) zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage nordwestlich der Ortslage wurde nicht zu Ende geführt, bzw. eingestellt. Aufgrund der Lage der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage innerhalb der europäischen Schutzgebietskulisse *Natura 2000* wird eine Umsetzung / Wiederaufnahme des Planverfahrens von Seiten der Stadt Kremmen derzeit ausgeschlossen.

#### Verbindliche Bauleitplanung OT Großziethen

Planbezeichnung	Festsetzungen	Baugebiet in ha
BP Nr. 44 „Am Lindenbaum“	WA	0,73
	SO	0,21

Im Ortsteil Großziethen der Stadt Kremmen besteht zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Feststellungsexemplars des Flächennutzungsplans (Stand Oktober 2021) ein **verbindlicher Bauleitplan**. Mit dem Bebauungsplan Nr. 44 „Am Lindenbaum“ wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden sowie von nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben einschließlich Künstlerateliers sowie von Anlagen, die dem Reitsport dienen geschaffen. Es erfolgt die Festsetzung **Allgemeiner Wohngebiete (WA)**, eines **Sondergebietes „Kunst, Handwerk, Reiten“** sowie einer zentralen Grünfläche.

#### Verbindliche Bauleitplanung OT Hohenbruch

Planbezeichnung	Festsetzungen	Baugebiet in ha
BP Nr. 1/92 „Dorfkern östliche Seite“	WS	3,73
BP Nr. 2 „Dorfkern westliche Seite“	WS	4,81
vBP Nr. 58 „Stationäres Wohnen“	WA	0,45
	SO	0,68

Im Ortsteil Hohenbruch der Stadt Kremmen erfolgte bis zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Feststellungsexemplars des Flächennutzungsplans (Stand Oktober 2021) die Aufstellung von drei **verbindlichen Bauleitplänen**, mit denen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen geschaffen wurden. Die Bebauungspläne Nr. 1/92 „Dorfkern östliche Seite“ und Nr. 2 „Dorfkern westliche Seite“ setzen zwei großflächige **Kleinsiedlungsgebiete (WS)** im unmittelbaren westlichen und östlichen Anschluss an den siedlungshistorisch als Streusiedlung entstandenen Dorfkerne fest (vgl. Kapitel 3.1 der Begründung).

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung von Bestandsgebäuden sowie die Errichtung von Ersatzneubauten für stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen geschaffen. Entsprechende Gebäude- und Freiflächen wurden als **Sonstiges Sondergebiet (SO)** festgesetzt. Zum Anschluss des Plangebiets an die vorhandene Siedlungsstruktur wurden zusätzlich Wohnsiedlungsflächen i.S. eines Allgemeinen **Wohngebietes (WA)** festgesetzt.

#### Verbindliche Bauleitplanung OT Sommerfeld

Planbezeichnung	Festsetzungen	Baugebiet in ha
-----------------	---------------	-----------------

<b>VEP „Wohnpark Sommerfeld“</b>	<b>WR</b>	<b>11,38</b>
<b>BP Nr. 2 „Postweg“</b>	<b>WA</b>	<b>0,46</b>
<b>BP Nr. 3 „Wohnbebauung am Schwarzen Weg“</b>	<b>WR</b>	<b>0,58</b>
BP „Wochenendhausgebiet Am Schwarzen Weg“	SO	0,66
<b>BP Nr. 76 „Dorfstr. 47 / Webers Eck“</b>	<b>WA</b>	<b>0,64</b>
<b>BP Nr. 78 „Löwenberger Weg“</b>	<b>WA</b>	<b>0,55</b>

Im Ortsteil Sommerfeld der Stadt Kremmen wurden bis zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Feststellungsexemplars des Flächennutzungsplans (Stand Oktober 2021) insgesamt **6 verbindliche Bauleitpläne** aufgestellt, bzw. befinden sich derzeit in Aufstellung.

Mit den rechtskräftigen VEP „Wohnpark Sommerfeld“, B-Plan Nr. 2 „Postweg“ und B-Plan Nr. 3 „Wohnbebauung am Schwarzen Weg“ wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im Anschluss an die Ortslage geschaffen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnpark Sommerfeld“ und der Bebauungsplan Nr. 3 „Wohnbebauung am Schwarzen Weg“ wurden ausschließlich zur Legitimation von Wohnnutzungen aufgestellt und setzen entsprechend zwei **Reine Wohngebiete (WR)** fest. Der Bebauungsplan Nr. 2 „Postweg“ setzt zur Gewährleistung eines bereiteren Nutzungsspektrums ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** fest. Mit dem Bebauungsplan Nr. 76 „Dorfstr. 47 / Webers Eck“ wurden mit der Festsetzung eines **Allgemeinen Wohngebietes (WA)** die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden auf einer innerörtlichen Brachfläche im Kreuzungsbereich *Kremmener Straße / Sommerfelder Dorfstraße* geschaffen.

Mit dem Bebauungsplan „Wochenendhausbebauung am Schwarzen Weg“ wurde die planungsrechtliche Sicherung einer Wochenendhausbebauung nordwestlich der Ortslage angestrebt und dementsprechend ein **Sonstiges Sondergebiet (SO)** festgesetzt.

Derzeit befindet sich der Bebauungsplan Nr. 78 „Löwenberger Weg“ im Aufstellungsverfahren. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ortsbildtypischen Wohngebäuden im Rahmen der Nachverdichtung und unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur geschaffen werden. Zur planungsrechtlichen Legitimation einer entsprechenden baulichen Entwicklung erfolgt westlich des Sommerfelder Weges die Festsetzung eines **Allgemeinen Wohngebietes (WA)**. Die entsprechende Flächenkulisse wird in der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan „Kremmen 2040“ bereits als Wohnbaufläche (So 4) dargestellt (vgl. Kapitel 4.1.1).

<b>Verbindliche Bauleitplanung OT Staffelde</b>		
<b>Planbezeichnung</b>	<b>Festsetzungen</b>	<b>Baugebiet in ha</b>
<b>BP Nr. 2 Wohnhof „Am Schlosspark“</b>	<b>WA</b>	<b>1,52</b>
<b>BP Nr. 4 „Am Steinberg“</b>	<b>WR</b>	<b>3,34</b>
<b>BP Nr. 70 „An der Streuobstwiese“</b>	<b>W</b>	<b>1,80</b>
<b>BP Nr. 79 „Logistikzentrum“</b>	<b>GE</b>	<b>19,50</b>

Im Ortsteil Staffelde der Stadt Kremmen wurden bis zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Feststellungsexemplars des Flächennutzungsplans (Stand Oktober 2021) insgesamt 4 **verbindliche Bauleitpläne** aufgestellt, bzw. befinden sich derzeit in Aufstellung.

Mit dem am 14.10.1997 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 2 Wohnhof „Am Schlosspark“ wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines **allgemeinen Wohngebietes (WA)** im nordöstlichen Anschluss an die Ortslage geschaffen. Da die Flächen seit Inkrafttreten des Bauleitplans weder bebaut noch erschlossen wurden, beschloss die Stadt Kremmen die Einleitung eines **Aufhebungsverfahrens zur ersatzlosen Aufhebung** des am 14. Oktober 1997 in Kraft getretenen Bebauungsplans. Auf Grundlage des Beschlusses erfolgt auch im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung die Rücknahme der Bauflächen. Mit Aufhebung des Bebauungsplans wird das für den Geltungsbereich bestehende Planungsrecht durch Satzung aufgehoben, so dass künftige Vorhaben nach derzeitigem Stand ausschließlich nach § 35 BauGB *Bauen im Außenbereich* zu beurteilen sind.

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Am Steinberg“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Wohngebietes südöstlich der Ortslage und setzt dementsprechend ein **Reines Wohngebiet (WR)** fest.

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 16.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 70 „An der Streuobstwiese“. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von **Wohngebäuden** (Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser) sowie von nicht störenden Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben geschaffen werden. Die entsprechende Flächenkulisse wird in der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan „Kremmen 2040“ bereits als Wohnbaufläche (St 1) dargestellt (vgl. Kapitel 4.1.1).

Derzeit befindet sich zudem der Bebauungsplan Nr. 79 „Logistikzentrum“ im Aufstellungsverfahren. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Logistikstandortes an der *Landesstraße 170*, nördlich der Anschlussstelle „Kremmen“ der Bundesautobahn 24 geschaffen werden. Zur planungsrechtlichen Legitimation der Entwicklungsabsicht erfolgt im Abstand von 500 m zur Ortslage die Festsetzung eines **Gewerbegebietes (GE)**. Die entsprechende Flächenkulisse wird in der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan „Kremmen 2040“ bereits als Gewerbliche Baufläche (St 4) dargestellt (vgl. Kapitel 4.1.3).

Das in der Vergangenheit angestrebte Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Solarpark Deponie Dorotheenhof“ (SO Solar, 8,57 ha) zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlagen wurde eingestellt.

### 2.3.3 Städtebauliche Satzungen

#### Erhaltungssatzung für die historische Altstadt

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen beschloss am 28.11.2002 die Erhaltungssatzung für die historische **Altstadt von Kremmen**. Die Satzung dient der Erhaltung des Ortsbildes und der strukturellen Stadtgestalt der historischen Altstadt Kremmens. Sie gilt unbeschadet bestehender Bebauungspläne, Gestaltungssatzungen und der Genehmigungspflicht baulicher Anlagen und richtet sich nach der Brandenburgischen Bauordnung.

#### Satzung zum Schutz des Denkmalbereiches Altstadt Kremmen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen beschloss am 21.08.2003 die **Satzung zum Schutz des Denkmalbereiches Altstadt Kremmen**. Die Satzung setzt das Gebiet des Kremmener Altstadtkerns einschließlich des Verlaufs der mittelalterlichen Stadtbefestigung mit dem zum Teil unbebauten ehemaligen Wallbereich sowie die historische Vorstadtbebauung in unmittelbarer Nähe der

ehemaligen Stadttore und die im 19. Jahrhundert erfolgte Stadterweiterung entlang der Berliner Straße als **Denkmalbereich Altstadt Kremmen** fest und stellt sie unter Schutz.

### **Satzungen zur Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereichssatzungen) nach § 34 BauGB**

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes darf nicht erfolgen.

Auf Grundlage des § 34 Abs. 4 BauGB kann jede Gemeinde durch den Erlass von Satzungen

1. Die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen (Klarstellungssatzung),
2. Bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die einbezogenen Flächen im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind (Entwicklungssatzung),
3. Einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (Ergänzungssatzung).

Diese Satzungen können miteinander verbunden werden. Im Stadtgebiet Kremmens bestehen rechtswirksame Satzungen nach § 34 BauGB für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Kremmen, Orion, Beetz, Flatow und Staffelde.

Am 15.07.2021 wurde die Ergänzungssatzung „Ablage“ im Ortsteil Beetz der Stadt Kremmen rechtswirksam. Mit Aufstellung der Ergänzungssatzung erfolgte der Einbezug eines rund 0,4 ha umfassenden Areals südlich der kommunalen Straßenverkehrsfläche *Ablage* in den „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ Beetz.

Durch die zeichnerische Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt eine Abgrenzung der jeweils baulich geprägten und im Zusammenhang bebauten Ortsteile (planungsrechtlicher Innenbereich in dem sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB richtet) von umliegenden Außenbereichsflächen. Im Außenbereich richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Bestimmungen des § 35 BauGB.

### **Außenbereichssatzungen nach § 35 BauGB**

Rechtswirksame Außenbereichssatzungen nach § 35 BauGB liegen für die Ortslagen Albrechtshof, Johannisthal, Linumhorst und Kuhsiedlung sowie für den bebauten Bereich um den Kastanienweg im OT Hohenbruch vor. Zusätzlich befindet sich eine Außenbereichssatzung für den bereits bebauten Bereich um den Grünen Weg im nördlichen Teil der Ortslage Beetz in der Aufstellung. Durch die von der Stadt Kremmen erlassenen, wirksamen Außenbereichssatzungen werden vor allem die historisch entstandenen Streu- und Splittersiedlungen im Stadtgebiet bestandsorientiert gesichert. Zusätzlich wird die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Geltungsbereich von Außenbereichssatzungen zur Verstärkung der Siedlung grundsätzlich ermöglicht. Dabei schafft die Satzung kein Baurecht, sodass auch weiterhin alle Vorhaben gemäß Kriterien des § 35 BauGB im Einzelfall zu prüfen sind.

Die Lage der zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Feststellungsexemplars des Flächennutzungsplans (Stand Oktober 2021) vorliegenden verbindlichen Bauleitplanungen und Satzungen sowie die bislang erfolgten Flächennutzungsplanänderungen und -anpassungen im Stadtgebiet sind den Übersichtsplänen „Bauleitplanungen im Stadtgebiet – Blatt 1 – nördlicher Teil“ und „Blatt 2 – südlicher Teil“ zu entnehmen. Die Übersichtspläne befinden sich im Anhang der Begründung zum Feststellungsexemplar des Flächennutzungsplans.

**Tabelle 3:** Übersicht rechtswirksame und in Aufstellung befindliche Satzungen gem. § 34 BauGB und § 35 BauGB

<b>Stadt Kremmen – Satzungen nach § 34 (Innenbereich) und § 35 (Außenbereich)</b>		
<b>Ortsteil</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Geltungsbereich</b>
<b>Kremmen</b>	Satzung der Stadt Kremmen über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage	Altstadt Kremmen und angrenzende Siedlungsgebiete einschließlich diverse Siedlungssplitter
	Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils „Orion“	Ortslage Orion
<b>Beetz</b>	Satzung über die Klarstellung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile	Ortslage Beetz + Ludwigsau
	Ergänzungssatzung „Ablage“	0,4 ha auf der südlichen Seite der Straße „Ablage“
	Außenbereichssatzung „Grüner Weg“	bebauter Bereich „Grüner Weg“
<b>Flatow</b>	Klarstellungssatzung i.V.m.d. Ergänzungssatzungen „Nördlicher Ortsausgang“; „Am Dreschplatz“; Flurstück 88 der Flur 5“; „Gartenweg“; Tietzower Straße / Am Gutsfeld“	Ortslage Flatow
	Außenbereichssatzung Linumhorst	Ortslage Linumhorst
	Außenbereichssatzung Linumhorst, 1. Änderung	Ortslage Linumhorst, Erweiterung
<b>Hohenbruch</b>	Außenbereichssatzung „Albrechtshof“	Siedlungsgebiet Albrechtshof
	Außenbereichssatzung „Johannisthal“	Siedlungsgebiet Johannisthal
	Außenbereichssatzung „Kastanienweg“	bebauter Bereich „Kastanienweg“
<b>Staffelde</b>	Satzung zur Festlegung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sowie zur Bestimmung einzelner Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung im Zusammenhang bebauter Ortsteile	Ortslage Staffelde
	Außenbereichssatzung Nr. 2 „Kuksiedlung“	Siedlungsgebiet Kuksiedlung

### 2.3.4 Landschaftsplan

Für das Gebiet der Stadt Kremmen einschließlich der ehemals amtsangehörigen Gemeinden und der Gemeinde Hohenbruch liegen Landschaftspläne mit Stand 1997 und 1998 vor. Die Entwicklungsziele der Landschaftspläne sind dem Umweltbericht in Kap. 7 der Begründung zu entnehmen.

Für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sollen die Entwicklungsziele der vorliegenden Landschaftspläne herangezogen werden, ergänzt durch die Ziele des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Oranienburg mit Fortschreibung zum Biotopverbundkonzept für den Landkreis Oberhavel von 2006 und des Landschaftsprogramms Brandenburg von 2001.

### 2.3.5 Lärmaktionsplan

Für das Gebiet der Stadt Kremmen liegt ein fortgeschriebener Lärmaktionsplan der 3. Stufe gemäß § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz vor, mit dem Lärmprobleme und Lärmauswirkungen in Zuständigkeit der Gemeinden geregelt werden sollen. Die Stadt Kremmen zählt nicht zu den Ballungsräumen. Hauptlärmquelle ist die A 24 als Hauptverkehrsstraße mit > 3 Millionen Kfz pro Jahr. Als Gebiet mit verbesserungsbedürftiger Situation wird die südliche Bebauung im Ortsteil Flatow benannt. Unter Berücksichtigung der mit dem grundhaften Ausbau der A 24 im betreffenden Abschnitt getroffenen Maßnahmen zur Lärminderung (Lärmschutzwand) werden an allen Immissionsorten die Immissionsgrenzwerte eingehalten und es sind keine weiteren Maßnahmen in den nächsten Jahren zur Lärminderung im Zuge der A 24 vorzusehen.

Ruhige Gebiete, für die von Seiten der Gemeinde Maßnahmen zum Schutz gegen eine Zunahme des Lärms vorzusehen sind, wurden nicht identifiziert.

Der Lärmaktionsplan wird bei bedeutsamen Entwicklungen für die Lärmsituation, ansonsten spätestens nach fünf Jahren überprüft und erforderlichenfalls überarbeitet.

### 2.3.6 Planungen benachbarter Gemeinden

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. **Planungen benachbarter Gemeinden mit Relevanz für die Flächennutzungsplanung der Stadt Kremmen** sind nicht bekannt. Die Nachbargemeinden wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und darum gebeten entsprechende Planungen anzuzeigen. Es gingen keine entsprechenden Hinweise ein.

### 3 Bestand, Entwicklungsziele und Prognose

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Kremmen 2040 beabsichtigt die Stadt Kremmen einen planungsrechtlichen Rahmen zur Steuerung der zukünftig erwartbaren Entwicklungen im Stadtgebiet unter Beachtung voraussehbarer Tendenzen und Faktoren zu setzen. Der Flächennutzungsplan wird für einen Zeithorizont von rund 20 Jahren angefertigt und soll als vorbereitender Bauleitplan die Entwicklungsabsichten der Stadt Kremmen in den Grundzügen darstellen.

Relevante Planungsbindungen sowie abgeleitete Analyseergebnisse bilden gemeinsam mit den lokalen Entwicklungszielen der sieben Ortsteile, abgefragt im Rahmen von Beteiligungsunden in kommunalpolitischen Gremien, das Grundgerüst des Flächennutzungsplans Kremmen 2040. Zugleich wurde mit der Durchführung von Informationsveranstaltungen der interessierten Öffentlichkeit bereits frühzeitig die Möglichkeit zur Äußerung eingeräumt. Auf diese Weise erfolgte die Identifizierung zukünftig anvisierter bzw. erwartbarer Entwicklungen der Ortsteile.

Der Flächennutzungsplan Kremmen 2040 dient vorwiegend zur Abbildung der gesamtstädtischen Planungs- und Entwicklungsabsichten in ihren Grundzügen. In den Kommunalgremien getroffene Anregungen zur Aufstellung des Flächennutzungsplans wurden von der Stadtverwaltung gesammelt und hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit geprüft. Sofern eine Vereinbarkeit zwischen Anregungen und gesamtstädtischen Entwicklungsabsichten hergestellt werden konnte, erfolgte deren Übernahme in den Flächennutzungsplan Kremmen 2040. Einen zusätzlichen Bestandteil zur Ableitung lokaler Planungserfordernisse bilden kommunale Erhebungen und Statistiken.

Um für die Bauleitplanung relevante Bedürfnisse und Erforderlichkeiten möglichst exakt ableiten und mit dem vorliegenden Planwerk abbilden zu können, wurden erwartbare und beabsichtigte Entwicklungstendenzen ortsteilspezifisch festgehalten. In folgendem Kapitel werden die derzeit geltenden Ziele übergeordneter Planungsebenen, speziell in Bezug auf die Wohnsiedlungsflächenentwicklung und die hieraus abgeleiteten Einflüsse auf die zukünftige Entwicklung Kremmens dargelegt. Im Ergebnis werden die landes- und regionalplanerischen Vorgaben mit den Entwicklungszielen der Stadt Kremmen in Beziehung gesetzt um eine grundsätzliche Vereinbarkeit der Planungsebenen herzustellen. Die Projektion und Konkretisierung übergeordneter Planungsziele sind aus Sicht der Stadt Kremmen maßgebend für die Neuaufstellung ihres Flächennutzungsplans.

#### 3.1 Städtebauliche Zielstellungen

Das grundlegende raumordnerische Konzept für die Entwicklung der Siedlungsstruktur der Bundesrepublik Deutschland basiert auf dem *Zentrale-Orte-System*. Dabei stellt die, in Raumordnungsplänen verbindlich festgesetzte, zentralörtliche Gliederung ein wichtiges Instrument der Landes- und Regionalplanung dar. Konzeptionell übernehmen raumordnerisch festgelegte zentrale Orte (zusätzlich zu der Versorgung ihrer Einwohner) festgeschriebene Versorgungs- und Entwicklungsfunktionen für die Bevölkerung ihres jeweiligen Einzugsbereichs. Dabei ist das zentralörtliche System grundsätzlich hierarchisch aufgebaut und wird auf den unterschiedlichen Planungsebenen der Länder konkretisiert.

Nach Vorgaben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg besitzt die Kernstadt Kremmen raumordnerisch **keine zentralörtliche Funktion**, wurde auf Ebene der Regionalplanung jedoch aufgrund ihrer Bedeutung für umliegende Ortsteile als **grundfunktionaler Schwerpunkt** festgelegt (vgl Kap. 2.1). Aufgrund der siedlungsstrukturellen Lagegunst der Stadt im (erweiterten) Metropolen- und Verflechtungsraum mit der Bundeshauptstadt Berlin und der vergleichsweise überdurchschnittlich ausgebauten Verkehrsinfrastruktur ist zukünftig von deutlichen

Bevölkerungszuwächsen auszugehen (vgl. Kap. 3.2). Als Reaktion auf die zu erwartende Bevölkerungszunahme soll eine bedarfsgerechte Entwicklung der Kernstadt und der einzelnen Ortsteile gemäß der jeweiligen Entwicklungsziele planungsrechtlich vorbereitet und räumlich auf geeignete Areale gelenkt werden. Mit der zusätzlichen Ausweisung von Wohnsiedlungsflächen sollen die bestehenden, charakteristischen Siedlungsstrukturen städtebaulich sinnvoll arrondiert/ ergänzt werden. Zugleich soll die Ausweisung eigenständiger Wohngebiete ohne Anschluss an den vorhandenen Siedlungskörper, bzw. auf siedlungsstrukturell nicht integrierbaren Lagen vermieden werden.

Die siedlungsstrukturelle Entwicklung der Kernstadt Kremmen und ihrer Ortsteile verlief aufgrund divergierender Potentiale, Voraussetzungen und kommunaler Ansiedlungskonzeptionen vergleichsweise heterogen. Für jeden Ortsteil erfolgt daher die individuelle Festlegung von Entwicklungszielen unter der Prämisse einer bedarfsgerechten **Nachverdichtung des Siedlungsbestandes**. Eine Ausweisung zusätzlicher Siedlungsflächen erfolgt ausschließlich im direkten Anschluss an die (historisch gewachsenen) Ortslagen. Mit dem Planungsansatz beabsichtigt die Stadt Kremmen die Zerstörung ihrer nachhaltigen und kompakten Siedlungskörper zu umgehen und die **Inanspruchnahme/ Zerschneidung unverbauter Landschaftsräume zu vermeiden**. Im Rahmen einer detaillierten Analyse des Siedlungsbestandes wurde ein besonderer Fokus auf die Analyse rechtskräftiger Bauleitplanungen und weiterer, informeller Siedlungskonzeptionen gelegt. Zur Abschätzung des (ortsteilspezifischen) Bedarfs an zusätzlichen Bauflächen wurde zudem der Auslastungsgrad von derzeit potentiell verfügbaren Wohnsiedlungsflächen einbezogen.

Grundsätzlich versteht die Stadt Kremmen den **Erhalt der historisch gewachsenen Ortskerne und Siedlungsstrukturen** als Grundstein ihrer künftigen städtebaulichen Entwicklung. Neben den städtebaulich integrierten Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächen im Bereich der Ortslagen werden bei der Darstellung von Bauflächen insbesondere die Empfehlungen der politischen Beratungs- und Entscheidungsgremien über die Ausweisung zusätzlicher Bauflächen beachtet. Gemäß unterschiedlicher Entwicklungsabsichten und Vorstellungen empfahlen die Gremien unter Beteiligung der Öffentlichkeit die Ausweisung zusätzlicher Bauflächen in unterschiedlichem Umfang. Die ortsteilspezifischen Entwicklungsabsichten wurden im Nachgang durch die Stadtverwaltung geprüft und im Falle einer Vereinbarkeit mit der gesamtstädtischen Entwicklungsabsicht übernommen. Sie sind integraler Bestandteil der Planung.

### **Kremmen**

Die im Jahr 1216 erstmals urkundlich erwähnte „Ackerbürgerstadt“ Kremmen verfügt grundsätzlich über relativ kompakte Siedlungsstrukturen mit denkmalgeschützter und zum Großteil sanierter Bausubstanz. Ihre Entwicklungsgeschichte lässt sich noch bis in die heutige Zeit anhand des bestehenden Stadtgrundrisses ablesen. Die Stadt ist Mitglied in der Arbeitsgemeinschaft „Städte mit historischem Stadtkern“ des Landes Brandenburg und misst daher dem **Erhalt ihrer historischen Siedlungsstruktur** eine besondere Bedeutung zu. Der historische Stadtkern soll auch weiterhin das kulturelle und soziale Zentrum der Stadt bleiben.

Eine Besonderheit Kremmens stellt das ab dem 17. Jahrhundert südlich des Ortskerns entstandene, denkmalgeschützte Gebäudeensemble „Scheunenviertel“ dar. Die städtebauliche Struktur der aus Gründen des Brandschutzes aus der Stadt ausgegliederten Lagerstätten für landwirtschaftliche Erzeugnisse besteht bis in die heutige Zeit nahezu unverändert. Grundsätzlich setzt sich das Ensemble aus zirka 40 drei - reihig angeordneten und dabei lose gruppierten Scheunen zusammen. Die Gebäude weisen eine überwiegende Ost-West-Ausrichtung auf. Die **Revitalisierung und Aufwertung des historischen Scheunenviertels** durch die Ansiedlung von Einzelhandels- und Gewerbebetrieben sowie Einrichtungen mit überwiegend Kunst-, Kultur- oder Museumscharakter stehen weiterhin im Fokus der Stadtentwicklung. Die Festigung des Scheunenviertels als überregional bekannten Standort für Kunst

und Kultur begreift der Plangeber als Chance für die Entwicklung der gesamten Stadt. Mit der Nachnutzung der historischen Bausubstanz für kulturelle Zwecke verspricht sich die Stadt Kremmen neben einer **Belebung der Innenstadt** vor allem auch eine **Attraktivitätssteigerung der Gesamtstadt** als (Wohn- und Gewerbe-) Standort. Ein positives Image (Stadtmarketing) soll als weicher Standortfaktor vor allem einen Vorteil im Wettbewerb um beabsichtigte (Gewerbe-) Ansiedlungen fungieren.

Die historische Stadtkubatur Kremmens wird durch vorwiegend nördlich und südlich anschließende Siedlungserweiterungen, entstanden im Zuge diverser Prozesse der Stadtentwicklung, ergänzt. Grundsätzlich vollzog sich die Stadtentwicklung vorwiegend in Nord-Süd-Richtung entlang einer zentralen Erschließungsstraße (heute: *Ruppiner Chaussee* und *Berliner Chaussee*). Südlich von Altstadt und Scheunenviertel wird das Stadtbild aufgrund bestehender Infrastrukturen wie Bahnhof und Landesstraße überwiegend von Wohnnutzungen mit vergleichsweise hohem Anteil an integrierten Gewerbeeinheiten und zum Teil auch reinen Gewerbeflächen geprägt. Die ortsansässigen Betriebe des (produzierenden) Gewerbes konzentrieren sich überwiegend im westlichen Anschluss an die Bahnschienen. Der „Spargelhof“ stellt den nördlichen Abschluss des beschriebenen *Gewerbebandes* dar und bildet gleichzeitig ein „städtebauliches Scharnier“ zum nördlich gelegenen Scheunenviertel. Nördlich der Altstadt gliedern sich überwiegend Stadtbausteine mit einer primären Wohnnutzung an die zentrale Erschließungsachse an. Zwischen Straße der Einheit und Ruppiner Chaussee befindet sich allerdings ein überwiegend von Anlagen und Einrichtungen der kommunalen Daseinsvorsorge geprägter Bereich. Neben dem Stadtpark befindet sich hier vor allem der Standort der Freiwilligen Feuerwehr und das Schulgelände der Grund- und Oberschule mit Mehrzweckhalle sowie weiteren Freiflächen Sportanlagen. Grundsätzlich soll die historisch gewachsene Siedlungsstruktur Kremmens unter **Ausnutzung von bestehenden Nachverdichtungspotentialen** bedarfsgerecht ergänzt werden. Der Plangeber strebt ferner eine **Homogenisierung des Siedlungsgefüges** durch die behutsame Ergänzung von zusätzlichen Stadtbausteinen in ortsbildtypischer Bauweise an. Dabei soll vor allem die Attraktivität des Standortes durch Beibehaltung des Nebeneinanders von Stadt und Natur betont werden.

Das Siedlungsgefüge Kremmens setzt sich zusätzlich zu der Kernstadt aus zwei weiteren Siedlungskernen bestehend aus Wohn- und Gewerbebauflächen in den Gemeindeteilen „**Orion**“ (Südwesten) und „**Amalienfelde**“ (Südosten) zusammen. Der Gemeindeteil Orion wird durch ein städtebauliches Konglomerat aus ländlich geprägter Wohnnutzung mit vergleichsweise hohem Anteil von Handwerksbetrieben und weiterem Kleingewerbe sowie reinen Gewerbeflächen geprägt. Dabei werden die kleinteiligen Wohnstrukturen entlang der *Nauener Straße* in nördliche und westliche Richtung von gewerblich genutzten Großstrukturen umschlossen und begrenzt. Die Verfestigung des Standortes Orion mit dem strukturell prägenden Nebeneinander von Wohn- und Gewerbeflächen ist in der Historie des Siedlungskerns als ehemaliger Standort einer Munitionsfabrik begründet. Der Gemeindeteil „Amalienfelde“ befindet sich im südöstlichen Teil des Stadtgebietes im Bereich zwischen der Kernstadt Kremmen und der Ortslage Schwante (Gemeinde Oberkrämer). Amalienfelde wird vor allem von einer Wohnnutzung mit überwiegend Ein- und Mehrfamilienhausstrukturen geprägt. Vereinzelt wird die im Siedlungszusammenhang vorherrschende Wohnbebauung durch gewerbliche Ansiedlungen (Gärtnerei, Spedition) unterbrochen.

Sowohl Amalienfelde, als auch Orion stellen sich als historisch gewachsene und bedeutende Siedlungskerne im Stadtgefüge dar. Die Ortslage Amalienfelde soll vorwiegend im Bestand gesichert und unter Ausnutzung vorhandener Nachverdichtungs- und Entwicklungspotentiale als ländlich geprägter **Wohnstandort** behutsam weiterentwickelt werden.

Der Gemeindeteil Orion soll als **Wohnstandort** und **regional bedeutender Gewerbestandort** strukturell gestärkt werden. Aufgrund des deutlich gestiegenen Bedarfs nach geeigneten und ausreichend dimensionierten Flächen zur gewerblichen Nutzung, insbesondere von bereits ortsansässigen Betrieben,

ist die (bedarfsgerechte) Erweiterung Orions in westliche Richtung unter Inanspruchnahme einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächenkulisse geplant. Dementsprechend fasste die Stadtverordnetenversammlung bereits den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 77 „Gewerbegebiet Orion – Erweiterung Süd“.

Südlich der Nauener Straße (L 172) ist die Errichtung der *Gartensiedlung Orion*, eines rund 4,2 ha umfassenden Wohngebietes beabsichtigt. Die Entwicklungsabsicht wurde von den politischen Entscheidungsträgern der Stadt Kremmen bereits gebilligt und durch Fassung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 67 „Gartensiedlung Orion“ bestätigt. Durch die Entwicklung eines großflächigen Wohngebietes südlich der Ortslage wird dem Gemeindeteil Orion zusätzlich zur beabsichtigten Stärkung als Gewerbestandort künftig auch eine wachsende Bedeutung als Wohnstandort im Siedlungsgefüge der Stadt Kremmen zukommen (vgl. Kap. 4.1.1).

### **Beetz**

Der Kremmener Ortsteil **Beetz** befindet sich im Südwesten des Waldgebietes „Rüthnicker Heide“ und stellt zugleich den nördlichen Abschluss des Stadtgebiets von Kremmen dar. Zusätzlich zu der gleichnamigen Ortslage wird die nördlich über die Landesstraße 19 erreichbare Siedlung **Ludwigsau** administrativ ebenfalls dem Ortsteil Beetz zugeordnet.

Ludwigsau stellt sich siedlungsstrukturell grundsätzlich als ein in ost-west-Richtung ausgerichtetes Straßendorf mit einer ländlich geprägten Siedlungsstruktur entlang der zentral den Ort durchlaufenden *Ludwigsauer Dorfstraße* dar. Ortsbildprägend ist vor allem die trauständig zur *Ludwigsauer Dorfstraße* orientierte Einzel- und Doppelhausbebauung mit geneigten Dachformen sowie den rückwärtig gelegenen Nebengebäuden und privaten Gartenflächen. Im nördlichen Anschluss an die zentrale Dorfachse bestehen weitere Wohngrundstücke, die über nördlich abzweigende Wohnstraßen erschlossen werden. Im Nordosten Ludwigsaues befindet sich ein temporär genutzter Veranstaltungs- und Festplatz sowie der Friedhof des Ortes. Gemäß Entwicklungszielen der Ortslage, bestätigt durch den Ortsbeirat Beetz soll sich die **Entwicklung des Ortes vorzugsweise auf die baulich vorgeprägten Bereiche der Ortslage beschränken**. Ein Wachstum, welches über die Arrondierung und Inanspruchnahme vorhandener Baulücken im Rahmen anvisierter Nachverdichtung hinausgeht, ist derzeit nicht Bestandteil der gemeindlichen Planung.

Ausgangspunkt für die Siedlungsentwicklung im Bereich der heutigen Ortslage Beetz ist der ehemals zentral gelegene Dorfanger. Die auf dem Dorfanger situierte und im Jahr 1704 errichtete Fachwerkkirche ist noch bis in die heutige Zeit ortsbildprägend. Das ursprünglich homogene und kompakte Siedlungsgefüge wurde im Lauf der Zeit durch die Errichtung weiterer, vorwiegend dem Wohnen dienender Grundstücke ergänzt. Strukturell herrscht eine parallel zur jeweiligen Erschließungsstraße ausgerichtete, einreihige Wohnbebauung mit rückwärtig gelegenen Grün- und Wirtschaftsflächen vor. Für den ländlichen Raum typische Nebengebäude wie Scheunen und Stallungen prägen im Bereich des historischen Ortskerns die rückwärtigen Grundstücksflächen. Die Siedlungsentwicklung erfolgte sowohl in Ost-West Richtung (entlang der heutigen *Beetzer Dorfstraße*) als auch in Nord-Süd-Richtung (entlang der heutigen *Chausseestraße*). Nutzungsstrukturell wird die Ortslage Beetz überwiegend von einer klar dominierenden, kleinteiligen Wohnbebauung sowie untergeordnet von öffentlichen Einrichtungen, wie der Schule und dem Kindergarten geprägt.

Grundsätzlich ist beabsichtigt eine zusätzliche Wohnbauflächenentwicklung vor allem unter Inanspruchnahme bestehender Nachverdichtungs- und Entwicklungspotentiale zu ermöglichen. Hierfür sollen besonders **vorhandene Baulücken im Innenbereich der Ortslage geschlossen und bereits erschlossene / baulich vorgeprägte Flächen bedarfsgerecht entwickelt werden**. Zusätzlich ist beabsichtigt die zum Teil nicht in das **kompakte Siedlungsgefüge** eingebundenen Teile der Ortslage bedarfs-

gerecht zu ergänzen und städtebaulich sinnvoll zu arrondieren. Zugleich soll eine Inanspruchnahme wertvolle Landschafts- und Freiraumbestandteile verhindert werden. Ein besonderer Fokus liegt auf der homogenen Gestaltung von Ortseingängen und -ausgängen durch städtebauliche Arrondierungen und Nachverdichtungen.

Neben einer straßenbegleitenden Wohnbebauung bestehen innerhalb der Ortslage gewerblich genutzte Flächen und Areale für die Freizeit und Erholung ihrer Bewohner und Touristen. Flächen für Erholung und Tourismus konzentrieren sich vorwiegend auf den östlichen Bereich der Ortslage um den **Beetzer See**. Neben einer öffentlich zugänglichen Badestelle bestehen um den See diverse gastronomische Betriebe.

Gewerblich genutzte Flächen bestehen derzeit vorwiegend im nördlichen und westlichen Randbereich der Ortslage. Es handelt sich überwiegend um landwirtschaftliche Produktionsbetriebe und sonstige im ländlichen Raum typischerweise verbreitete Gewerbebetriebe. Im Vorfeld der Planaufstellung wurden von ortsansässigen Gewerbetreibenden die fehlenden Entwicklungsflächen für Vergrößerungen / Ansiedlungen in der Ortslage bemängelt. Daher ist **die ortsbildverträgliche Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen** ein städtebauliches Entwicklungsziel für die Ortslage. Der Flächennutzungsplan Kremmen 2040 beinhaltet daher die Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen im nördlichen Teil der Ortslage entlang der bereits vorhandenen Erschließungsstraße *Beetzer Stege*. Während nördlich der Straßenverkehrsfläche die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen vorgesehen ist, sollen die Flächen südlich der *Beetzer Stege* zugunsten einer Entwicklung zusätzlicher Wohnsiedlungsflächen in Anspruch genommen werden. Mit der Inanspruchnahme einer Flächenkulisse entlang der *Beetzer Stege* werden potentielle Beeinträchtigungen des Tourismus- und Erholungswertes um den Beetzer See entfernungsbedingt ausgeschlossen.

### **Flatow**

Die Ortslage Flatow wird siedlungsstrukturell vor allem durch die relativ stark ausgeprägte Nord-Süd-Ausrichtung mit dem zentral gelegenen Dorfanger geprägt. Entlang der zentralen Erschließungsachse (Straße des Friedens – Hauptstraße – Alte Poststraße) wird das Ortsbild vor allem von ländlich geprägten Siedlungsstrukturen mit straßenseitig gelegen Hauptanlagen und rückwärtigen Nebengebäuden geprägt. Untergeordnet bestehen innerhalb des Siedlungsgefüges, bzw. im direkten Anschluss an die Ortslage gewerblich (und dabei vor allem landwirtschaftlich) genutzte Betriebsstandorte.

Der zentrale Dorfanger wird durch die *Hauptstraße* (westlich), den *Gartenweg* (nördlich und östlich) und die *Staffelder Straße* (südlich) erschlossen und weist ebenfalls eine Nord-Süd-Ausrichtung auf. Vor allem entlang des *Gartenweges* im östlichen Bereich des Dorfangers wird die größtenteils kompakt besiedelte Ortslage von diversen Baulücken geprägt. Unter der Zielsetzung einer kompakten und nachhaltigen Siedlungsstruktur beschloss der Ortsbeirat Flatow die **städttebauliche Qualifizierung** des *Gartenweges* durch die arrondierende Inanspruchnahme bestehender Baulücken zugunsten zusätzlicher Wohnsiedlungsflächen.

Die, über die historische Siedlungsstruktur Flatows hinausgehende Orts- und Siedlungsentwicklung erfolgte bislang vorwiegend im südwestlichen Teil der Ortslage. Mit dem „Wohnpark Tietzower Straße“ sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung zusätzlicher Wohnsiedlungsflächen im direkten Anschluss an die Ortslage geschaffen werden (vgl. Kap. 2.3.2). Im unmittelbaren Anschluss an den bebauten Teilbereich der Ortslage erfolgte bereits eine entsprechende Entwicklung von Einfamilienhausgrundstücken, deren Erschließung durch den *Mühlenring* gesichert wird. Die vollständige Entwicklung des Wohnparks ist aufgrund der Nähe zur südwestlich verlaufenden Bundesautobahn nicht mehr Bestandteil der gemeindlichen Entwicklungsabsichten. Vielmehr soll die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im südwestlichen Teil Flatows durch die Inanspruchnahme eines derzeit

landwirtschaftlich genutzten Arealen im Bereich des Erschließungsweges „Am Gutsfeld“ fortgeführt werden. Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung der Flächenkulisse hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen am 19. August 2021 bereits die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 82 „Am Gutsfeld“ beschlossen (vgl. Kap. 2.3.2). Durch die Inanspruchnahme der Flächenkulisse wird eine **Homogenisierung des Ortsbildes** und eine **Qualifizierung des strukturellen Übergangsbereiches** zwischen der Ortslage und dem umliegenden Landschaftsraum angestrebt. Zusätzlich erfolgt die (Wieder-) Herstellung von kompakten, räumlich in Beziehung stehenden Siedlungsstrukturen unter Inanspruchnahme bereits vorhandener Erschließungsflächen.

### **Groß-Ziethen**

Siedlungsstrukturell ist die Ortslage Groß-Ziethen grundsätzlich dem Typus eines Straßendorfs zuzuordnen. Eine städtebauliche Besonderheit der Ortslage stellt vor allem ihre ortsbildprägende Zäsur und die hiermit verbundene strukturelle Teilung in einen nördlichen und einen südlichen Teilbereich dar.

Den Ausgangspunkt der städtebaulichen Entwicklung Groß-Ziethens bildet das im Jahr 1718 im Barockstil erbaute **Schloss Ziethen mit seiner südlich anschließenden Parkanlage**. Die mit Errichtung des Schlosses einhergehende Entwicklung des südlichen Teilbereichs der Ortslage vollzog sich grundsätzlich entlang der in Ost-West-Richtung verlaufenden *Alten Dorfstraße*. Das Schloss und die gegenüberliegende Dorfkirche bilden bis in die heutige Zeit den zentralen Ortskern. Die (historische) Bedeutung des Schlosses für den Ort und seine planmäßige Anlage ist noch heute am nahezu unverändert bestehenden Ortsgrundriss sowie den erhaltenen Sichtachsen ablesbar.

Nördlich der, um das historische Schloss und die Dorfkirche entstandenen, Siedlung entwickelte sich ein **weiterer, strukturell weitgehend eigenständiger Siedlungskern**. Seine Entstehung ist vermutlich auf die Ansiedlung von Landwirten und ihren Familien um eine, zur Versorgung des Adels errichtete (Getreide-) Mühle die räumlich getrennt vom Herrschaftssitz lokalisiert war, zurückzuführen. Im Laufe der Zeit kam es zu einer Verfestigung der „Mühlensiedlung“ als zweiten Siedlungskerns Groß-Ziethens, sodass die bipolare Struktur des Ortes mit dem Kremmener Weg als Bindeglied noch heute erhalten geblieben ist.

Die grundsätzliche Struktur des Ortes mit seinen zwei Siedlungskernen soll gemäß Entwicklungszielen des Ortsbeirates Groß-Ziethen auch zukünftig erhalten bleiben. Die städtebaulichen Qualitäten des Ortes mit den bestehenden Sichtachsen und Blickbeziehungen sollen nicht durch die unverhältnismäßige Ausweisung zusätzlicher Bauflächen eingeschränkt werden. Es ist beabsichtigt eine (bauliche) Entwicklung der Ortslage ausschließlich durch die **Inanspruchnahme von Baulücken** im Rahmen der Innenentwicklung ohne den Einbezug von Flächen außerhalb des historisch gewachsenen Siedlungszusammenhangs zu ermöglichen. Die strukturelle Verbindung beider Siedlungskerne durch eine Entwicklung von Bauflächen entlang des *Kremmener Weges* ist unter dem Ziel des **Erhalts der städtebaulichen Figur** kein Bestandteil künftiger Entwicklungsabsichten. Eine besondere Bedeutung wird der Gestaltung und Qualifizierung der Ortsrandbereiche zugemessen. Weiterhin erfolgt die Ausweisung zusätzlicher Wohnsiedlungsflächen im Bereich der Mühlensiedlung zur Ermöglichung einer straßenbegleitenden Wohnbebauung entlang des *Neuen Weges*.

### **Hohenbruch**

Der Ort Hohenbruch wurde im Jahr 1710 auf Grundlage der Ansiedlungsabsicht von Nachfahren holländischer Bauern durch einen Erlass Friedrichs I. gegründet. Eine strukturelle und städtebauliche Besonderheit ist die Tatsache, dass Hohenbruch eines der wenigen ostdeutschen Dörfer ist, die als **Streusiedlungen** entstanden und in ihrer grundsätzlichen Struktur noch heute erhalten sind.

Die charakteristisch „zersiedelte“ und somit polyzentrale Struktur des Ortsteils mit seinen drei voneinander getrennten Haupt-Siedlungskernen **Albrechtshof, Johannisthal** und **Hohenbruch** verfestigte sich

im weiteren Verlauf der Ortsentwicklung. Neben den benannten drei Siedlungskernen finden sich vor allem entlang der Landesstraße L 191 weitere Gehöfte (Ruppiner Hof, Moldenhauer Hof, Siemenshof), die als Beleg der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur noch heute erhalten sind.

Die Siedlungskerne Albrechtshof und Johannisthal werden vorwiegend durch ein städtebauliches Konglomerat aus ländlich geprägten Einfamilienhausstrukturen und gewerblich genutzten Großstrukturen geprägt. Östlich der Ortslage Johannisthal ist ein Sonderlandeplatz für Ultraleichtflugzeuge (Kremmen-Hohenbruch) situiert.

Die städtebauliche Entwicklung des Kernortes Hohenbruch erfolgte bislang vor allem auf Grundlage von **verbindlichen Bauleitplänen**, mit denen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen geschaffen wurden. Die Bebauungspläne „Dorfkern östliche Seite“ und „Dorfkern westliche Seite“ ermöglichten die bauliche Entwicklung von Wohngrundstücken im unmittelbaren westlichen und östlichen Anschluss an den als Streusiedlung entstandenen Dorfkerne (vgl. Kapitel 2.3.2 der Begründung). Mit den planungsrechtlich legitimierten Siedlungserweiterungen prägt insbesondere die entstandene Einzelhausbebauung entlang des orthogonal angelegten Siedlungsrahmens mit Orientierung an der *Hohenbrucher Dorfstraße* das Ortsbild. Die Haupteinschließung der Wohngrundstücke erfolgt vorwiegend über drei parallel zueinander angelegte Verkehrsflächen mit orthogonal anschließenden Wohnstraßen. Durch das Erschließungssystem wird siedlungsstrukturell eine insgesamt **fünfreihige Einfamilienhausbebauung** mit rückwärtig gelegenen Nebengebäuden und privaten Grün- und Gartenflächen generiert. Im nördlichen Teil der Siedlung befinden sich Sport- und Spielplatzflächen sowie sonstige Einrichtungen der kommunalen Daseinsvorsorge und die örtliche Kirche. Östlich der *Hohenbrucher Dorfstraße* siedelten sich gewerbliche Nutzungen an. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung einer Hofanlage im südlichen Teil der Ortslage geschaffen. Die Flächen sollen als Wohnstandort für Menschen mit Behinderungen entwickelt werden.

Die Neuausweisung, bzw. die Fortführung und Erweiterung bestehender Streusiedlungen mit Inanspruchnahme von (derzeit nicht bereits baulich geprägten) Außenbereichsflächen würde dem gemeindlichen Planungsziel einer **homogenen, kompakten Siedlungsstruktur** entgegenstehen. Die städtebauliche Entwicklung des Ortsteils soll sich gemäß Willensbekundung des Ortsbeirates daher ausschließlich auf die Inanspruchnahme bauakzessorisch genutzter Bereiche beschränken. Die Neuausweisung von Wohnsiedlungsflächen im Ortsteil Hohenbruch ist nicht Bestandteil der gemeindlichen Entwicklungsabsicht.

### **Sommerfeld**

Der Kremmener Ortsteil Sommerfeld befindet sich im nördlichen Bereich des Stadtgebietes zwischen der Kernstadt im Süden und der Ortslage Beetz im Norden. Ortsbildprägend sind neben dem bestehenden Siedlungsgefüge vor allem **die nördlich der Ortslage gelegenen Waldflächen** der „Rüthnicker Heide“. Aufgrund des bis in die heutige Zeit erhaltenen und noch deutlich erkennbaren zentralen Dorfkerns mit dem prägenden Kirchengebäude, lässt sich Sommerfeld strukturell dem Siedlungstypus eines **Straßenangerdorfs** zuordnen.

Die Orts- und Siedlungsentwicklung erfolgte zunächst beidseitig der heutigen *Sommerfelder Dorfstraße* und setzte sich nachfolgend vorzugsweise in nördliche Richtung fort. Trotz der vorzugsweise in nördliche Richtung verlaufenden Siedlungserweiterungen ist der historische Ortsgrundriss in seiner Ost-West-Ausrichtung noch immer erkennbar und strukturgebend. Westlich des Dorfkerns kreuzen sich die gesamtstädtisch bedeutenden Landesstraßen L 19 (*Kremmener Straße*) und L 191 (*Sommerfelder Dorfstraße*).

Die Ortslage wird bis in die heutige Zeit vor allem von ihrer ländlich geprägten **Wohnbebauung beidseitig der Sommerfelder Dorfstraße** geprägt. Die historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen mit traufständig entlang der jeweiligen Erschließungsstraße ausgerichteten Wohngebäuden (Hauptanlagen) und rückwärtig gelegenen Nebengebäuden, wie Scheunen und Stallungen besteht nahezu unverändert. Zum Teil bestehen auf den Grundstücken auch geschlossene Gebäudeensemble (Hofanlagen), in denen sich Haupt- und Nebengebäude die sich um einen gemeinsamen Hof gruppieren.

Aufgrund einer langanhaltend positiven wirtschaftlichen Entwicklung Sommerfelds und der damit einhergehenden wachsenden Nachfrage nach Wohnraum wuchs der baulich geprägte Bereich der Ortslage stetig. Das vergleichsweise überdurchschnittliche Wachstum ist dabei in engem Zusammenhang dem im Jahr 1914 als **Lungenheilstätte** eröffneten Klinik-Standort (*Hellmuth-Ulrici-Klinik*) zu betrachten. Das Gebäudeensemble der heutigen *Sana-Kliniken Sommerfeld* wurde in einem ursprünglich nördlich der Ortslage gelegenen Waldgebiet („Rüthnicker Heide“) errichtet. Ausgehend vom zentralen Dorfanger führte eine Erschließungsstraße in nördliche Richtung zum Klinikgelände und verband seither die zwei „**Entwicklungspole**“ des Ortes. Mit Ansiedlung der Klinik nahm die Attraktivität Sommerfelds vor allem als Wohnsitz für das medizinische Personal deutlich zu, was zu einer gesteigerten Bautätigkeit unter Inanspruchnahme von Flächen im nördlichen Anschluss an die historische Ortslage führte. Grundsätzlich ist die ehemals kompakte Siedlungsstruktur noch immer erkennbar, wurde durch die additive Ergänzung von größtenteils einreihig angeordneten Wohnbaugrundstücken (insbesondere durch die Entwicklung des *Wohnparks Sommerfeld*) jedoch vergleichsweise stark erweitert. Vor allem straßenbegleitend zu den Verkehrsflächen *Waldhausstraße*, *Griebener Weg*, *Löwenberger Weg* und *Schwarzer Weg* entwickelten sich vorwiegend Einfamilienhausgrundstücke. In nördliche Richtung weicht die klare Siedlungsstruktur der bebauten Ortslage mehr und mehr auf und geht über kleinstrukturierte Wohn- und Wochenendhausgrundstücke in Waldflächen über.

Weitere Siedlungsentwicklungen vollzogen sich zusätzlich im Bereich zwischen historischer Ortslage und der südwestlich verlaufenden **Bahnlinie** sowie im Grenzbereich zwischen Ortslage, Bahnlinie und Kremmener Straße. Durch den im westlichen Teil Sommerfelds gelegenen Haltepunkt der Bahnstrecke 6504 Kremmen – Wittstock (Dosse) besitzt die Ortslage eine überdurchschnittlich gute Einbindung in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs.

Gemäß bestehender Entwicklungsziele soll die historisch gewachsene Siedlungsstruktur der Ortslage vorwiegend durch eine **Nachverdichtung und Inanspruchnahme baulich vorgeprägter Flächen** zugunsten eines **harmonischen Siedlungsgefüges** bedarfsgerecht ergänzt werden. Besonders entlang der *Bahnhofstraße*, der *Waldhausstraße* und des *Löwenberger Weges* beabsichtigt die Stadt Kremmen die vorhandenen **Potentiale für eine bedarfsgerechte Ortsentwicklung** durch die Ausweisung von Wohnsiedlungsflächen zu aktivieren.

### **Staffelde**

Der Ortsteil Staffelde befindet sich im südlichen Teil des Stadtgebietes und weist aufgrund seiner verkehrlichen Lagegunst mit unmittelbarem Anschluss an die südlich gelegene Bundesautobahn (BAB) 24 eine **besondere Bedeutung für die gesamtstädtische Entwicklung** auf.

Die städtebauliche Entwicklung des Ortes mit seiner historisch gewachsenen, kompakten Struktur vollzog sich aus der Verbindung von zwei ursprünglich voneinander getrennten Siedlungs- und Entwicklungskernen. Das 1358 erstmals urkundlich erwähnte **Straßenangerdorf** mit seinem historischen Ortskern ist bis in die heutige Zeit wichtiger Bestandteil des Siedlungsgefüges. Der **zentrale Dorfanger** als prägendes siedlungsstrukturelles Element des Ortes besteht straßenbegleitend zu der Staffelder Dorfstraße nahezu unverändert. Er ist für die Öffentlichkeit vollständig begeh- und nutzbar und wird derzeit überwiegend als innerörtliche Grünfläche und Standort eines Spielplatzes genutzt. Die städtebauliche

Fassung des Angers erfolgt durch nördlich und südlich angrenzende Gebäude, die sich strukturell zu ortsbildtypischen Hofanlagen gruppieren.

Südöstlich der historischen Ortslage befand sich zur Zeit der ersten urkundlichen Erwähnung Staffeldes ein **Rittergut** im Besitz der Familie von Bredow. Das Gut besaß zunächst keinen unmittelbaren Anschluss an den Siedlungskörper der Ortslage und stellte somit einen zweiten, separaten Siedlungskern dar. Durch Teilung und Umnutzung des Rittergutes erfolgte mit fortschreitender Siedlungsentwicklung eine Auflösung und Zersiedelung der ehemals kompakten Gutsstruktur. Verfall und Verlust der baulichen Anlagen wurden erst mit dem Erwerb durch eine Privatperson und der darauffolgenden Ansiedlung eines Trabergestüts mit Reithalle und Trabrennbahn um das Jahr 1936 beendet. Das erhaltene Gebäude- und Freiflächenensemble, bestehend aus Herrenhaus, historischen Stallungen, Reitanlage und Landschaftspark stellt ein **historisch wertvolles baukulturelles Erbe** dar und ist daher bis heute ein bedeutender Bestandteil des Siedlungsgefüges.

Die Ortslage Staffelde entwickelte sich, ausgehend von den beiden Entwicklungskernen über die Zeit zu einem kompakten Siedlungskörper mit klar definierten Raumkanten. Mit dem Ausbau des Straßennetzes erfolgte eine bestandsorientierte Erweiterung von Wohnsiedlungsflächen entlang der Landesstraßen 17 (*Flatower Straße*) und 170 (*Nauener Chaussee*).

Typologisch wird das Ortsbild vor allem von einer kleinteiligen Wohnbebauung mit rückwärtig gelegenen Nebengebäuden und sonstigen baulichen Anlagen geprägt, die sich insbesondere im Bereich um den Dorfbanger zu geschlossenen Hofanlagen gruppieren. Mit dem Bebauungsplan Nr. 4 „Am Steinberg“ wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein, in Bezug auf die Größe Staffeldes, großflächiges Wohngebiet südöstlich der Ortslage geschaffen. Nutzungsstrukturell besitzt der **Reit- und Pferdesport** eine besondere Bedeutung für den Ort, was sich auch anhand der Gebäude- und Freiflächenstruktur ablesen lässt. Neben dem historischen Gebäude- und Freiflächenensemble des Gestüts sind vor allem die westlich gelegenen Großstrukturen eines Reitparks mit großzügigen Frei- und Weideflächen ortsbildprägend.

Die Stadt Kremmen beabsichtigt eine bedarfsgerechte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im Ortsteil Staffelde vor allem durch die **Aktivierung von infrastrukturell bereits erschlossenen Flächen** im unmittelbaren Anschluss an das Siedlungsgefüge zu ermöglichen. Neben der Inanspruchnahme bestehender Baulücken, bzw. rückwärtig gelegener Grundstücksflächen wird auch eine **ortsbildverträgliche Ausweisung zusätzlicher Wohnsiedlungsflächen** südlich der Ortslage angestrebt. Die Stadtverordnetenversammlung beschloss daher die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 70 „An der Streuobstwiese“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden (Ein- und Mehrfamilienhäuser) sowie von nicht störenden Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben. Die Inanspruchnahme von Flächen ohne räumlichen Bezug zur Ortslage ist unter Beachtung des städtebaulichen Grundsatzes zur **Vermeidung von Streu- und Splittersiedlungen** nicht Bestandteil der Planung.

Neben der Entwicklungsabsicht für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen innerhalb, bzw. im unmittelbaren Anschluss an die Ortslage beabsichtigt die Stadt Kremmen ihren Ortsteil Staffelde auch als regional bedeutenden **Gewerbestandort** zu etablieren. Hierfür ist die Ausweisung einer ausreichend dimensionierten Flächenkulisse im Abstand von rund 500 m südwestlich der Ortslage geplant. Die Flächen sollen für Neuansiedlungen, insbesondere im Bereich der Logistikbranche zur Verfügung stehen und sind insbesondere aufgrund ihrer Lagegunst in unmittelbarer Nähe zur Autobahnabfahrt der BAB 24 integraler Bestandteil kommunaler Planungsüberlegungen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine entsprechende Entwicklung wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 79 „Logistikzentrum“ bereits gefasst (vgl. Kap. 2.3.3). Die Stadt Kremmen entspricht mit Ausweisung von Gewerbeflächen zu beiden Seiten der Landesstraße L 170 der gestiegenen Nachfrage nach

lagegünstig gelegenen und entwicklungsfähigen Gewerbe- und Logistikflächen (vgl. Kap. 4.1.3). Die angestrebte gewerbliche Entwicklung im Ortsteil Staffelde steht dabei nicht in Konkurrenz zu den Entwicklungsabsichten im Gemeindeteil Orion, da für beide Standorte unterschiedliche Ansiedlungskonzeptionen bestehen. Durch die Nähe des Gewerbestandes zur südwestlich verlaufenden Autobahn ist von keiner unverhältnismäßigen Zunahme des motorisierten Ziel- und Quellverkehrs in der Ortslage Staffelde auszugehen.

## 3.2 Bevölkerungsentwicklung und -prognose

Folgendes Kapitel stellt die Einwohnerentwicklung der Stadt Kremmen unter Berücksichtigung relevanter geopolitischer Entwicklungen und Einflussfaktoren dar. Dabei ist zu beachten, dass sich der Zusammenschluss der ehemals eigenständigen Gemeinden Beetz, Flatow, Groß-Ziethen, Hohenbruch, Kremmen, Sommerfeld und Staffelde zur Stadt Kremmen erst am 31. Dezember 2001 vollzog. Zur verbesserten Übersicht beziehen sich nachfolgende Statistiken zur Bevölkerungsentwicklung jedoch bereits auf die derzeit geltende administrative Gliederung. Als Datengrundlage für folgende tabellarische Übersicht dient die vom *Amt für Statistik Berlin-Brandenburg* veröffentlichte Tabelle zur Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg.

**Tabelle 4:** Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2010 im Stadtgebiet

Bevölkerungsentwicklung Kremmen auf Basis des Einwohnerregisters der DDR, Stand 3. Oktober 1990											
Jahr	1991	1993	1995	1997	1999	2001	2003	2005	2007	2009	2010
EW	6.233	6.188	6.568	6.683	7.138	7.231	7.437	7.373	7.303	7.124	7.102
%	-	-0,7	+6,1	+1,8	+6,8	+1,3	+2,9	-0,9	-0,9	-2,4	-0,3

Die abgebildeten Tabellen zur Bevölkerungsentwicklung weisen die absoluten Einwohnerzahlen im jeweiligen Jahr aus und stellen gleichzeitig ihre prozentuale Entwicklung im Vergleich zum zuvor gelisteten Wert dar. Im Zeitraum zwischen 1991 und 2010 verzeichnete die Stadt Kremmen eine insgesamt **positive Bevölkerungsentwicklung**. Die absolute Einwohnerzahl stieg von einem Ausgangswert von 6.233 EW (Jahr 1991) auf 7.102 EW (Jahr 2010), was einem prozentualen Anstieg von rund 14 % entspricht.

Um bislang erfolgte Entwicklungstendenzen zur Einwohnerentwicklung im Stadtgebiet im Zeitraum zwischen 2011 und 2015 darzustellen, wird unter anderem auf die Erhebungen der ab dem Jahr 2011 durchgeführte Volkszählung (ZENSUS) zurückgegriffen. Zusätzlich erfolgt die Übernahme kommunaler Erhebungen (jeweils mit dem Stand Dezember) aus den Jahren 2016 - 2020.

**Tabelle 5:** Bevölkerungsentwicklung ab dem Jahr 2011 im Stadtgebiet

Bevölkerungsentwicklung der Stadt Kremmen auf Basis des Zensus 2011-2015, ergänzt mit kommunal erhobenen Bevölkerungsstatistiken 2016-2020										
Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
EW	7.121	7.115	7.110	7.108	7.238	7.315	7.524	7.667	7.734	7.700
%	-	-0,1	-0,1	-0,1	+1,8	+1,1	+2,9	+1,9	+0,9	-0,4

Anhand der Einwohnerstatistiken für den Zeitraum zwischen den Jahren 2011 und 2020 ist eine **positive Bevölkerungsentwicklung** ablesbar. Im Vergleich zu insgesamt 7.121 Einwohnern im Jahr 2011 betrug die Bevölkerungszahl der Gesamtstadt im Dezember 2020 bereits **7.700 Einwohner**. Prozentual stieg die Einwohnerzahl somit im Zeitraum zwischen den Jahren 2011 und 2020 um mehr als acht Prozent.

Gegenüber dem Ausgangswert vorliegender Erhebungen aus dem Jahr 1992 (6.233 Einwohner) verzeichnete die Gesamtstadt bis Dezember 2020 (7.700 Einwohner) insgesamt eine, für den erweiterten Metropolitanraum, bemerkenswert positive Bevölkerungsentwicklung. Das Bevölkerungswachstum betrug im benannten Zeitraum einen Wert von über 23,5 Prozent.

Da die Stadt Kremmen im **Landesentwicklungsplan Hautstadtregion (LEP HR)** nicht als Schwerpunkt für eine künftige Wohnsiedlungsflächenentwicklung in den Ländern Berlin und Brandenburg festgelegt wurde, wird die mit dem Flächennutzungsplan beabsichtigte Neuausweisung von Wohnsiedlungsflächen landesplanerisch reglementiert (vgl. Kap. 2.1.2). Sie ist demnach lediglich im Rahmen der Eigenentwicklung, errechnet in Abhängigkeit von der Bevölkerungszahl am **Stichtag 31. Dezember 2018** möglich. Die so genannte „Eigenentwicklungsoption“ ermöglicht für einen Zeitraum von zehn Jahren die Ausweisung von bis zu 1 Hektar Wohnsiedlungsflächen pro 1.000 Einwohner\*innen (Stand 31. Dezember 2018). Mit Festlegung der Kernstadt als Grundfunktionaler Schwerpunkt (GSP) durch die Regionalplanung ist im OT Kremmen zusätzlich die Ausweisung von Wohnsiedlungsflächen im Umfang von bis zu 2 ha / 1.000 EW (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren möglich.

Zum Stichtag 31.12.2018 belief sich die Einwohnerzahl der Stadt Kremmen auf insgesamt **7.677 Einwohner**, von denen **3.314 EW** in der Kernstadt lebten (vgl. Tabelle 6). Anhand der Tabelle ist auch die prozentuale Verteilung der insgesamt 7.667 Einwohner (Stand 31.12.2018) auf die sieben Ortsteile ablesbar. Im Zeitraum von 10 Jahren besteht daher die Möglichkeit zur Ausweisung von Wohnsiedlungsflächen im Umfang von rund **7,7 ha** im gesamten Stadtgebiet. Zusätzlich können unter Inanspruchnahme der zusätzlichen Wachstumsreserve Wohnsiedlungsflächen im Bereich der Kernstadt im Umfang von rund **6,6 ha** ausgewiesen werden.

**Tabelle 6:** Einwohner je Ortsteil im Stadtgebiet (Stand 31.12.2018)

Einwohnerstatistik der Stadt Kremmen nach Ortsteilen (Stand 31.12.2018)						
Kremmen	Beetz	Flatow	Groß-Ziethen	Hohenbruch	Sommerfeld	Staffelde
3.314	848	752	208	682	1.401	462
43,2%	11,1%	9,8%	2,7%	8,9%	18,3%	6,0%
<b>7.667</b>						

Neben der Kernstadt Kremmen, deren 3.314 Einwohner rund 43 % der Gesamtbevölkerung der Stadt ausmachten, wies auch der Ortsteil Sommerfeld zum Stichtag mit 1.401 Einwohnern (rund 18 %) einen relativ hohen Anteil an der Gesamtbevölkerung im Stadtgebiet auf. Groß-Ziethen war zum Stichtag hingegen der Ortsteil mit den wenigsten Einwohnern.

Mit dem Flächennutzungsplan soll die derzeit absehbare, künftige Entwicklung der Gesamtstadt in ihren Grundzügen dargestellt und planungsrechtlich vorbereitet werden. Daher sind im Rahmen der Aufstellung zum Flächennutzungsplan plausible Annahmen und **Prognosen zur künftigen Bevölkerungsentwicklung** zu treffen. Im Land Brandenburg werden belastbare Bevölkerungsprognosen vom

*Dezernat Raumb Beobachtung und Stadtmonitoring des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) in Zusammenarbeit mit dem Referat Bevölkerung des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS) erstellt.*

Die aktuelle landesweite Bevölkerungsvorausberechnung umfasst den Zeitraum zwischen den Jahren 2020 bis 2030 und liegt räumlich differenziert auch für alle Landkreise und kreisfreien Städte des Landes Brandenburgs vor. Darauf aufbauend hat das Dezernat Raumb Beobachtung in Abstimmung mit dem AfS für alle 195 Ämter, Verbandsgemeinden und amtsfreien Gemeinden (zum Gebietsstand 01.01.2021) **Bevölkerungsvorausschätzungen** erarbeitet. Diese dienen einerseits der Plausibilitätsprüfung der Ergebnisse der gemeinsamen Bevölkerungsvorausberechnung. Zum anderen besteht ein erhöhter Bedarf an aktuellen, regionalisierten Entwicklungsdaten, da der zu beobachtende demografische Wandel kleinräumig sehr unterschiedlich verläuft und spezifische Maßnahmen erfordert. Bevölkerungsvorausberechnungen und -vorausschätzungen dürfen grundsätzlich nicht als „Vorhersagen“ missverstanden werden. Ihr Zweck liegt vor allem darin zu zeigen, wie sich die Bevölkerung und deren Struktur unter den getroffenen Annahmen über die weitere Entwicklung von Migration, Geburten und Sterbefällen verändern würde. Es handelt sich um „Wenn-Dann“-Aussagen. Amtliche Bevölkerungsprojektionen sind also keine Vorhersagen oder Zukunftsvisionen, sondern Fortschreibungen statistisch fundierter demografischer Strukturen.

Gemäß Kleinräumiger Bevölkerungsvorausschätzung des Dezernats Raumb Beobachtung des LBV wird die Bevölkerung Kremmens im Zeitraum zwischen 2020 und 2030 nochmals **um insgesamt 4,3 % wachsen**. Ausgehend von 7.734 Einwohnern (Stand 31.12.2019) entspräche dies einem Zuwachs der absoluten Bevölkerungszahl um 331 EW auf insgesamt **8.065 Einwohner im Jahr 2030**.

Die Stadt Kremmen geht als Plangeber unter Beachtung der Prognosen aus den kleinräumigen Bevölkerungsvorausschätzungen davon aus, dass sich die positive Bevölkerungsentwicklung im Stadtgebiet auch zukünftig fortsetzen wird. Insbesondere die (verkehrstechnisch) günstige Lage mit der Nähe zur stetig wachsenden Bundeshauptstadt Berlin sorgen für einen erheblichen Standortvorteil gegenüber Gemeinden mit ähnlichen Entwicklungsprognosen.

### 3.3 Haushaltsentwicklung und -prognose

Neben der untersuchten Einwohnerentwicklung Kremmens wird auch die Entwicklung der im Stadtgebiet gemeldeten Haushalte als Datengrundlage für die weitere Planung und die Annahme plausibler Prognosen herangezogen. Zur Ableitung von Entwicklungen und Tendenzen der Haushalte werden die veröffentlichten Erhebungen des **Zensus 2011** (Ausgangswert) mit aktuellen, **kommunal erhobenen Haushaltsstatistiken** verglichen.

Infolge des Zensus 2011 erfolgte die gemeindespezifische Erfassung und Veröffentlichung der statistischen Erhebung von (Wohn-) Haushalten. Dabei gelten alle Personen, die in einer gemeinsamen Wohnung leben als Mitglieder desselben Haushaltes. Gemäß der 2014 vom *Amt für Statistik Berlin-Brandenburg* veröffentlichten Daten zu Bevölkerung und Haushalten gab es im Jahr 2011 im Stadtgebiet insgesamt **3.154 Haushalte**, wovon **869 Single-Haushalte** waren. Der Anteil der Ein-Personenhaushalte am gesamten Haushaltsbestand betrug somit rund 27,6%.

Gemäß **kommunaler Haushaltsstatistik** zählten im Februar 2020 insgesamt **4.911 Haushalte** zum Bestand des Stadtgebiets Kremmen. Wie aus der tabellarischen Aufstellung hervorgeht, betrug der Anteil an **Single-Haushalten rund 61,6 %** des Gesamtbestandes aller Haushalte Kremmens (inklusive aller Ortsteile). Besonders die Ortslage Beetz weist mit rund 67,3 % einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Single-Haushalten auf. Verglichen mit dem Landesdurchschnitt (Datengrundlagen: Mikrozensus 2016), wonach es sich bei rund 37,2 % der Haushalte um Single-Haushalte handelt, ist die

Singularisierung im Stadtgebiet besonders stark ausgeprägt. Mit einem Anteil von 61,6 % liegt der prozentuale Anteil an Single-Haushalten rund 24,4 % **über dem Durchschnitt des Landes Brandenburg**. Zur Ermittlung der durchschnittlichen Haushaltgrößen im Stadtgebiet erfolgte die Ermittlung eines Quotienten aus Einwohnerzahl und Anzahl der Haushalte. Dabei wurde für die Gesamtstadt ein Wert von rund **1,56 Einwohner / Haushalt** ermittelt. Verglichen mit dem Bundesdurchschnitt von 1,97 Einwohner pro Haushalt, liegen im Stadtgebiet deutlich geringere Haushaltgrößen vor. Die statistische Aufschlüsselung für jede Ortslage zeigt, dass Flatow mit rund 1,74 Personen / Haushalt den durchschnittlich höchsten Wert erreicht, während die Kernstadt sowie die Ortslage Staffelde mit rund 1,5 Personen / Haushalt die durchschnittlich niedrigsten Werte verzeichnen.

Der deutlich unter dem Landesdurchschnitt liegende Wert von 1,56 Einwohnern je Haushalt bildet den, insbesondere im ländlichen Raum Ostdeutschlands verbreiteten Trend wachsender **Singularisierung der Bevölkerung** ab. Ursachen liegen insbesondere im Demografischen Wandel. Sinkende Geburtenzahlen infolge vermehrter Abwanderungen potenzieller Mütter und ein starker Zuwachs älterer Personen werden auch zukünftig zu einem deutlichen Anstieg des Durchschnittsalters beitragen. Gemäß amtlichen Bevölkerungsvorausschätzungen ist damit zu rechnen, dass ab 2030 bereits mehr als ein Drittel der brandenburgischen Bevölkerung 65 Jahre und älter sein wird. Beschriebener Trend der Alterung der Bevölkerung trifft auch für das Berliner Umland zu, jedoch in geringerem Maße.

**Tabelle 7:** Haushalte je Ortsteil im Stadtgebiet

<b>Haushalte (Stand Februar 2020) der Stadt Kremmen gemäß kommunaler Haushaltsstatistik nach Ortsteilen</b>				
<b>Ortsteil</b>	<b>Haushalte (absolut)</b>	<b>Single-Haushalte</b>	<b>Anteil Single - haushalte</b>	<b>EW/ HH</b>
Kremmen	2.214	1.434	64,8 %	1,50
Beetz	545	367	67,3 %	1,56
Flatow	432	240	55,5 %	1,74
Groß-Ziethen	130	72	55,4 %	1,6
Hohenbruch	406	220	54,2 %	1,68
Sommerfeld	875	513	58,6 %	1,60
Staffelde	309	177	57,3 %	1,50
<b>Gesamt</b>	<b>4.911</b>	<b>3.023</b>	<b>61,6 %</b>	<b>1,56</b>

Aufgrund der aktuell bereits deutlich unter dem Bundesdurchschnitt liegenden Haushaltgrößen und der erwartbar steigenden Singularisierung lassen sich aus den Trends zu Bevölkerungsrückgängen **nur bedingt Rückschlüsse auf die künftige Haushaltentwicklung** ziehen. Ferner ist anzumerken, dass die Einwohnerentwicklung Kremmens bisher deutlich positiver verlief, als von belastbaren Bevölkerungsprognosen angenommen.

## 3.4 Wohnungsbauentwicklung

### 3.4.1 Wohnraumversorgung - Gebäudebestand

Gemäß online einsehbarer Regionalstatistik, erarbeitet vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, betrug der Anteil der Siedlungsfläche im Jahr 2019 rund 3,2 % des gesamten Stadtgebiets von Kremmen und liegt somit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 9,3 %. Der Anteil der Fläche für Verkehr betrug (Stand 2019) insgesamt 3,6 % der Gesamtfläche und liegt damit ebenfalls deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 5,0 %.

Im Ergebnis der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011 existierten im Stadtgebiet zum Stichtag 9. Mai 2011 exakt 2.448 Gebäude, die Wohnraum zur Verfügung stellen mit insgesamt 3.393 Wohnungen. Darunter befinden sich insgesamt 2.384 reine Wohngebäude mit insgesamt 3.284 Wohnungen.

Die Leerstandsquote betrug 4,2 % (143 Wohnungen) und liegt damit höher als im Landkreis Oranienburg mit 3,6 %, jedoch unter dem Durchschnitt vom Land Brandenburg mit 5,7 %. Im Bundesdurchschnitt liegt die Leerstandsquote bei 4,5 %.

Als Gebäudetyp überwiegen im Stadtgebiet freistehende Häuser (72,9 %) mit zumeist einer Wohnung vor Reihenhäusern (12,2 %) und Doppelhäusern (12,0 %). Andere Gebäudetypen wie mehrgeschossige Wohngebäude machen lediglich 2,9 % des Bestands aus.

Der Anteil der von Eigentümern bewohnten Wohnungen ist mit 61,4 % überdurchschnittlich hoch und liegt deutlich über dem Anteil im Landkreis Oranienburg (47,3 %) und im Land Brandenburg (41,4 %). Im Bundesdurchschnitt liegt der Anteil des selbst genutzten Wohneigentums bei 42,6 %. Die Eigentümer sind zu über 92,1 % Privatpersonen vor Gemeinschaften von Wohnungseigentümern mit rund 3,3 %. Der Anteil der zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen (auch mietfrei) beträgt 33,6 %.

Rund ein Viertel (24,5 %) der Gebäude mit Wohnraum stammen aus der Zeit vor 1919. Insgesamt 45,5 % der Gebäude mit Wohnraum wurden bis 1948 erbaut, 35,6 % nach 1990. Damit liegt der Anteil junger Wohngebäude über dem Durchschnitt des Landes Brandenburg von 32,8 % und deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 22,2 %.

Etwa ein Viertel der Wohngebäude ist älter als 100 Jahre und nahezu die Hälfte aller Wohngebäude ist älter als 60 Jahre. Etwa 36 % des Wohnungsbestandes wurde in der Zeit nach 1990 errichtet und ist damit jünger als 25 Jahre. Aufgrund des bisher erreichten Modernisierungsgrades der Wohnungsausstattungen im Sanitärbereich sowie bei Heizungen, kann von einem vergleichsweise moderaten Sanierungsbedarf der Bausubstanz ausgegangen werden. Dies wird auch durch die geringe Leerstandsquote von rund 4,2 % belegt. Schwerpunkt des Sanierungsbedarfs ist der historische Stadtkern Kremmens.

### 3.4.2 Baulandbedarf für den Wohnungsbau

Im Stadtgebiet Kremmens besteht bauplogisch eine gemischte Siedlungsstruktur aus städtischer Wohnbebauung in der Kernstadt sowie ländlichen Wohnstrukturen in den dörflich geprägten Ortsteilen. Die Varianz innerhalb des örtlichen Wohnflächenbestands entspricht weitgehend dem Bundesdurchschnitt. Dem bundesweiten Trend folgend ist auch unter Beachtung der demografischen Entwicklung von einer weiteren Zunahme von Ein- und Zweipersonenhaushalten auszugehen.

Als Grundsatz für eine Wohnungsbedarfsprognose gilt die Prämisse, dass für jeden Haushalt eine Wohnung bereitzustellen ist. Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung im Stadtgebiet und dem Trend zur wachsenden Singularisierung lässt sich der künftige Wohnungsbedarf Kremmens schwer vorhersagen. Da die Haushaltsentwicklung im Stadtgebiet die maßgebende Größe für die Anzahl der benötigten

Wohnungen darstellen, werden plausible Annahmen aufgrund erwartbarer Entwicklungstendenzen getroffen.

Aus Sicht der Stadt Kremmen stellt die kleinräumige Bevölkerungsvorausschätzung des Dezernats Raumbewertung des LBV, die bis zum Jahr 2030 ein Einwohnerwachstum um insgesamt 4,3 % prognostiziert, einen ersten Anhaltspunkt für den künftigen Wohnraumbedarf dar. Ausgehend von 7.734 Einwohnern (Stand 31.12.2019) entspräche dies einem Zuwachs der absoluten Bevölkerungszahl um 331 EW auf insgesamt 8.065 Einwohner im Jahr 2030.

Die unverändert hohe Nachfrage und die überdurchschnittliche Auslastung des Wohnraums im Stadtgebiet lassen sich durch die moderate Leerstandsquote von 4,2 % verifizieren. Sowohl die ländlich geprägte Wohnbebauung mit z.T. erhaltenen Gehöften in den Ortsteilen, als auch der städtische Wohnungsbestand in der historischen Altstadt Kremmens befinden sich nahezu vollständig in Nutzung. Ein Verlust städtebaulicher Qualität und Attraktivität in den Siedlungskernen durch vermehrten Leerstand aufgrund einer Entwicklung von zusätzlichen Bauflächen ist nicht abzusehen.

Die überdurchschnittliche Auslastung des Wohnungsbestandes im Stadtgebiet ist vor allem auf das breite Spektrum von Gebäudetypologien und das Nebeneinander von Alt- und Neubauten zurückzuführen. Der Wohnungsbestand befindet sich größtenteils im privaten Eigentum und ist daher nur sehr bedingt von Unsicherheiten durch Schwankungen des Wohnungsmarktes betroffen. Die eigentumsbedingte Kontinuität des Wohnungsmarktes und die kontinuierlich steigende Nachfrage nach zusätzlichen Bauflächen (zumeist im rückwärtigen Grundstücksbereich der (Eltern-) Grundstücke) stellen Indikatoren für künftige Entwicklungstrends dar. Die jüngere Generation bleibt aufgrund steigender beruflicher Entwicklungsmöglichkeiten im Stadtgebiet und der Nähe zur Bundeshauptstadt Berlin, gepaart mit den Vorzügen des ländlichen Raums vermehrt in ihrer Heimat. Die, im Vergleich zur Berliner Wohnungsmarktsituation günstigen, Miet- und Grundstückspreise stellen ferner einen nicht unerheblichen monetären Anreiz für junge Familien dar. Aufgrund des überwiegend guten Bauzustands ist der finanzielle Aufwand im Falle einer Modernisierung/ Sanierung der Bausubstanz vergleichsweise moderat.

Derzeit wird von einer Verstetigung und Fortsetzung der positiven Einwohnerentwicklung in den letzten Jahren ausgegangen, sodass auch weiterhin mit einem verhältnismäßig hohen Bedarf an Wohnraum im Stadtgebiet zu rechnen ist. Ein einsetzender Prozess wachsenden Leerstands und Verfalls historischer Gebäude durch unverhältnismäßige Neuausweisungen von Wohnbaugebieten ist wegen der landesplanerisch vorgegebenen Reglementierung nicht zu erwarten. Aufgrund der hohen städtebaulichen Qualität des historischen Stadtkerns und der erfahrungsgemäß starken Nachfrage von potentiellen Zuzüglern nach historischer Bausubstanz ist ein Verfall / Bedeutungsverlust des historischen Zentrums nicht absehbar. Der Erhalt und die städtebauliche Sanierung des historischen Stadtkerns ist auch weiterhin ein übergeordnetes Planungs- und Entwicklungsziel der Stadt Kremmen.

Die Nachfrage nach (bezahlbarem) Wohnraum verbindet sich zunehmend mit gewachsenen Ansprüchen an dessen Qualität und die Lage des Wohnumfelds. Der steigende Anspruch ist generationsübergreifend zu beobachten und demnach nicht auf eine bestimmte Alters- oder Zielgruppe beschränkt. Die Qualität eines Wohnraums definiert sich durch viele Parameter, wie ein gut nutzbarer Grundriss, die Art der Ausstattungen und Baumaterialien sowie die Fassadengestaltung. Weiterhin werden durch die fortschreitende Entwicklung des Wohnungsbaus kontinuierlich höhere Wohnstandards definiert. Ein Beispiel hierfür ist die gestiegene Bedeutung des energieeffizienten Bauens in den letzten Jahren.

Der prognostizierte, steigende Altersdurchschnitt der Bevölkerung stellt besondere Anforderungen an den Wohnraum. Ein wachsender Anteil an hochbetagten, z.T. pflegebedürftigen Bürgern erhöht den Bedarf an barrierefrei angelegten Wohnungen. Auch Wohnformen des betreuten Wohnens und der Pflege werden künftig eine wachsende Bedeutung einnehmen. Ferner ist eine steigende Nachfrage

nach Individualität und Gestaltungsfreiheit zur Realisierung von Wohnformen und Wohnräumen nach eigenen Wunschvorstellungen zu beobachten. Oft ist eine Realisierung der gewachsenen Ansprüche in Bestandsimmobilien nicht oder nur bedingt durchführbar. Teilweise sind die bauliche Ertüchtigung und Modernisierung von Bestands-Immobilien nicht mehr rentabel, sodass auf dem Wohnungsmarkt auch eine hohe Nachfrage nach neu errichteten Wohngebäuden besteht.

Aus beschriebenen Gründen leitet sich ein Qualitätsbedarf ab, der über den Ersatz-, Nachhol- und Ergänzungsbedarf hinausgeht. Diese Bedarfsgröße ist schwer zu quantifizieren, jedoch vorhanden.

### 3.4.3 Wohnbauflächenpotentiale

Neben dem derzeit leerstehendem Wohnungsbestand, ermittelbar aus der Leerstandsquote von 4,2 %, existieren im Stadtgebiet zusätzliche Flächenreserven zur potentiellen Inanspruchnahme für den Wohnungsbau. Sie setzen sich zusammen aus:

- Baulücken, die gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zum **Innenbereich** der Ortslagen gehören und
- un bebauten Flächen im Geltungsbereich **rechtswirksamer Bebauungspläne**, die Wohnen zulassen.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden für alle Ortsteile potentielle Baulücken auf Grundlage des Siedlungsbestands ermittelt.

Die Stadt Kremmen besitzt innerhalb der gemäß § 34 Abs. 1 BauGB durch Satzung festgelegten Innenbereiche der Ortslagen Beetz einschließlich Ludwigsau, Flatow, Kremmen einschließlich Orion sowie Staffelde ein Nachverdichtungs- und Baupotenzial in Höhe von insgesamt rund 9,9 ha. In den Ortslagen Groß-Ziethen, Sommerfeld und Hohenbruch, für die keine rechtswirksamen Innenbereichssatzungen bestehen, wurde innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslagen ein Nachverdichtungs- und Baupotenzial im Rahmen der Innenentwicklung von rund 3,0 ha ermittelt. Insgesamt ergibt sich somit ein Wohnbauflächenpotential in Höhe von rund **12,9 ha**.

Diese Potentialflächen wurden in tabellarischer Aufstellung (s. Tabelle 8) als Brutto-Potentiale (kursiv) erfasst. Erfahrungsgemäß stehen aus eigentumsrechtlichen und sonstigen Gründen wie z.B. aus Gründen der Ortsbildpflege nicht alle potenziellen Bauflächen für eine Bebauung zur Verfügung. Für die Ermittlung eines realistischen Wertes (Netto-Potentiale) wird von einem **Anteil von ca. 30 %** ausgegangen, was für die Stadt Kremmen einem **Potenzial von rund 3,9 ha** und damit circa **58 Wohneinheiten** entspricht. Als Grundlage für die Ermittlung eines realistischen Verhältnisses zwischen Fläche und potentiellen Wohneinheiten dient ein Richtwert von 15 WE/ha gemäß Seite 63 der Begründung zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).

Zusätzlich bieten **rechtskräftige Bebauungspläne** im Stadtgebiet derzeit ein Bauflächenpotential von rund **3,2 ha**. Daraus folgt gemäß zu Grunde gelegtem Richtwert von **15 WE / ha** ein Wohnraumpotential für circa **48 Wohneinheiten**. Die Mehrheit davon entfällt auf nicht bebaute Baugrundstücke im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 60 „Ziegeleiweg“ im OT Kremmen.

In Summe ergibt sich durch Baulücken, die gemäß § 34 (1) BauGB zum Innenbereich der Ortslagen gehören und un bebauten Baugrundstücken innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne ein ungenutztes **Wohnflächenpotential (netto) von rund 7,1 ha**. Dies entspricht auf Grundlage des Richtwertes von 15 WE/ ha einer Fläche zur Errichtung von **106 Wohneinheiten**.

**Tabelle 8:** Wohnbauflächenpotential je Ortsteil im Stadtgebiet

		Wohnbauflächenpotentiale			
		Innenbereich gemäß § 34 (1) BauGB		B-Pläne	
		Fläche*	WE**	Fläche	WE**
<b>Beetz</b>	<i>brutto</i>	35.439 m <sup>2</sup>	53	-	-
	<b>netto</b>	<b>10.631 m<sup>2</sup></b>	<b>16</b>		
<b>Flatow</b>	<i>brutto</i>	19.450 m <sup>2</sup>	29	-	-
	<b>netto</b>	<b>5.835 m<sup>2</sup></b>	<b>9</b>		
<b>Groß-Ziethen</b>	<i>brutto</i>	809 m <sup>2</sup>	1	5.906 m <sup>2</sup>	8
	<b>netto</b>	<b>809 m<sup>2</sup></b>	<b>1</b>		
<b>Hohenbruch</b>	<i>brutto</i>	-	-	5.755 m <sup>2</sup>	8
	<b>netto</b>	-	-		
<b>Kremmen</b>	<i>brutto</i>	33.069 m <sup>2</sup>	49	11.697 m <sup>2</sup>	18
	<b>netto</b>	<b>9.921 m<sup>2</sup></b>	<b>15</b>		
<b>Sommerfeld</b>	<i>brutto</i>	29.481 m <sup>2</sup>	44	3.855 m <sup>2</sup>	6
	<b>netto</b>	<b>8.844</b>	<b>13</b>		
<b>Staffelde</b>	<i>brutto</i>	11.277 m <sup>2</sup>	17	5.272 m <sup>2</sup>	8
	<b>netto</b>	<b>3.383 m<sup>2</sup></b>	<b>5</b>		
<b>Gesamt</b>	<i>brutto</i>	129.525 m <sup>2</sup>	194	32.485 m <sup>2</sup>	48
	<b>netto</b>	<b>38.858 m<sup>2</sup></b>	<b>58</b>		
		<b>71.343 m<sup>2</sup> = 106 WE</b>			

\* Wohnbauflächenpotential im planungsrechtlich festgelegtem Innenbereich – Ansatz: 30 % des Bruttobaulands aufgrund einer voraussichtlich eingeschränkten Flächenverfügbarkeit

\*\* Richtwert von 15 WE/ha gem. Begründung zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin Brandenburg (LEP HR)

### 3.4.4 Räumliches Konzept zur Wohnbauflächenentwicklung

Es obliegt der kommunalen Verantwortung die Wohnbauflächenentwicklung an die erwartbare demographische Entwicklung Kremmens anzupassen. Ferner sind realistische Entwicklungstendenzen unter Berücksichtigung von Wachstums- und Schrumpfungsprozessen und deren Folgen für die Einwohnerstruktur zu berücksichtigen. Der künftige Bedarf an Wohnraum i.S. von notwendigen (Neu-) Bauflächen ist vor allem an kleinräumlichen Entwicklungstendenzen zu orientieren und lässt sich daher nicht allein aus großräumig ermittelten Einwohner- und Haushaltsprognosen ableiten.

**Tabelle 9:** Einwohnerentwicklung Gesamtstadt

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Ges.
7.121	7.115	7.110	7.108	7.238	7.315	7.524	7.667	7.734	7.700	
-	- 6	- 5	- 2	+ 130	+ 77	+ 209	+ 125	+67	-34	<b>+ 579</b>
-	- 0,1%	- 0,1%	- 0,1%	+ 1,8%	+ 1,1%	+ 2,9%	+ 1,9%	+ 0,9%	- 0,4%	<b>+8,1%</b>

Die Stadt Kremmen verzeichnet seit dem Jahr 2011 (Zensus 2011) eine für den ländlichen Raum bemerkenswert positive Einwohnerentwicklung. Zwischen 2011 und 2020 stieg die Einwohnerzahl der Gesamtstadt insgesamt um 579 Einwohner (7.121 EW im Jahr 2011 auf 7.700 EW im Jahr 2020). Die absoluten Zahlen zur Einwohnerstatistik entsprechen einem **prozentualen Zuwachs um 8,1 %**.

Als Folge der realen Einwohnerentwicklung und unter Berücksichtigung der kleinräumigen Bevölkerungsprognose lässt sich auch unter Berücksichtigung der vergleichsweise geringen Leerstandsquoten von Wohnungen im Stadtgebiet über absehbare Zeit ein Wohnraummangel ableiten. Im Falle eines Überhangs von Wohnungen wäre eine Marktberreinigung durch Abriss erforderlich, während ein Mangel von Wohnraum einen großflächigen Neubau erfordern würde.

Ein möglicher Rückbau von Wohnflächen wird durch den relativ hohen Anteil an selbstgenutztem Privateigentum (zumeist Einfamilienhäuser Privatgrundstücken) gehemmt. Erfahrungsgemäß ist die Investitionsbereitschaft in den Abriss, auch verbunden mit einer Neubebauung vor Ort, deutlich geringer ausgeprägt als die Investitionsbereitschaft in einen Neubau auf der „grünen Wiese“. Die Investitionskosten in den Grunderwerb einer Altbausubstanz zum Zweck der Neubebauung sind regelmäßig höher als die Kosten für einen Neubau auf einem unbebauten Grundstück.

Unabhängig von Entwicklungsszenarien bedingt der künftige Wohnraumbedarf, welcher sich aus den qualitativen Gesichtspunkten ergibt, primär die **Entwicklung von neuem Wohnraum**. Die unter dem Landesdurchschnitt liegende Leerstandsquote von 4,2 % betrifft vor allem Bestandsimmobilien des Geschosswohnungsbaus und kann somit nicht zur Deckung des primären, für den ländlichen Raum typischen, Bedarfs an Ein- und Zweifamilienhäusern herangezogen werden.

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Siedlungsstruktur wird sich die Nachfrage künftig insbesondere auf **ortsbildtypische Ein- und Zweifamilienhaustypologien** in Lagen mit Anschluss an bestehende Siedlungskerne konzentrieren. Zur Befriedigung der hohen Nachfrage und zur Stärkung der Kernstadt erfolgt die Ausweisung von Wohnsiedlungsflächen vorrangig im Bereich der Ortslage Kremmen inklusive des Gemeindeteils Orion. Zusätzlich werden die Entwicklungsabsichten in den Ortsteilen Beetz, Groß-Ziethen, Flatow, Sommerfeld sowie Staffelde durch die Ausweisung zusätzlicher Wohnsiedlungsflächen berücksichtigt. In diesen Ortslagen gibt es aufgrund ihrer bisherigen oder geplanten Entwicklung sowie den lokalen Standortvorteilen die größte Nachfrage.

Unter Berücksichtigung ortsteilspezifischer Entwicklungsabsichten erfolgt im Rahmen der Flächennutzungsplanung die **Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen**. Grundsätzlich erfolgt diese Wohnsiedlungsentwicklung durch Arrondierungen und Ausweisungen mit Anschluss an die bestehenden Ortslagen. Für die Kernstadt Kremmen werden aufgrund des erhöhten Siedlungsdrucks zwei großflächige Baugebiete ausgewiesen.

## 3.5 Gewerbliche Entwicklung

### 3.5.1 Vorhandene Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handelsstruktur

Bedingt durch die geografische und verkehrliche Lagegunst rund 16 km nordwestlich der Bundeshauptstadt Berlin sowie einer überdurchschnittlich ausgebauten Infrastruktur mit Anschlüssen an das bundesweite Autobahn-, das überregionale (Fern-) Straßennetz sowie an das überregionale Regionalbahnnetz mit zwei Haltepunkten im Stadtgebiet besitzt Kremmen beste Voraussetzungen für gewerbliche Ansiedlungen.

Aktuell zeichnet sich der Wirtschaftsstandort Kremmen durch eine Co-Existenz diverser Branchen mit besonderem Fokus auf die **Gesundheitswirtschaft** und den Erholungs-, bzw. Tourismussektor aus. Die „Sana Kliniken Sommerfeld“ sind mit ihren insgesamt 516 Mitarbeitern und 448 Krankbetten (Fachkrankenhaus und Rehabilitationsklinik) der bedeutendste Arbeitgeber im Stadtgebiet.

Die **Tourismuswirtschaft** nimmt aufgrund des Potentials für die (Nah-) Erholung aufgrund der Besonderheit des Landschaftsraums unweit der Bundeshauptstadt Berlin einen weiteren wichtigen Anteil an der Gewerbestruktur Kremmens ein. Hervorzuheben sind die Beherbergungsbetriebe „Hotel und Spa Sommerfeld“ mit insgesamt 85 Zimmern, „Schloss Ziethen“ mit 44 Zimmern und „See Lodge“ mit 7 Zimmern.

Die bedeutendsten **Gewerbebetriebe** mit jeweils über 150 Beschäftigten sind die „Testrut Wiethoff GmbH & Co. Handels KG“ mit insgesamt 216 Mitarbeitern, die „DiALOG Berlin Brandenburg Logistik GmbH“ mit insgesamt 185 Mitarbeitern und die „LIDL – GmbH und Co.KG“ mit einer Mitarbeiterzahl von 150. Alle drei lokal angesiedelten Gewerbebetriebe mit über 150 Mitarbeitern sind in der **Logistikbranche** aktiv.

Ferner bestehen im Stadtgebiet diverse Betriebe für die **landwirtschaftliche Produktion**. Sie gingen zum Teil aus Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften (LPG) hervor. Bedeutendste Vertreter sind die „Milchviehanlage Kremmen GmbH & Co. KG“ mit 37 Mitarbeitern, die „belafarm Beetzer Landwirtschaftsgesellschaft mbH“ mit 30 Mitarbeitern und die „Agrar GmbH Orion“ mit 14 Mitarbeitern sowie die „Rhinland – Agrargesellschaft mbH“ als Betreiber des Kremmener Spargelhofs.

Neben namentlich genannten Unternehmen haben weitere kleinere produzierende Gewerbebetriebe mit einer Beschäftigtenzahl zwischen 10 und unter 50 Mitarbeitern (Definition **mittlerer und kleiner Unternehmen** gemäß EU-Kommission 2003/361/EG) ihren Sitz im Stadtgebiet. Darüber sind diverse produzierende Kleinstunternehmen mit einer Beschäftigtenzahl von unter 10 Mitarbeitern (Definition **Kleinstunternehmen** gemäß EU-Kommission 2003/361/EG) im Stadtgebiet angesiedelt. Die Schwerpunkte der Ansiedlungen sind neben der Kernstadt, vor allem die Ortsteile Beetz, Sommerfeld und Stafelde.

Zusätzlich haben sich, vor allem in der Kernstadt, diverse **Handwerksbetriebe** angesiedelt. In jedem Ortsteil ist mindestens ein Handwerksbetrieb ansässig.

Die Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit **Waren des täglichen und periodischen Bedarfs** ist mit Ausnahme der Kernstadt tendenziell rückläufig. Während zu Zeiten der Deutsch-Deutschen Teilung eine dezentrale Versorgung durch einen Konsum pro Ortsteil erfolgte, ist in den vergangenen Jahren die Schließung von Versorgungseinrichtungen und insbesondere kleineren Läden zu verzeichnen.

Die Stadt Kremmen wurde im Rahmen der landesweiten Einzelhandelsflächenerfassung 2016 vollständig erfasst. Die Langfassung der Einzelhandelsflächenerfassung ist über den Internetauftritt des Handelsverbandes Berlin Brandenburg abrufbar. Der Handelsverband wies im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB darauf hin,

dass für die Stadt Kremmen **kein eigenständiges Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EH-ZK)** existiert. Durch ein solches Branchen-Fachkonzept würde die verbindliche Bauleitplanung mit der städtebaulichen Entwicklung und den landesplanerischen Grundsätzen, wie dem Einzelhandelserlass des Landes Brandenburg verbunden werden. Beschränkt auf seinen fachlichen und sachlichen Aufgabebereich wurden vom Handelsverband keine Einwände gegen den Flächennutzungsplan Kremmen 2040 vorgebracht.

Die **Grundversorgung** der Bevölkerung konzentriert sich in der Kernstadt Kremmen, in der mit Filialen des Nahversorgers EDEKA und der Lebensmitteldiscounter LIDL und NETTO diverse Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen und periodischen Bedarfs bestehen (vgl. Abb. 4 orange Schraffur). Der ehemalige ALDI-Supermarkt südöstlich des historischen Stadtkerns wurde aufgrund anhaltenden Leerstandes einer Nachnutzung als Verkaufs- und Lagerfläche für Imkereibedarf und für den Betrieb eines Cafés zugeführt.

Insbesondere der überwiegend historische Gebäudebestand im Bereich um den Kremmener Marktplatz sowie die straßenbegleitenden Gebäude entlang der nördlich anbindenden *Ruppiner Straße* und der östlich anbindenden *Berliner Straße* werden von einem kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz geprägt (vgl. Abb. 4 rote Umrandung). Die erhöhte städtebauliche und funktionale Bedeutung der Bereiche definiert sich nicht nur durch die ansässigen Einzelhandelsbetriebe, sondern auch durch Komplementärnutzungen aus den Branchen Gastronomie, Dienstleistungen und öffentliche Einrichtungen. Mit den, in der Vergangenheit umfangreich durchgeführten, städtebaulichen Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen wird die zentrumsprägende Funktion um den Marktplatz, insbesondere durch eine adäquate Erdgeschossnutzung deutlich erhöht.



**Abbildung 4:** Verortung Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe im Stadtgebiet

Mit dem denkmalgeschützten **Scheunenviertel** südlich der Kernstadt sind im Stadtgebiet Kremmens zusätzliche Ansiedlungs- und Entwicklungspotentiale für Handels- und ortsbildverträgliche Gewerbebetriebe vorhanden (vgl. Abbildung 4 rote Umrandung). Die Revitalisierung und Aufwertung des Standortes erfolgte in den vergangenen Jahren vor allem durch die Ansiedlung von gastronomischen Einrichtungen und von Nutzungen für die Tourismuswirtschaft. Zusätzlich werden die Bestandsgebäude auch von Einrichtungen mit überwiegend Kunst-, Kultur- oder Museumscharakter genutzt. Zur Gewährleistung einer breiten Nutzungsmischung sind auch andere Gewerbebetriebe (Friseur, Druckerei, Möbelschmied) ortsansässig. Mit der beschriebenen Nachnutzung der historischen Bausubstanz steht im Stadtgebiet neben dem Bereich um den Marktplatz ein weiterer attraktiver Standort für kleinteilige Gewerbeansiedlungen zur Verfügung.

Innerhalb der beiden Teilbereiche der Kernstadt konzentriert sich der Großteil des in Kremmen vorhandenen Geschäfts- und Dienstleistungsbestandes. Darüber hinaus befinden sich noch kleinere Läden und Handelseinrichtungen, wie Bäcker, Fleischer und Erzeugnisse aus der Direktvermarktung landwirtschaftlicher Betriebe in dezentralen, nicht integrierten Lagen und vereinzelt in den umliegenden Ortsteilen in Streulage.

Südlich des Scheunenviertels befindet sich der **Spargelhof** der als landwirtschaftlicher Betriebsstandort in städtebaulich integrierter Lage sowohl Verkaufseinrichtungen, als auch Gastronomie beherbergt und somit vor allem ein wichtiger Bestandteil der Kremmener Tourismuswirtschaft ist.

### 3.5.2 Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handelsflächenpotentiale

Ortschaften im ländlichen Raum weisen traditionell eine spezifische **Nutzungsdurchmischung** im Spannungsfeld zwischen Wohn- und Gewerbeeinheiten auf. Dies trifft sowohl auf Dörfer, als auch auf Kleinstädte zu. Innerhalb der Ortslagen im Stadtgebiet Kremmen bestehen, wenn auch in unterschiedlich hoher Ausprägung, grundsätzlich Potenziale für die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe im Sinne einer Mischnutzung. Die Möglichkeiten für großflächige, (rein) gewerbliche Ansiedlungen variieren in den einzelnen Ortslagen zum Teil erheblich. Sie sind unter Berücksichtigung der lokalen Standortvoraussetzungen, vor allem in Hinblick auf die Belange des Immissionsschutzes sowie der Belange von Natur und Landschaft zu betrachten und daher räumlich zu steuern.

Die gewerblichen Ansiedlungen im Stadtgebiet konzentrieren sich derzeit vor allem südlich der Kernstadt sowie im Gemeindeteil Orion. Im Bereich zwischen der *Berliner Chaussee* und der Bahnstrecke südlich der Kernstadt bestehen diverse **gewerbliche Betriebsflächen**, die sich bandartig aneinanderreihen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Ziegeleiweg“ erfolgte die planungsrechtliche Sicherung einer rund 14,4 ha großen Gewerbefläche westlich der Berliner Chaussee. Die Gewerbeflächen werden derzeit durch eine Photovoltaik-Freiflächenanlage genutzt und bieten daher kein unmittelbar verfügbares Potential zur zeitnahen Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Photovoltaik-Freiflächenanlagen werden jedoch in der Regel temporär betrieben, sodass langfristig eine Verfügbarkeit der Flächen zur gewerblichen Entwicklung möglich ist. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 57 „Am Sittelkanal“ beinhaltet neben der planungsrechtlichen Legitimierung von Wohnnutzungen auch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes zur Ansiedlung wohngebietsverträglicher Gewerbenutzungen.

Der Gemeindeteil „Orion“ südwestlich der Kernstadt Kremmen wird durch ein städtebauliches Konglomerat aus ländlich geprägter Wohnnutzung mit hohem Anteil von Handwerksbetrieben und weiterem Kleingewerbe sowie großflächigen Gewerbebetriebsflächen geprägt. Der überdurchschnittlich hohe Anteil an gewerblich genutzten Flächen liegt in der Ortshistorie als ehemaliger Standort einer Munitionsfabrik begründet. Im bestehenden Siedlungsgefüge werden die kleinteiligen Wohnstrukturen in nördliche und westliche Richtung durch gewerbliche Großstrukturen städtebaulich gefasst.

Zur Erweiterung des Gewerbestandortes westlich der Ortslage Orion fasste die Stadtverordnetenversammlung Kremmen bislang Aufstellungsbeschlüsse für folgende verbindliche Bauleitpläne:

- Bebauungsplan Nr. 7 „Gewerbegebiet Orion – Erweiterung“
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7/1 „Gewerbegebiet Orion – Lagerhalle – Distributionszentrum“,
- Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Am Elsholz (Orion)“ und
- Bebauungsplan Nr. 77 „Gewerbegebiet Orion – Erweiterung Süd“.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 „Gewerbegebiet Orion – Erweiterung“ sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von rund 20 ha Gewerbeflächen geschaffen werden. Der Bebauungsplan wurde von der Stadt Kremmen 1993 als Satzung beschlossen, jedoch von Seiten der höheren Verwaltungsbehörde nicht genehmigt und ist daher nicht in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Am Elsholz (Orion)“ sollte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere 9 ha Gewerbeflächen schaffen. Das Verfahren wurde seinerzeit jedoch eingestellt bzw. nicht zu Ende geführt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Gewerbegebiet Orion – Lagerhalle“ ist am 05.10.2004 in Kraft getreten und wurde vollständig umgesetzt.

**Tabelle 10:** Bebauungspläne Gewerbe

Ortslage	Planbezeichnung	Festsetzung	Größe (ha)	Potential (ha)
Kremmen	BP Nr. 1 „Gewerbegebiet Ziegeleiweg“	GE, GI	14,02	0,0
Orion	BP Nr. 7 „Gewerbegebiet Orion – Erweiterung“	GE	20,00	0,0
Orion	vBP Nr. 7.1 "Gewerbegebiet Orion-Lagerhalle"	GE	4,71	0,0
Orion	BP „Erweiterung Gewerbegebiet Am Elsholz“ (Orion)“	GE	13,16	0,0
Kremmen	BP Nr. 57 „Am Sittelkanal“	GEe	1,24	0,0
Orion	BP Nr. 77 „Gewerbegebiet Orion – Erweiterung Süd“ (in Aufstellung)	GE	4,40	---
Staffelde	BP Nr. 79 „Logistikzentrum“ (in Aufstellung)	GE	19,50	---
			<b>77,03</b>	<b>0,0</b>

Aufgrund fehlender Möglichkeiten zur zusätzlichen gewerblichen Entwicklung am Standort Orion wurde am 12.12.2019 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 77 „Gewerbegebiet Orion – Erweiterung Süd“ gefasst. Im Bereich zwischen der Landesstraße L 162 und den nördlich gelegenen Gewerbestrukturen ist die Festsetzung von rund 4,4 ha Gewerbeflächen geplant.

Der Plangeber beabsichtigt zudem eine Flächenkulisse rund 500 m südlich der Ortslage Staffelde aufgrund ihrer Lagegunst in unmittelbarer Nähe zur Autobahnabfahrt der BAB 24 als regional bedeutenden **Gewerbestandort** zur Ansiedlung von Unternehmen der Logistikbranche zu entwickeln. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 79 „Logistikzentrum“ gefasst (vgl. Kap. 2.3.3).

Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass im Stadtgebiet trotz diverser Ansiedlungs- und Erweiterungsabsichten (insbesondere von örtlichen Gewerbetreibenden) derzeit keine planungsrechtlich gesicherten und demnach zeitnah aktivierbaren Potentialflächen für gewerbliche Entwicklungen bestehen. Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur bedarfsgerechten (Weiter-) Entwicklung des Gewerbestandortes Kremmen stellt daher ein bedeutendes Planungsziel dar.

Im Stadtgebiet Kremmens bestehen derzeit zwei rechtskräftige Bebauungspläne, mit denen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von **Lebensmittel- und Verbrauchermärkten** im Bereich der Kernstadt geschaffen wurden.

**Tabelle 11:** Bebauungspläne Handel

Ortslage	Planbezeichnung	Festsetzung	Größe (ha)	Potential (ha)
Kremmen	BP Nr. 8 „Verbrauchermarkt Berliner Straße, Heinigswiesen“ - 1. Änderung	SO	0,79	0,0
Kremmen	vBP Nr. 55 „EDEKA-Supermarkt Schlossdamm“	SO	0,76	0,0
			<b>1,55</b>	<b>0,0</b>

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 „Verbrauchermarkt Berliner Straße“ schaffte ursprünglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines ALDI-Lebensmitteldiscounters auf rückwärtigen Grundstücksflächen an der Berliner Straße südöstlich der Altstadt. Aufgrund anhaltenden Leerstandes infolge einer Nutzungsaufgabe durch den Betreiber des Marktes beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Ermöglichung eines adäquaten Nachnutzungskonzeptes. Mit Inkrafttreten des Änderungsbebauungsplans wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachnutzung der ehemaligen Verkaufshalle als Verkaufs- und Lagerfläche für Imkereibedarf geschaffen.

Mit Aufstellung des vBP Nr. 55 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des EDEKA – Supermarktes am Schlossdamm südwestlich der Altstadt geschaffen.

Die Ansiedlung und Erweiterung des in Nutzung stehenden Lebensmitteldiscounters an der Ruppiner Straße nördlich der Altstadt (Lidl) erfolgte innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsgebietes. Die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters an der Ruppiner Chaussee im Nordosten der Kernstadt (Netto) erfolgt innerhalb des im Bebauungsplan Nr. 33 festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes.

### 3.5.3 Räumliches Konzept der Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handelsentwicklung

Die Bereitstellung und Sicherung gewerblicher Flächen sowie auch von Flächen zur Ansiedlung von Unternehmen der Dienstleistungsbranche und für den Handel erfolgte bislang unter Berücksichtigung stark divergierender Entwicklungsabsichten / Standortvoraussetzungen in den Ortsteilen vor allem in der Kernstadt inklusive des Gemeindeteils Orion. Auch zukünftig beabsichtigt der Plangeber großflächige, gewerbliche Neuansiedlungen an (stadt-) strukturell geeigneten Standorten zu bündeln und bereits vorhandene Infrastrukturen zu nutzen.

Konzeptionell ist beabsichtigt, die gewerbliche Entwicklung der Stadt Kremmen weiterhin primär auf geeigneten Flächen im Bereich der **Kernstadt** sowie im bereits stark von seinen gewerblichen Nutzungen geprägten Gemeindeteil **Orion** vorzunehmen. Dabei soll der Standort Orion als **Entwicklungsschwerpunkt** für die Ansiedlung kleinteiliger Gewerbeflächen im Anschluss an die bereits vorhandenen Gewerbestrukturen dienen. In der Kernstadt steht vor allem die Aktivierung potentieller Gewerbeflächen

entlang der Berliner Chaussee südöstlich des Stadtzentrums im Fokus der gemeindlichen Entwicklungsabsicht.

Konzeptionell soll die Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit höherem Konfliktpotential für schutzwürdige Wohnnutzungen auf **städtebaulich vertretbare Areale unter Einhaltung gängiger Abstandsregulierungen** gelenkt werden. In diesem Zuge ist auch die Verlagerung einer unmittelbar südlich der Altstadt angesiedelten, immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Anlage (Flüssiggasverteilerlager) auf einen immissionsschutzrechtlich geeigneten Ersatzstandort im Bereich der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes Orion beabsichtigt. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 77 „Gewerbegebiet Orion – Erweiterung Süd“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen bereits gefasst.

Im Ortskern Kremmen bzw. im vorwiegend von Wohnnutzungen geprägten Umfeld der Kernstadt soll weiterhin lediglich die Ansiedlung und Sicherung von wohngebietsverträglichen, das heißt nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben erfolgen. Für die Ansiedlung zusätzlicher Dienstleistungs- und Handelsunternehmen im Bereich der Kernstadt stehen gemischte Bauflächen im Rahmen einer Nachverdichtung von z.T. vorhandenen Baulücken zur Verfügung. Ein besonderer Fokus liegt in der Nachnutzung bestehender Gewerbebestrukturen zum Erhalt der städtebaulichen Struktur und der Attraktivität des Ortskerns unter Vermeidung von Brachflächen und Leerstand. Eine entsprechende Entwicklung ist bereits mit der Nachnutzung einer Verkaufshalle eines Lebensmitteldiscounters als Verkaufs- und Lagerfläche für Imkereibedarf südlich der Kernstadt erfolgt.

Die Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen für die **Neuansiedlung und bedarfsgerechte Erweiterung** von Unternehmen außerhalb der Kernstadt ist in den Ortsteilen **Beetz** und vor allem in **Staffelde** beabsichtigt.

Im Ortsteil Beetz werden Flächen zur **bedarfsgerechten Erweiterung der bestehenden kleinteiligen Gewerbebestruktur** nördlich der Straße „Stegenberg“ ausgewiesen. Die im nördlichen Teil der Ortslage geplanten Gewerbeflächen sollen auch als "Pufferzone" zu einem landwirtschaftlichen Betriebsstandort fungieren. Der anvisierte Fortbestand einer Nutzungsmischung von Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben unter Berücksichtigung von schutzwürdigen Naherholungsstrukturen steht auch weiterhin im Fokus. Die Darstellung des überwiegenden Teils der Ortslage als gemischte Baufläche erfolgt zur Bestandssicherung ortsansässiger Produktions- und Handwerksbetriebe und zur planungsrechtlichen Sicherung der Koexistenz von Wohn- und Gewerbenutzungen.

Dem gegenüber bestehen im Ortsteil Staffelde überdurchschnittlich positive Voraussetzungen für die **Ansiedlung eines großflächigen Gewerbebestandes** südlich der Ortslage in unmittelbarer Nähe zur Anschlussstelle „Kremmen“ der Bundesautobahn A 24 und zum „Berliner Ring“ (A 10). Unter Berücksichtigung der verkehrlichen Lagegunst sollen insbesondere Ansiedlungen von Betrieben der **Logistikbranche** ermöglicht werden. Zur Wahrung der Vereinbarkeit des geplanten Gewerbebestandes mit der primären Wohnfunktion innerhalb der Ortslage, erfolgt die Ausweisung der Gewerbeflächen in einem Abstand von mindestens 500 m zu den nächstgelegenen Wohnnutzungen der Ortslage. Mit der Ansiedlung zusätzlicher Gewerbebetriebe geht erfahrungsgemäß auch die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze einher. Durch die Entstehung von Arbeitsplätzen vor Ort soll dem, für den ländlichen Raum prognostizierten, Bevölkerungsrückgang entgegengewirkt werden. Der Bebauungsplan Nr. 79 „Logistikzentrum“ befindet sich derzeit in Aufstellung.

Grundsätzlich soll die lokale kleinteilige Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handelsstruktur mit der Ausweisung und Sicherung geeigneter Flächen bedarfsgerecht erhalten und gestärkt werden. Dabei werden in der vorbereitenden Bauleitplanung vor allem die **Bedürfnisse mittlerer, kleiner und Kleinstunternehmen strukturell berücksichtigt**. Ihre ortsbildverträgliche Ansiedlung und ihr Fortbestand ist

unter Beachtung schutzwürdiger (Wohn- und Erholungs-) Nutzungen ein wichtiges Ziel für die zukünftige Entwicklung aller Ortslagen.

Die im ländlichen Raum verbreitete Mischung von Wohn- und Gewerbeflächen soll grundsätzlich erhalten bleiben und zugunsten einer nachhaltigen Siedlungsstruktur einen zentralen Bestandteil der Ortsentwicklung bilden. Dabei sind vor allem siedlungsstrukturelle Besonderheiten zu beachten. Während insbesondere auf geeigneten Flächen im Bereich der Kernstadt, im Gemeindeteil Orion sowie im Ortsteil Staffelde großflächige Ausweisungen zusätzlicher Gewerbeflächen beabsichtigt werden, sind entsprechende Ansiedlungsbestrebungen in nicht integrierten Lagen im Bereich der übrigen Ortslagen nicht Bestandteil der Entwicklungsabsicht.

Die Fortführung der, für den ländlichen Raum typischen, Integration gewerblicher Nutzungen in das Stadt- und Ortsgefüge soll zu einer Belebung und Attraktivitätssteigerung der Kernbereiche beitragen. Vor allem die Ansiedlung und der Erhalt kleiner Läden und Verkaufsstellen der Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte stellen ein primäres Ziel der Gewerbeentwicklung dar.

Für das Stadtgebiet Kremmens existiert zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans kein eigenständiges Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EH-ZK), das als Beurteilungsgrundlage für zukünftige Ansiedlungsvorhaben (insbesondere großflächige Einzelhandelsvorhaben) herangezogen werden kann. Als Ergebnis eines solchen handelswissenschaftlichen Gutachtens erfolgt erfahrungsgemäß auch die Festlegung / Ausweisung **zentraler Versorgungsbereiche** im Stadtgebiet, die auch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Da eine entsprechende Konzeption für das Stadtgebiet zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans nicht vorhanden ist, wird auf die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche zur Steuerung künftiger Einzelhandelsvorhaben verzichtet. Der Stadt Kremmen sind darüber hinaus keine großflächigen Ansiedlungsbestrebungen, die mit Festlegung zentraler Versorgungsbereiche räumlich gesteuert werden müssten, bekannt.

### 3.6 Reha- und Klinikstandort

Der Kremmener Ortsteil Sommerfeld besitzt bereits seit über 100 Jahren eine überregionale Bedeutung als Standort für die medizinische Versorgung.

In den Jahren 1912 bis 1914 siedelte sich nördlich der historischen Ortslage die Lungenheilstätte „Waldhaus Charlottenburg“ an und fungiert seither als bedeutender Bestandteil der Orts- und Siedlungsgeschichte. Die medizinische Einrichtung entstand als ursprünglich als Tuberkuloseheim der bis in das Jahr 1920 selbstständigen Stadt Charlottenburg. Sie wurde im alpinen Landhausstil nach Entwürfen von Richard Ermisch errichtet. Im Jahr 1964 erfolgte die Umbenennung der Klinik zu Ehren ihres langjährigen Direktors Hellmuth Ulrici. Aufgrund der spezifischen Architektur und ortsbilduntypischen Gebäudeausformung wurde das historische Gebäudeensemble im Jahr 1995 unter Denkmalschutz gestellt.

Derzeit fungiert die Klinik als überregionales, medizinisches Zentrum zur Behandlung von Erkrankungen des Bewegungssystems mit ambulanten, stationären und rehabilitativen Angeboten in Trägerschaft der *Sana Kliniken Berlin-Brandenburg GmbH*. Gemäß Informationen des Betreibers besitzt das **Fachkrankenhaus**, bestehend aus der Klinik für Endoprothetik, der Klinik für Wirbelsäulenchirurgie und der Klinik für Manuelle Medizin, insgesamt 263 Betten und beschäftigt 396 Mitarbeiter. Die angeschlossene **Rehabilitationsklinik** (orthopädische und pneumologische Rehabilitation) besitzt 185 Betten und beschäftigt 120 Mitarbeiter. Insgesamt sind am Klinik-Standort somit **516 Mitarbeiter** zur Versorgung der maximal **448 stationär aufzunehmenden Patienten** beschäftigt.

Durch die Ansiedlung des „Waldhauses Charlottenburg“ und dessen Nachfolgeeinrichtungen etablierte sich Sommerfeld dauerhaft als Standort der überregionalen medizinischen Versorgung. Besonders die mit einer langjährigen Beschäftigung am Klinikstandort einhergehende berufliche Entwicklungsperspektive sorgte für eine deutliche Attraktivitätssteigerung des Ortsteils als Wohnsitz für Personal und Familien. Aufgrund seiner herausragenden (wirtschaftlichen) Bedeutung für die Stadt Kremmen soll der Klinik-Standort im Ortsteil Sommerfeld weiterhin gestärkt und im Falle eines zusätzlichen Ausbau- und Erweiterungsbedarfes auch seitens der politischen Entscheidungsträger unterstützt werden. Der Stadt Kremmen sind derzeit keine Erweiterungs- und Ausbaupläne für die Rehabilitationsklinik oder das Fachkrankenhaus bekannt, sodass aktuell von einer Stabilisierung hinsichtlich Größe und Kapazität des Standortes ausgegangen wird. Im Falle eines künftigen Erweiterungsbedarfs wurde bereits im derzeit wirksamen Teil-Flächennutzungsplan des Ortsteils Sommerfeld eine entsprechende Flächenkulisse südlich des Klinikgeländes „vorgehalten“ und auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung gesichert. Die Erweiterungsflächen wurden sowohl aus städtebaulichen, als auch naturschutzrechtlichen Gründen südlich des Klinikgeländes dargestellt. Aus orts- und siedlungsstruktureller Sicht wurde einer städtebaulichen Verbindung des Klinik-Standortes mit der südlich gelegenen Ortslage über die Waldhausstraße und den Griebener Weg der Vorzug gegenüber der Inanspruchnahme von nördlich angrenzenden Waldflächen gegeben. Die Notwendigkeit für die zusätzliche Ausweisung von Erweiterungsflächen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird derzeit nicht gesehen.

Auch die aktuell bestehenden Gemeinbedarfs- und Sozialeinrichtungen übernehmen eine wichtige Funktion für Einwohner und Besucher. Gleiches gilt für die vorhandenen Freizeit- und Erholungseinrichtungen, die gemeinsam mit der attraktiven Naturlandschaft um Kremmen sowie den Ausflugszielen, Wander- und Radwegenetzen, Gaststätten und Beherbergungseinrichtungen als Gesamtpaket zur Förderung des Reha- und Klinikbetriebes, der Naherholung und des Tourismus zu entwickeln sind.

### **3.7 Gemeinbedarf/ Soziale und kulturelle Einrichtungen**

#### **Verwaltung**

Die öffentliche Verwaltung der Stadt Kremmen ist in der Kernstadt zentralisiert. Sitz der Verwaltung ist das Rathaus Kremmen.

#### **Medizinische Versorgung**

Im Bereich der medizinischen Versorgung der Bevölkerung außerhalb des Klinikstandortes Sommerfeld besitzt die Stadt Kremmen eine vergleichsweise gute Ausstattung, wenngleich ein ortsteilspezifisches Ungleichgewicht festzustellen ist. Grundsätzlich lässt sich die für den ländlichen Raum typische Zentralisierung der medizinischen Versorgung – wenn auch abgeschwächt – übertragen. Der überwiegende Teil der Ärzte und Einrichtungen des medizinischen Dienstes sind in der Kernstadt und am Klinik-Standort Sommerfeld angesiedelt. Für Einwohner der weiteren Ortsteile ist die Möglichkeit einer dezentralen, fußläufigen Erreichbarkeit von Einrichtungen zur medizinischen Versorgung nur eingeschränkt möglich oder nicht gegeben.

#### **Senioren- und Pflegeeinrichtungen**

Aufgrund des demografischen Wandels und der mit ihm verbundenen Alterung und Singularisierung der Gesellschaft ist auch ein vermehrter Bedarf an Einrichtungen zum betreuten Wohnen und zur Pflege von Menschen zu erwarten. Aufgrund des bereits derzeit hohen Bedarfs an altersgerechtem Wohnraum existieren im Stadtgebiet eine Reihe von Wohnheimen bzw. betreuten Wohnanlagen sowie Pflegeeinrichtungen. Die Mehrzahl der Einrichtungen hat ihren Sitz in der Kernstadt.

Mit dem Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58 "Stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen Am Döringsbrücker Weg" wurde Ende des Jahres 2018 verbindliches Planungsrecht für die Errichtung einer Wohnanlage für Menschen mit Behinderungen im Ortsteil Hohenbruch geschaffen.

### **Kinder- und Jugendeinrichtungen**

Für die Kleinkinderbetreuung stehen im gesamten Stadtgebiet derzeit fünf Kindertagesstätten in unterschiedlicher Trägerschaft zur Verfügung. Die Kita-Standorte befinden sich in Kremmen, Sommerfeld, Staffelde, Hohenbruch und Flatow. Der Betrieb der Naturkita „*Kleine Maikäfer*“ im Ortsteil Staffelde wurde zum Ende des 1. Quartals 2020 eingestellt.

Die im Stadtgebiet gelegenen Grundschulstandorte in der Kernstadt Kremmen und im Ortsteil Beetz bieten mit dem angeschlossenen Hort zusätzliche Möglichkeiten für die Kinderbetreuung von Grundschulkindern am Nachmittag. Für die Grundschule in Kremmen wird eine separate Hortbetreuung von der Kita Kremmen angeboten.

Für die Jugendbetreuung befinden sich Jugendclubs in Kremmen, Beetz und Flatow. Die drei Einrichtungen sind in Trägerschaft des Landkreises Oberhavel.

### **Öffentliche Kultur- und Bildungseinrichtungen – Bibliotheken und Museen**

Im Stadtgebiet existieren derzeit drei Museen in den Ortsteilen Kremmen, Sommerfeld und Hohenbruch. Die **Museumsscheune** in der Kernstadt widmet sich Geräten aus der Landwirtschaft und des Haushaltes der Kremmener Ackerbürger. Im Ortsteil Sommerfeld befindet sich ein **Nähmaschinenmuseum**. Im Ortsteil Hohenbruch kann eine Ausstellung zur **Schleuse Hohenbruch** besichtigt werden.

Bibliotheken bzw. Büchereien befinden sich in den Ortsteilen Kremmen (**Stadtbibliothek**), Beetz (Grundschule) und Staffelde. Die Stadtbibliothek befindet sich in der Ruppiner Straße und ist somit zentral im Ortskern der Kernstadt gelegen. Die Bibliothek im Ortsteil Beetz befindet sich in den Räumlichkeiten der ansässigen Grundschule. Die Gemeindebücherei im OT Staffelde ist eine Außenstelle der Stadtbibliothek Kremmen und wird ehrenamtlich in den Räumlichkeiten des Bürgerzentrums betrieben.

Als kulturelles Zentrum hat sich das **Scheunenviertel** in der Kernstadt Kremmen mit seinen zum Teil aufwendig restaurierten Scheunen zur Beherbergung von Künstlern, Handwerkern, Gastronomie und Theaterveranstaltungen etabliert. Daneben fungieren die Kirchen in den sieben Ortsteilen als regelmäßig genutzte Veranstaltungsorte insbesondere für Konzerte. Neben dem regelmäßigen Gastronomie- und Hotelbetrieb veranstaltet das **Schloss Groß-Ziethen** saisonal (überwiegend klassische) Konzerte und Ausstellungen. Es besitzt daher einen überörtlichen Bekanntheitsgrad.

Das kulturelle Leben findet darüber hinaus vor allem auch in den zahlreichen Vereinen statt, die sich zu diesem Zweck in geeigneten Räumlichkeiten eingemietet haben. Die Errichtung weiterer Einrichtungen ist prinzipiell in allen ausgewiesenen Wohn- und Mischgebieten zulässig. Ein Bedarf für zusätzliche Flächenausweisungen des Gemeinbedarfs sind dem Plangeber nicht bekannt.

### **Schulen**

Im Stadtgebiet haben sich insgesamt drei Schulen an zwei Schulstandorten etabliert. In der Kernstadt befindet sich die **Goethe-Grundschule**, die sich ihre Räumlichkeiten nördlich des Stadtparks mit der weiterführenden **Goethe-Oberschule** teilt. Es handelt sich um eine **öffentliche Ganztagschule in Trägerschaft der Stadt Kremmen**. Zusätzlich besteht im Ortsteil Beetz eine weitere Grundschule, die in ihren Räumlichkeiten zusätzlich den Jugendclub und die schuleigene Bibliothek beherbergt. An

beiden Schulstandorten bestehen zusätzlich Sporthallen und entsprechende Freiflächen zur sportlichen Nutzung.

Gemäß Satzung über die Bildung von Schulbezirken für die Grundschulen der Stadt Kremmen (Schulbezirkssatzung) sind die Grundschulbezirke Kremmen und Beetz deckungsgleich, wobei die nächsterreichbare Schule als zuständige Schule gilt. Somit umfasst der Schulbezirk der Grundschule Kremmen grundsätzlich die Ortschaften Kremmen, Groß-Ziethen, Flatow und Staffelde. Der Schulbezirk der Grundschule Beetz umfasst die Ortschaften Beetz, Sommerfeld, Hohenbruch, Ludwigsau und Wall. Der Schulbezirk der Goethe-Oberschule Kremmen umfasst alle Ortsteile der Stadt Kremmen.

Laut der 5. Fortschreibung des Schulentwicklungsplans des Landkreises Oberhavel (Stand November 2016) wird für die beiden Grundschulen der Stadt Kremmen im Schuljahr 2026/2027 von insgesamt 257 Schülern ausgegangen, gegenüber 311 Schülern im Schuljahr 2015/2016 (- 17,4 %). Für die Oberschule Kremmen wird im Schuljahr 2026/2027 von insgesamt 48 Schülern in der Jahrgangsstufe 7 ausgegangen, gegenüber 51 Schülern im Schuljahr 2016/2017 (- 5,9 %).

Der Fortbestand der drei bestehenden Schulen im Stadtgebiet von Kremmen ist gemäß aktuellem Stand trotz des bislang prognostizierten Rückgangs der Schülerzahlen ungefährdet. In Bezug auf die positive Entwicklung sind der Erhalt und der langfristige Fortbestand der Bildungseinrichtungen von großer Bedeutung.

### 3.8 Freizeit, Sport, Naherholung und Tourismus

Aufgrund ihrer Lage rund 30 km nördlich der Bundeshauptstadt Berlin und der guten Erreichbarkeit für eine Vielzahl Erholungssuchender misst die Stadt Kremmen als Plangeber insbesondere dem Erhalt und bedarfsgerechtem Ausbau ihres Freizeit-, Sport- und Tourismusangebotes eine besondere Bedeutung zu. Das touristische Entwicklungskonzept zielt insbesondere auf den **Tages- und Kurzzeittourismus** mit besonderem Fokus auf die Nutzung der (Nah-) Erholungspotentiale des „Kremmener Luchs“ und des historischen Stadtkerns ab. Vor allem die Potentiale des Naturraums sollen einerseits im Rahmen einer touristischen Entwicklung, als auch zu Zwecken der Naherholung der ortsansässigen Bevölkerung vollständig aktiviert werden. Sowohl in der Kernstadt selbst, als auch in den umliegenden Ortsteilen haben sich zahlreiche Pensionen und Gaststätten angesiedelt, die größtenteils über ein System markierter Rad- und Wanderwege erschlossen sind. Ausflugsziele wie das historische Scheunenviertel, das Schloss mit dem Schlosspark Groß-Ziethen, das Rittergut Staffelde, der Kremmener See, der Beetzer See und weitere Badegewässer sowie die historische Schleusenanlage Hohenbruch laden zum Besuch ein. Das bestehende Angebot soll weiterhin verbessert und erweitert werden.

Die Stadt Kremmen ist Mitglied des Tourismusverbandes „Ruppiner Seenland“. Die Arbeit des Verbandes konzentriert sich auf die Verbesserung der touristischen Rahmenbedingungen der (Tourismus-) Region zwischen der Bundeshauptstadt und der Mecklenburgischen Seenplatte. Als eines von insgesamt 13 Reisegebieten des Landes Brandenburg umfasst der Tourismusverband eine Fläche von rund 3.800 km<sup>2</sup> in den Landkreisen Oberhavel und Ostprignitz-Ruppin. Mit der im März 2016 veröffentlichten Landestourismuskonzeption der Tourismus-Marketing-Brandenburg GmbH (TMB) wurde ein konzeptioneller und strategischer Handlungsrahmen für die Implementierung der „Familienmarke Brandenburg“ als bindendes touristisches Konzept erarbeitet. Die Landestourismuskonzeption dient vor allem als strategischer Wegweiser für die Tourismuswirtschaft in Brandenburg und ist daher auch integraler Bestandteil der Tourismusentwicklung der Stadt Kremmen.

Die Kernstadt Kremmen ist zudem Mitglied der Kommunalen **Arbeitsgemeinschaft Städte mit historischem Stadtkern** des Landes Brandenburg. Die Arbeitsgemeinschaft hat sich zum Ziel gesetzt, die

historischen Stadtkerne im Land Brandenburg als wichtige Objekte der kulturellen und geschichtlichen Identifikation der Menschen mit Ihrer Heimat zu bewahren, zu pflegen und behutsam zu erneuern. Die jeweilige Unverwechselbarkeit und der (bau-) kulturelle Wert der Stadtkerne soll der Öffentlichkeit bewusst gemacht und gleichzeitig die Identität der Bewohner gestärkt werden. Ziel ist es weiterhin, im Einklang mit der gesamtstädtischen Entwicklung die historische Bausubstanz zu erhalten, geeignete Nutzungen zu ermöglichen und die Stadtkerne dauerhaft als feste Bestandteile städtischen Lebens zu sichern. Der Erhalt des historischen Stadtkerns Kremmen ist eine wichtige Voraussetzung für die Tourismusentwicklung, trägt aber auch zur Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt bei.

Ein besonders bedeutendes Potential für die Tourismuswirtschaft stellt das südlich des historischen Stadtkerns gelegene **Scheunenviertel** dar. Die vornehmlich aus Backsteinen errichteten Scheunen besitzen eine besondere kultur- und siedlungshistorische Bedeutung und dokumentieren die bis in die jüngste Vergangenheit reichende, dominierende Rolle der Landwirtschaft in der Region. Ein Großteil des im 17. Jahrhunderts errichteten, zusammenhängenden Gebäudeensembles - einst bestehend aus über 80 Scheunen – zerfiel zumeist in Folge von Nutzungsaufgaben. Im Jahr 2000 beteiligte sich die Stadt Kremmen an der EXPO mit dem Projekt „Revitalisierung des historischen Scheunenviertels“. Die Wiedernutzbarmachung und Inwertsetzung des Gebäudeensembles erfuhr in der Folge überregionale Beachtung und Interesse. Mit dem Projekt „Im Spannungsverhältnis zwischen Metropole und Landschaft“ zeigte die Stadt Kremmen durch die Revitalisierung des Scheunenviertels gemeinsam mit anderen Städten beispielhaft die Verbindung von altem und neuem bzw. des ländlichen und städtischen Lebens. Derzeit besteht das Scheunenviertel aus insgesamt 50 Scheunen, die z.T. aufwendig saniert und restauriert wurden und Raum für Künstler, Handwerker und Gastronomie bieten. Mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 „Scheunenviertel“ überführte die Stadt Kremmen das neue Nutzungskonzept der Anlage in verbindliches Planungsrecht. Für eine planungsrechtliche Sicherung des Scheunenviertels erfolgte die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Gastronomie, Kunst, Kultur und Läden“.

Einen wichtigen Aspekt für die Naherholung der lokalen Bevölkerung stellen auch die **Ferien- und Wochenendhaussiedlungen** an den Siedlungsrändern von Kremmen und Sommerfeld dar. Sie werden seit Jahrzehnten zur Wochenend- und Naherholung genutzt und sollen erhalten, jedoch nicht über den Bestand hinaus erweitert werden, zumal Konflikte mit den Belangen von Naturschutz und Wald zu erwarten wären.

Nördlich der Altstadt befinden sich der **Stadtpark** und die lokale Freiflächensportanlage, welche auch von der nördlich gelegenen Grund- und Oberschule sowohl für den regulären Unterricht, als auch für (Schulsport-) Veranstaltungen genutzt wird. Auf dem Areal bestehen diverse Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Die **Sportanlage** wird von lokalen Vereinen, insbesondere der Abteilung Fußball des FC Kremmen genutzt. Auch in den weiteren sechs Ortsteilen bestehen zahlreiche Sport- und Freizeitanlagen, die sich überwiegend in kommunaler Trägerschaft befinden und von örtlichen Vereinen genutzt werden. Weitere Sportplätze bzw. Freiflächen - Sportanlagen befinden sich in den Ortsteilen Beetz, Flattow, Hohenbruch und Sommerfeld. In der Kernstadt und im Ortsteil Beetz bestehen zudem Turnhallen zur sportlichen Betätigung in den Wintermonaten und zur Absicherung des Schulsportes.

Einen besonders hohen Stellenwert im Stadtgebiet nimmt der **Reit- und Pferdesport** ein. Vereine, bzw. Reiterhöfe und Gestüte befinden sich in den Ortsteilen Beetz, Hohenbruch, Kremmen und Staffelde. Besonders der Ortsteil Staffelde ist mit insgesamt vier Möglichkeiten zur Ausübung von Pferde- und Reitsport exemplarisch für die besondere Bedeutung.

Die im Stadtgebiet vorhandenen Sport- und Freizeiteinrichtungen decken den derzeitigen und absehbaren Bedarf. Eine Ausweisung von Zuwachsflächen ist nicht vorgesehen.

## 3.9 Land- und Forstwirtschaft

### 3.9.1 Landwirtschaft

Bei dem überwiegenden Teil des Stadtgebietes handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen, welche sich zwischen den Waldgebieten Rühnicker Heide im Norden, Kremmener Forst im Osten und Krämer im Süden erstrecken. Gemäß eingegangener Stellungnahme des Landkreises Oberhavel, Fachdienst Landwirtschaft im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird der ländliche Raum des Landkreises Oberhavel wesentlich durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. Die im Stadtgebiet gelegenen Landwirtschaftsflächen weisen teilweise eine, für den Landkreis Oberhavel, überdurchschnittliche Ertragsfähigkeit auf. Dem Erhalt landwirtschaftlicher Nutzflächen sollte daher gerade in diesem Raum, der von einer Vielzahl konkurrierender Ansprüche geprägt ist, eine große Bedeutung zukommen.

Die Landwirtschaft ist für die Stadt Kremmen nach wie vor ein **wichtiger arbeitsmarktpolitischer und Wirtschaftsfaktor**. Neben dem Anbau von Nahrungs- und Futtermitteln ist auf die zunehmende Bedeutung der Landwirtschaft als Erzeuger nachwachsender Rohstoffe zur umweltfreundlichen Energieerzeugung zu verweisen. Darüber hinaus gewinnt die landwirtschaftliche Nutzung für die Erhaltung und Pflege der Kulturlandschaft größere Bedeutung. In diesem Kontext steht auch die wachsende Ausrichtung auf ökologische Bewirtschaftungsformen der Flächen, was wiederum positive Auswirkungen auf den Natur- und Landschaftsraum hat.

Im Stadtgebiet von Kremmen sind mit der

- *Rhinland-Agrargesellschaft Kremmen mbH,*
- *Beetzer Tierproduktions GmbH,*
- *belafarm Beetzer Landwirtschaftsgesellschaft mbH,*
- *Orion Agrar GmbH,*
- Rhinland – Fleischerei Staffelde GmbH,
- Rhinland Mutterkuh- und Fleisch GmbH,
- Milchviehanlage Kremmen GmbH & Co. KG,
- Spargelhof Kremmen GmbH & Co. KG und der
- Kremmen Agrar GmbH & Co. KG

insgesamt neun Unternehmen mit einem Schwerpunkt auf der Produktion landwirtschaftlicher Güter ansässig. Die Betriebsstandorte befinden sich in den Ortsteilen Beetz, Kremmen und Staffelde. Zudem sind im Stadtgebiet diverse Betriebe ansässig, die sich auf den Handel mit Futtermitteln und anderem landwirtschaftlichen Bedarf sowie den Vertrieb und die Reparatur von Landmaschinen spezialisiert haben. Gemäß eingegangener Stellungnahme des Landkreises Oberhavel, Fachdienst Landwirtschaft im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange stellen die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Stadtgebiet die Wirtschaftsgrundlage für mehr als 80 landwirtschaftliche Betriebe dar.

### 3.9.2 Forstwirtschaft

Im Vorfeld der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Kremmen erfolgte eine Abfrage aller derzeit im Stadtgebiet bestehenden Waldflächen. Gemäß § 30 Abs. 2 LWaldG ist durch die oberste Forstbehörde ein Verzeichnis über sämtliche Wälder zu führen. Nach Antrag auf Einsichtnahme stellte der Fachbereich Informationsverarbeitung und Kommunikationstechnik des Landesbetriebs Forst

Brandenburg (LFB) einen **Auszug des Waldverzeichnisses** für die Stadt Kremmen (Stand 19.02.2018) digital zur Verfügung. Das von der Behörde zur Verfügung gestellte Kartenmaterial stellt den Waldbestand der Stadt Kremmen dar und fungiert zugleich als Planungsgrundlage für den Flächennutzungsplan. Die vom LFB zur Verfügung gestellten und unverändert in die Planzeichnung übernommenen Waldflächen wurden im Nachgang der zweistufigen Beteiligung der örtlich zuständigen unteren Forstbehörde nochmals vereinzelt aktualisiert und ergänzt.

Der mittlere Waldanteil im Stadtgebiet von Kremmen liegt gemäß zur Verfügung gestellter Informationen von der zuständigen unteren Forstbehörde bei rund 36,5 %, **einem im Landesvergleich durchschnittlichen Anteil an Waldflächen**. Für die einzelnen Ortsteile wurden durch die untere Forstbehörde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung die folgenden Waldanteile ermittelt:

Beetz	50 %	Hohenbruch	58 %	Staffelde	20 %
Flatow	12 %	Kremmen	16 %		
Groß-Ziethen	13 %	Sommerfeld	31 %		

Bewaldungsprozente von unter 12 % entsprechen gemäß Stellungnahme der unteren Forstbehörde einem sehr geringen Waldanteil, bei dem eine Waldumwandlung regelmäßig untersagt werden muss. Maßgebend ist dabei der örtliche Bezug der Gemarkung.

Der nördliche Teil des Stadtgebiets wird vor allem von dem zusammenhängenden Waldgebiet der **Rüthnicker** bzw. **Beetzer Heide** geprägt, welches sich zusätzlich auf die Nachbargemeinden Löwenberger Land und Rüthnick (Amt Lindow Mark) erstreckt. Die aufgrund ihrer ehemals militärischen Nutzung entstandenen Konversionsflächen der Rüthnicker Heide befinden sich im Eigentum einer Tochtergesellschaft der Deutschen Bundesstiftung Umwelt (DBU) und werden durch den Bundesforst Westbrandenburg betreut. Im Entwicklungskonzept für die „**DBU Naturerbeflächen Rüthnicker Heide**“ ist vorgesehen, die Heidevegetation als gesetzlich geschützten Biotop u. a. durch die Beseitigung des natürlich angekommenen Baumbestandes zu erhalten, die Gebäude abzutragen und alle Flächen zu entsiegeln. Die offenen Flächen sollen der natürlichen Sukzession überlassen werden bzw. teilweise durch Aufforstung wiederbewaldet werden.

Im östlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Flächennutzungsplans befindet sich das Waldgebiet **Kremmener Forst**. Der Großteil des Kremmener Forstes befindet sich im Stadtgebiet, seine östlichen Ausläufer erstrecken sich allerdings bis in die Nachbargemeinden Oberkrämer, Oranienburg und Löwenberger Land. Das südliche Stadtgebiet wird bis auf Höhe der Ortslagen Flatow, Staffelde und Groß-Ziethen von den nördlichen Ausläufern des Waldgebietes **Krämer** geprägt. Westlich der Ortslage Flatow zieht sich das Waldgebiet der **Börnicker Heide** durch das Stadtgebiet. Zwischen Amalienfelde und Dorotheenhof sowie entlang des Kremmener Rhins bzw. Ruppiner Kanals (westlich der Kernstadt) ziehen sich kleinere Waldflächen in Ost-West-Richtung bandartig durch das Stadtgebiet. Ferner befinden sich kleinere Waldgebiete im Bereich um den Kremmener See und im Bereich um das Kremmener Luch.

Im Stadtgebiet von Kremmen haben sich diverse Betriebe angesiedelt, die sich auf **forstwirtschaftliche Dienstleistungen** spezialisiert haben. In der Kernstadt und den Ortsteilen Hohenbruch und Sommerfeld sind Sägewerke zur Holzverarbeitung ansässig.

Die Waldbestände im Stadtgebiet sollen grundsätzlich erhalten und nach Möglichkeit naturnah nach anerkannten forstlichen Grundsätzen bewirtschaftet werden. Gemäß Stellungnahme der unteren Forstbehörde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde die gemäß § 7 LWaldG erstellte hoheitliche Rahmenplanung - hier **Waldfunktionskartierung** - im Jahr 2017 als raumordnerischer Fachplan grundlegend überarbeitet. Sie trat im Land Brandenburg am 16. April 2018 in Kraft. Waldfunktionen stellen die Wirkungen des Waldes dar, die der Allgemeinheit zur Daseinsvorsorge dienen. Diese werden

mit dem Instrument der Waldfunktionenkartierung erfasst und kartenmäßig dargestellt. Grundsätzlich werden die Waldfunktionen in **Schutz-, Erholungs- und Nutzfunktionen** gegliedert. Die Waldfunktionskartierung erfolgt flächendeckend und eigentumsübergreifend durch die untere Forstbehörde. Sie wird in periodischen Abständen überprüft und jährlich fortgeschrieben. Die Waldfunktionskartierung im Land Brandenburg umfasst die tabellarisch aufgelisteten Waldfunktionen (vgl. Tabelle 12).

**Tabelle 12:** Waldfunktionskartierung

	Waldfunktion	Bezeichnung
	<b>0100</b>	Geschütztes Waldgebiet mit Rechtsbindung nach § 12 LWaldG
<b>Wald in Wasserschutzgebieten</b>	<b>1201 bis 1203</b>	Wald in Wasserschutzgebieten
	<b>1600</b>	Wald im Überschwemmungsgebiet
<b>Bodenschutzwald</b>	<b>2100</b>	Wald auf erosionsgefährdetem Standort
	<b>2200</b>	Wald auf exponierter Lage
<b>Klima- und Immissionsschutzwald</b>	<b>3100</b>	Lokaler Klimaschutzwald
	<b>3200</b>	Lokaler Immissionsschutzwald
	<b>3300</b>	Lärmschutzwald
<b>Sonstiger Schutzwald</b>	<b>4100</b>	Sichtschutzwald
	<b>4300</b>	Waldbrandschutzstreifen
	<b>5400</b>	Kleine Waldfläche in waldarmem Gebiet
<b>Wald in Schutzgebieten nach Naturschutzrecht</b>	<b>6100</b>	Wald im Totalreservat
	<b>6200</b>	Wald im Naturschutzgebiet (NSG)
	<b>6300</b>	Wald im Landschaftsschutzgebiet (LSG)
	<b>6400</b>	Wald im Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH)
	<b>6500</b>	Wald im Vogelschutzgebiet (SPA)
	<b>6610</b>	Geschütztes Biotop
	<b>6620</b>	Geschützter Landschaftsbestandteil
	<b>6700</b>	Naturdenkmal

	Waldfunktion	Bezeichnung
Schutzwald für Forschung und Kultur	7100	Wissenschaftliche Versuchsflächen
	7200	Naturwald
	7300	Arboretum
	7400	Mooreinzugsgebiet
	7510	Forstsaatgutbestand
	7520	Samenplantage
	7610 und 7620	Historische Waldbewirtschaftung
	7710	Wald mit hoher ökologischer Bedeutung
	7720	Wald mit hoher geologischer Bedeutung
	7810	Bodendenkmal
	7820	Bau- und Gartendenkmal
	7830	Bestattungswald
	7900	Forstliche Genressource
Wald mit Erholungsfunktion	8101 und 8102	Erholungswald mit Intensitätsstufe 1 und 2
	8200	Erholungswald mit Rechtsbindung nach § 12 LWaldG
Nutzfunktion	9200	Nicht betretbare Fläche
	9300	Nicht bewirtschaftbare Fläche

Der Wald im Stadtgebiet Kremmen besitzt neben seiner forstwirtschaftlichen und ökologischen vor allem eine wesentliche **Bedeutung für die (Nah-) Erholung**. Die Waldfunktionskartierung, gemäß Geoportal des Landesbetriebes Forst Brandenburg, stellt unter anderem die nördlich der Ortslage Sommerfeld anschließenden Waldflächen der *Rüthnicker Heide* als **Wald mit Erholungsfunktion** (Erholungswald mit Intensitätsstufe 1 und 2) dar. Diese Waldfunktion wurde ebenfalls für Teilflächen des *Kremmener Forstes* (im südlichen Anschluss an den Ruppiner Kanal) und für Teilflächen des Waldgebietes *Krämer* südlich der Bundesautobahn 24 dargestellt. Die Erholungsfunktion des Waldes ist zu erhalten. Der Wald soll Besuchern / Naherholungssuchenden durch ausreichend beschilderte Wanderwege und Naturlehrpfade nähergebracht werden.

Das Stadtgebiet Kremmens, insbesondere die Luchlandschaften im westlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches sind Bestandteil einer vergleichsweise großflächigen Schutzgebietskulisse nach dem Naturschutzrecht (Landschaftsschutzgebiete - LSG, Naturschutzgebiete - NSG, Schongebiete) sowie des europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000“ (FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete - SPA). Die innerhalb der Schutzgebietskulisse gelegenen Waldflächen werden in der online einsehbaren Waldfunktionskartierung entsprechend als **Wald in Schutzgebieten nach Naturschutzrecht** dargestellt. Die benannten Waldflächen sind bereits naturschutzrechtlich gesichert. Ihre waldbauliche Behandlung darf sie in ihrer geschützten Ausprägung nicht nachteilig beeinflussen. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des Waldes führen können, wie die Intensivierung oder Änderung der bestehenden Nutzung oder das Einbringen von Grünabfällen in den Wald sind verboten.

Die bandartig in Ost-West-Richtung aneinander gereihten Waldstrukturen zwischen Amalienfelde und Dorotheenhof und zwischen der Siedlung Klein-Asien und der Landesstraße 19 werden in der Waldfunktionskartierung als **Bodenschutzwald** (Wald auf erosionsgefährdetem Standort) dargestellt. Als Bodenschutzwald wurden ebenfalls die westlichen Ausläufer des *Kremmener Forstes* sowie Teilflächen des Waldgebietes *Börnicker Heide* westlich von Flatow und entlang der Bundesautobahn 24 dargestellt. Die benannten Waldstandorte zeichnen sich durch eine hohe Gefährdung für Wasser- oder Winderosion sowie Bodenbewegungen aus. Neben dem Eigenschutz des Standortes ist besonders der Schutz angrenzender Flächen, Gewässer und Verkehrswege vor z. B. Bodenverwehung (Flugsand) oder Steinschlag (am Steilhang) von Bedeutung.

Gemäß der im Geoportal des Landesbetriebes Forst Brandenburg einsehbaren Waldfunktionskartierung sind für das Stadtgebiet Kremmens **keine Nutzfunktionen** (nicht betretbare, bzw. nicht bewirtschaftbare Waldflächen) kartiert.

### 3.10 Natur- und Landschaft

Der überwiegende Teil des Stadtgebiets wird naturräumlich dem **Luchland** zugeordnet. Die Landschaft ist durch weiträumige feuchte, vermoorte Niederungen geprägt, die vereinzelt durch Talsandflächen und aufsitzende Dünen unterbrochen werden. Im Süden des Stadtgebiets wird das Luchland durch die **Ländchen Bellin und Glin** geprägt. Östlich der Stadt Kremmen schließt die **Zehdenick-Spandauer Havelniederung** an das Luchland an. Der nördliche Teil des Stadtgebietes mit der **Rüthnicker Heide** wird naturräumlich dem **Nordbrandenburgischen Platten- und Hügelland** zugeordnet.

Die Ländchen Bellin und Glin bilden eine vergleichsweise niedrige Diluvialinsel, welche um Fehrbellin, Kremmen und Velten zwischen dem Oberen Rhin- und dem Havelländischen Luch eingebettet ist. In Teilen des Stadtgebiets wird das Ländchen Glin durch ein großflächiges Binnendünenfeld bedeckt, das im Kremmener Forst Höhen von bis zu 68 m über NHN erreicht. Rings um das Dünenfeld befinden sich flach gewellte Grundmoränenflächen mit eingesenkten Becken und Rinnen. Als natürliche Waldgesellschaft entwickelten sich auf den Grundmoränenflächen ursprünglich Kiefern-Traubeneichenwälder. In der heutigen Zeit überwiegt ihre Nutzung als Ackerflächen. Auf den Binnendünen des Glin wurden die natürlicherweise vorkommenden Kiefern-Mischwälder durch monokulturelle Kiefernforsten ersetzt. Die Zehdenick-Spandauer Havelniederung stellt sich als breite Niederung dar, die sich fast bis zur Kernstadt Kremmen ausdehnt.

Die Rüthnicker Heide besteht aus einer flachwelligen Sanderfläche. Diese, durch grobe glazifluviale Kiese und Sande charakterisierte Sanderfläche, wurde von der Eisrandlage des Frankfurter Stadions aufgeschüttet. An ihren Randlagen befinden sich im Spätglazial aufgewehte Dünen. Die natürlichen

Waldgesellschaften des Kiefern-Mischwaldes und des Stieleichen-Birkenwaldes wurden durch Kiefernwälder ersetzt.

Entsprechend der besonderen Bedeutung des Landschafts- und Naturraumes sind weite Teile des Kremmens und insbesondere die Luchlandschaften im westlichen Stadtgebiet Bestandteil von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht (Landschaftsschutzgebiete - LSG, Naturschutzgebiete - NSG, Schongebiete) sowie des europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000“ (FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete - SPA).

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans befinden sich vollständig oder teilweise die folgenden Schutzgebiete (vgl. Bestandskarte zum Umweltbericht):

- NSG „Kremmener Luch“
- NSG „Oberes Rhinluch“
- LSG „Obere Havelniederung“
- LSG „Nauen-Brieselang-Krämer“
- Trappenschongebiet „Kremmener Luch“
- Fischotterschongebiet „Kremmener Luch“
- FFH-Gebiet „Kremmener Luch“
- FFH-Gebiet „Oberes Rhinluch“
- FFH-Gebiet „Behrenbrück“
- SPA-Gebiet „Rhin-Havelluch“

Im Stadtgebiet sind insgesamt 37 Naturdenkmale (ND) rechtsverbindlich festgesetzt. Hierbei handelt es sich insbesondere um Bäume oder Baumgruppen als bemerkenswerte Einzelschöpfungen der Natur.

Im Ortsteil Beetz ist im Bereich der Rühnicker Heide das insgesamt rund 22 ha umfassende flächenhafte Naturdenkmal (FND) „Graureiherkolonie Ludwigsau“ festgesetzt.

Im Stadtgebiet befindet sich eine Vielzahl von gesetzlich geschützten Biotopen gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 18 BBgNatSchG. Hierbei handelt es sich beispielsweise um natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation, Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, offene Binnendünen, Trockenrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte, Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Feuchtwiesen, Lesesteinhaufen und Streuobstbestände. Die Lage der gesetzlich geschützten Biotope im Stadtgebiet sind ebenfalls der Bestandskarte zum Umweltbericht zu entnehmen.

Die zum Ortsteil Beetz zugehörigen Teilflächen der *Rühnicker Heide* sind überwiegend Bestandteil des insgesamt rund 3.900 ha umfassenden „DBU Naturerbes Rühnicker Heide“. Bei den Flächen des Nationalen Naturerbes handelt es sich u.a. um ehemals militärisch genutzte Gebiete die langfristig für den Naturschutz und den Erhalt der biologischen Vielfalt gesichert werden sollen. Die Gebiete wurden von der Bundesregierung an Stiftungen, Bundesländer und Naturschutzverbände übertragen. Das Gebiet der Rühnicker Heide wurde der DBU Naturerbe GmbH, einer Tochter der Deutschen Bundesstiftung Umwelt (DBU) überschrieben. Neben dem Erhalt und der Entwicklung wertvoller Lebensräume für heimische Tier- und Pflanzenarten sollen die Flächen auch als Erholungsorte dienen.

Weitere Ausführungen zu Natur und Landschaft sind der Bestandsdarstellung im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan in Kapitel 6 der Begründung zu entnehmen.

## 3.11 Verkehrsinfrastruktur

### Schienerverkehr

Das Stadtgebiet Kremmens ist in das Schienennetz eingebunden. Über die überregionalen Eisenbahnknotenpunkte der Bundeshauptstadt besteht ein mittelbarer Anschluss des Stadtgebietes an das Fernverkehrsnetz der Deutschen Bahn. Die Fahrzeit zwischen Kremmen und Berlin-Gesundbrunnen als nächstgelegener, überregional bedeutender Knotenpunkt für den Fernverkehr beträgt rund 45 Minuten. Die Fahrzeit des „Prignitz-Express“ von Kremmen nach Wittenberge beträgt rund 1 Stunde und 40 Minuten.

In Betrieb befinden sich derzeit die im Stadtgebiet endende **Bahnstrecke Berlin – Schönholz - Kremmen** („Kremmener Bahn“) mit der **Streckenummer 6183** und die am Bahnhof Kremmen anschließende **Bahnstrecke Kremmen – Meyenburg** mit der **Streckenummer 6504**. Die „Kremmener Bahn“ ist derzeit betrieblich zweigeteilt. Der Streckenabschnitt zwischen Berlin und Hennigsdorf wird durch die Berliner S-Bahn befahren, während ab der Haltestelle Hennigsdorf ausschließlich der Regionalverkehr der Deutschen Bahn verkehrt. Der Streckenabschnitt zwischen Kremmen und Meyenburg ist die Stammstrecke der ehemaligen Ruppiner Eisenbahn AG und knüpft am Bahnhof Kremmen als Verlängerung „Kremmener Bahn“ an.

Die **Bahnstrecke Oranienburg – Germendorf – Kremmen** mit der **Streckenummer 6505** wurde im Jahr 1915 als Teil der Brandenburger Umgebungsbahn in Betrieb genommen. Der schienengebundene Personenverkehr wurde im Jahr 1967 und der Güterverkehr Anfang der 1990er Jahre eingestellt. Die Bahnstrecke ist seither außer Betrieb und gemäß Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) vom 2. Juni 2021 im Abschnitt zwischen Oranienburg und Germendorf durch Bescheid vom 13.02.2017 (Az. 511pf/222-444) freigestellt. Die Entwidmung des Streckenabschnittes zwischen Nauen und Kremmen durch das Eisenbahn-Bundesamt erfolgte bereits am 15.10.2008. Der (teilweise) im Stadtgebiet gelegene Streckenabschnitt zwischen Kremmen und Germendorf ist nach derzeitigem Informationsstand hingegen noch als Bahnfläche gewidmet. Dem Eisenbahn-Bundesamt liegen gemäß eingegangener Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung derzeit auch keine Freistellungsanträge für weitere Streckenabschnitte vor. Aktuell werden die Gleisanlagen für den Betrieb einer Draisinenbahn im Rahmen einer touristischen Folgenutzung genutzt. Der Stadt Kremmen als Plangeber sind keine (weiteren) Planungen oder (Nach-) Nutzungskonzepte für den Streckenabschnitt bekannt. Von Seiten der Deutschen Bahn AG oder vom Eisenbahn Bundesamt erfolgte auch kein entsprechender Hinweis.

Mit dem Haltepunkt in der Kernstadt (Bahnhof Kremmen) und dem Haltepunkt Beetz-Sommerfeld befinden sich im Stadtgebiet insgesamt zwei, im Stundentakt bediente, Ein- und Ausstiegsmöglichkeiten zur Nutzung des schienengebundenen Regionalverkehrs. Die Stadt Kremmen wird von dem „**Prignitz-Express**“ (**RE 6**) passiert. Sein Streckenverlauf führt ausgehend vom Bahnhof Berlin Gesundbrunnen über Jungfernheide, Spandau, Falkensee, Hennigsdorf und Velten zu den im Stadtgebiet gelegenen Haltepunkten Kremmen und Beetz-Sommerfeld. In nördliche Richtung führt der Streckenverlauf bis in die Stadt Wittenberge, unter anderem mit Zwischenhalten an den Bahnhöfen Neuruppin, Wittstock (Dosse), Pritzwalk und Perleberg. Der Regionalexpress stellt eine bedeutende Verbindungsachse zwischen der Bundeshauptstadt Berlin und der im nördlichen Brandenburg gelegenen Prignitz dar. Der Auslastungsgrad der Züge ist derzeit bereits überdurchschnittlich hoch. Unter Berücksichtigung der stetig steigenden Fahrgastzahlen und des prognostizierten Bevölkerungswachstums geht die Deutsche Bahn im Zeitraum zwischen 2013 bis 2030 nochmals von einer Steigerung der Fahrgastzahlen um voraussichtlich 24 % aus.

Aufgrund der überdurchschnittlich starken Frequentierung der öffentlichen Verkehrsmittel im unmittelbaren Berliner Umland verkehrt zwischen den Haltepunkten Kremmen und Hennigsdorf (bei Berlin) zusätzlich die Regionalbahn **RB 55**. Mit ihrer stündlichen Taktung wird das, insbesondere zu den Stoßzeiten auftretende, erhöhte Fahrgastaufkommen durch Berufspendler im Berliner Umland abgedeckt.

Der Streckenverlauf des Prignitz-Express beinhaltet derzeit einen Umweg (ab Hennigsdorf) über Berlin Spandau nach Berlin Gesundbrunnen. Seine direkte Anbindung über Neuruppin ins Berliner Zentrum, die bereits Teil des DB - Konzeptes „Zielnetz 2000“ war, wurde nie vollständig realisiert. Im Rahmen des **Projekts „i 2030“** planen die Länder Berlin und Brandenburg gemeinsam mit der Deutschen Bahn und dem Verkehrsverbund Berlin Brandenburg (VBB) eine Verbesserung der Schieneninfrastruktur für die Hauptstadtregion. Zielstellung für den „**Korridor Nord West**“ ist unter anderem die **Direktanbindung des Prignitz-Express an den Bahnhof Berlin Gesundbrunnen** inklusive der damit einhergehenden Fahrtzeitverkürzung, eine S- Bahnverlängerung nach Velten und die Untersuchung alternativer Antriebe auf der Strecke. Zur Ermöglichung eines 30-Minuten-Taktes des RE 6 / RB 55 ist ein zweigleisiger Ausbau des Streckenabschnittes Velten bis Neuruppin in Planung. Mit der Direktverbindung würde sich sowohl die Reisezeit nach Berlin verkürzen, als auch die Attraktivität Neuruppins und der Gemeinden entlang der Bahnstrecke (u.a. der Stadt Kremmen) strukturell weiter verstärken. Mit der geplanten Direktanbindung nach Berlin und dem 30-Minuten-Takt ist sowohl ein Zeitgewinn für Fahrgäste, als auch ein insgesamt attraktiveres Nahverkehrsangebot verbunden.

Gemäß Stellungnahme der Deutschen Bahn AG vom 05.09.2019 beabsichtigt die DB Netz AG eine **Erweiterung des Bahnhofs Kremmen** um ein **zusätzliches Kreuzungsgleis** und einen **Bahnsteig**. Gemäß Stellungnahme, soll das Streckengleis zwischen Kremmen und Neuruppin von Bahnkilometer 0,9 bis Bahnkilometer 6,0 (optional Bahnkilometer 7,5) um ein zweites Gleis erweitert werden. Zusätzlich ist die **Verlängerung des Bahnsteigs im Bereich des Haltepunktes Beetz-Sommerfeld** in Planung, da unmittelbar neben der bestehenden Funkstation ein **Modulgebäude für ein elektronisches Stellwerk** entstehen soll. Besonders im Bereich um den Kremmener Bahnhof befinden sich schienenbegleitend großflächige un- bzw. untergenutzte Flächen im Eigentum der Deutschen Bahn AG. Bei den Grundstücken der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen im Stadtgebiet handelt es sich um planfestgestellte und gewidmete Bahnanlagen, die gemäß § 18 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) der Planungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen.

Die Deutsche Bahn AG stellt in ihrer Stellungnahme vom 28.05.2021 fest, dass gegen die Aufstellung des Flächennutzungsplans Kremmen 2040 keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Weitere Hinweise der Deutschen Bahn AG sind dem Kapitel 4.3.4 der Begründung zu entnehmen.

### **Übergeordnetes Straßennetz**

Das südliche Stadtgebiet von Kremmen wird von Teilabschnitten der **Bundesautobahnen 10 (A 10) und 24 (A 24)**, welche die Städte Berlin und Hamburg miteinander verbindet, durchquert. Gemäß Stellungnahme des Landesbetriebs Straßenwesen vom 20.03.2019 im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung befinden sich die Teilabschnitte von Kilometer 155,53 bis 155,94 der A 10 sowie von Kilometer 228,77 bis 232,35 und von Kilometer 233,51 bis 237,41 der A 24 mit einer Gesamtlänge von rund 8 km im Stadtgebiet. In der Gemarkung Groß-Ziethen befindet sich zudem das Autobahndreieck Havelland, welches in den zurückliegenden Jahren ausgebaut und dabei grundlegend umgestaltet wurde.

Für die im Stadtgebiet gelegenen Autobahnabschnitte der A 24 werden derzeit **konkrete Ausbauabsichten** umgesetzt. Sie wird in den folgenden Jahren im Rahmen einer öffentlich privaten Partnerschaft (ÖPP) durch die *Havellandautobahn GmbH & Co. KG* als künftigen Betreiber neu gebaut, betrieben und unterhalten. Die Planungen zur Erweiterung der Autobahn von vier auf sechs Fahrstreifen sind planfestgestellt und befinden sich bereits in der Umsetzung. Die Niederlassung Nordost der **Autobahn**

**GmbH des Bundes** ist gemäß eingegangener Stellungnahme vom 16.06.2021 im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung seit dem 1. Januar 2021 mit der Wahrnehmung der Aufgaben eines Trägers öffentlicher Belange betraut. Die Autobahnverwaltung verweist in eingegangener Stellungnahme auf die vom künftigen Betreiber der Autobahn inzwischen abschnittsweise fertiggestellten Baumaßnahmen zur Erneuerung und Erweiterung der Autobahn. Die Stellungnahme beinhaltet zudem Hinweise bezüglich des Immissionsschutzes für die mit dem Flächennutzungsplan Kremmen 2040 (neu dargestellten) Wohnsiedlungsflächen in den Ortsteilen Flatow, Groß-Ziethen und Staffelde. Die Hinweise sind Bestandteil von Kapitel 4.10 der Begründung.

Grundsätzlich gelten für alle baulichen Anlagen neben Autobahnverkehrsflächen die anbaurechtlichen Regelungen des FStrG (Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007, BGBl. I S. 1206, zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 14. August 2017, BGBl. I S. 3122). Gemäß den Festlegungen des § 9 Abs. 1 und 2 FStrG sind

- die Errichtung von Hochbauten jeder Art bis **40 m** neben Bundesautobahnen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, untersagt (**Anbauverbotszone**) sowie
- die Errichtung, Änderung oder veränderte Nutzung von baulichen Anlagen bis jeweils **100 m** neben Bundesautobahnen zustimmungspflichtig (**Anbaubeschränkungszone**).

Die Autobahn GmbH des Bundes weist zudem darauf hin, dass die Planung von Anlagen für Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn oder den Verbindungsrampen der AS Kremmen ansprechen (sollen oder dazu geeignet sind) den Interessen einer hohen Verkehrssicherheit grundsätzlich entgegenstehen und ihre Errichtung daher unzulässig ist. Eventuelle Ausnahmen sind mit der Straßenverkehrsbehörde der Autobahn abzustimmen und bedürfen in jedem Einzelfall der Zustimmung aus straßenrechtlicher (FStrG) sowie verkehrsbehördlicher (§ 33 Abs. 1 Straßenverkehrsordnung) Sicht. Die Zuständigkeit liegt bei dem Fernstraßen-Bundesamt (FBA), Referat Si — Straßenrecht und Straßenverkehrsrecht, Friedrich-Ebert-Straße 72-78, 04109 Leipzig.

Südlich der Autobahnabfahrt Kremmen verläuft ein kurzer Teilabschnitt der **Bundesstraße 273** (B 273) durch das Stadtgebiet. Die Straße verbindet die Landeshauptstadt Potsdam mit der Stadt Bernau. Teilstücke der Bundesstraße wurden zu Landesstraßen herabgestuft, sodass die Bundesstraße nördlich der Autobahnabfahrt Kremmen in die Landesstraße 170 übergeht.

Die **Landesstraße 170** (L 170) erschließt den südlichen Teil des Stadtgebietes und ist gleichzeitig Zubringer zur Anschlussstelle Kremmen der A 24. Ihr Verlauf beginnt nördlich der Autobahnabfahrt und zieht sich über die Ortslagen Staffelde, Kremmen und Amalienfelde bis zum Ortsteil Schwante der Gemeinde Oberkrämer. Südwestlich der Kernstadt besteht ein Anschluss der L 170 an die überregional bedeutende **Landesstraße 19** (L 19), die das Stadtgebiet in nördliche Richtung passiert. Sie führt direkt durch die Ortslagen Sommerfeld und Beetz, was sie zur zentralen Verkehrsverbindung Kremmens in nördliche Richtung macht. Die L 19 führt nördlich der Ortslage Ludwigsau aus dem Stadtgebiet und dient als Zubringer zu der nördlich gelegenen B 122 auf Höhe des Ortes Dierberg. Im zentralen Bereich der Ortslage Sommerfeld bindet die in östliche Richtung verlaufende **Landesstraße L 191** an die L 19 an und erschließt den Ortsteil Hohenbruch. Sie endet östlich des Stadtgebietes an der Bundesstraße 96 nördlich von Oranienburg. Südöstlich Hohenbruchs führt die **Landesstraße 172** in südliche Richtung und verbindet die L 191 mit dem Ort Hennigsdorf. Im westlichen Teil des Stadtgebietes verlaufen zudem die **Landesstraßen 16, 17 und 162**. Die **Landesstraße 16** führt von der Bundeshauptstadt Berlin bis in die *Kyritzer Heide* und verbindet im Bereich des Stadtgebietes die Ortslage Flatow mit den Orten Linum im Norden und Tietzow im Süden. Die **Landesstraße 17** verläuft großräumig zwischen Sachsen-Anhalt und Berlin und verbindet im Bereich Kremmen die Ortslagen Kuhhorst – Flatow – Staffelde - Groß-

Ziethen und Schwante (Oberkrämer). Zwischen der Ortslage Orion und der Landesstraße 16 auf Höhe der Siedlung Dorotheenhof verläuft die **Landesstraße 162**.

**Kreisstraßen** sind im Stadtgebiet nicht vorhanden.

Gemäß den Festlegungen des § 24 Abs. 1 und 2 BbgStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu **20 m**, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, sowie bauliche Anlagen jeder Art, die über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden (**Anbauverbotszone**). Die Errichtung, Änderung oder veränderte Nutzung von baulichen Anlagen bis in einer Entfernung von **40 m** ist zustimmungspflichtig (**Anbaubeschränkungszone**).

Gemäß Stellungnahme des Landesbetriebs Straßenwesen im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 8. Juni 2021 bestehen aus Sicht des Landesbetriebes keine Einwände gegen die Planung. Für die im Stadtgebiet gelegenen Bundes- und Landesstraßen gibt es zurzeit keine großräumigen Planungen. Unter Voraussetzung der Einhaltung von Anbaubeschränkungen und Anbauverböten auf Grundlage des § 9 FStrG und § 24 BbgStrG wird der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Kremmen 2040 zugestimmt.

### **Kommunales Straßennetz**

Im Rahmen der Dorferneuerung bzw. Stadtsanierung erfolgte die Instandsetzung bzw. der Ausbau vieler innerörtlicher Straßen in Kremmen und den umliegenden Ortschaften. An einigen Straßenabschnitten besteht noch Sanierungsbedarf.

### **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Stadtgebiet von Kremmen ist mit drei Buslinien (800, 801 und 814) der Oberhavel-Verkehrsgesellschaft (OVG) und der Linie 782 der Ostprignitz-Ruppiner Personennahverkehrsgesellschaft (ORP) in das ÖPNV-Netz des Landkreises Oberhavel eingebunden.

Die Buslinie 800 bindet die Ortslage Flatow über die im Stadtgebiet gelegenen Haltestellen in den Ortslagen Staffelde, Groß-Ziethen, Linumhorst, Kuhsiedlung, Orion, Kremmen und Amalienfelde an den S-Bahnhof Oranienburg an. Die Fahrtzeit von Flatow zum S-Bahnhof Oranienburg beträgt rund eine Stunde und von Kremmen (Bahnhof) rund 40 Minuten.

Die Buslinie 801 bindet die Ortslage Wall an den S-Bahnhof Oranienburg, unter anderem mit Haltestellen in Kremmen, Sommerfeld, Beetz, Ludwigsau und Hohenbruch an. Die Fahrtzeit von Sommerfeld zum S-Bahnhof Oranienburg beträgt rund eine halbe Stunde und von Beetz zum gleichen Ziel rund 50 Minuten.

Durch die Buslinie 814 besteht eine Anbindung vom Bahnhof Kremmen über Amalienfelde nach Hennigsdorf. Die Fahrtzeit beträgt rund eine halbe Stunde.

Die Buslinie 782 der ORP bindet den Haltepunkt der Regionalbahn Beetz-Sommerfeld (Bahnhof) in einer Fahrtzeit von unter 10 Minuten an die Ortslage Wall (Amtsfreie Gemeinde Fehrbellin) an.

Im Zeitraum zwischen Mai und Oktober des Jahres 2019 verkehrten an den Wochenenden erstmals die Buslinie 823 („Tierparkbus“) der OVG zwischen Kremmen und dem S-Bahnhof Oranienburg mit zusätzlichen Halten in Germendorf, Schwante und Sommerswalde. Die Einrichtung und der Betrieb der Buslinie wurde zunächst probeweise auf zwei Jahre (2019-2020) beschlossen. In einer zweistündigen Taktung dient sie vor allem der Anbindung des Tierparks in Germendorf an den ÖPNV und somit auch dem Ausbau der touristischen Infrastruktur der Region.

Zusätzlich zum bestehenden Fahrplan beabsichtigt die Stadt Kremmen in Abstimmung mit ihrer Nachbargemeinde zukünftig die Einrichtung einer Bus-Direktverbindung zwischen der Kernstadt und der Kreisstadt Oranienburg.

### **Lokales und regionales Radwandernetz**

Durch die Veröffentlichung des „Nationalen Radverkehrsplans“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung startete ein Diskurs über neue Wege zur Förderung des Radverkehrs unter der Zielstellung, alle Aktivitäten zu bündeln und zu koordinieren. Gemäß Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Oberhavel (Stand 2012) ist das Radwegenetz im Landkreis „gut ausgebaut und erlangt ständig wachsende Bedeutung für die aktive Erholung insbesondere der Touristen aus dem Ballungsraum Berlin“.

Mit der „Radroute Historischer Stadtkerne 1“, verlaufend über die Ortsteile Staffelde – Kremmen – Sommerfeld – Beetz führt ein **Radfernweg** mit einer überregionalen Bedeutung durch das Stadtgebiet. Die Strecke ist gleichzeitig ein Teilstück der zwei **regionalen Radwege** „Rhinluch-Radweg“ und „Seen-Kultur-Radweg“. Durch die Ortslagen Flatow – Staffelde – Groß-Ziethen verläuft die Radtour „Krämer Forst“ als weiterer regionaler Radweg.

Das Stadtgebiet ist eingebunden in den Routenverlauf des insgesamt rund 215 km langen Rundkurs der „**Deutschen Tonstraße**“, die mit dem Ausgangspunkt Velten unter anderem über die Orte Hennigsdorf – Glienicke – Liebenwalde – Ribbeck – Fürstenberg (Havel) und Vehlefanze führt. Die „Deutsche Tonstraße“ verbindet regionale Sehenswürdigkeiten, mit dem thematischen Schwerpunkt „Ton“, wie Keramikwerkstätten, Ziegeleien usw. Innerhalb des Stadtgebietes führt sie durch die Orte Beetz, Sommerfeld, Kremmen, Staffelde und Groß-Ziethen.

Zusätzlich wird das Stadtgebiet von einem Netz örtlicher Radwege durchzogen, die als Grundnetz der (touristischen) Radwegekonzeption fungieren. Der Ausbau und die Erweiterung der bestehenden Radwege im Stadtgebiet zur Einbindung der sieben Ortsteile sowie umliegender Dörfer und Städte in ein regional verknüpftes Radwegesystem stellt zukünftig ein wichtiges Planungsziel der Stadt Kremmen dar. Unter der Zielstellung einer umweltbewussten, klimagerechten Mobilitätsstrategie wird dem Radverkehr künftig eine deutlich größere Bedeutung als bisher zugemessen. Sowohl Einwohnern, als auch Touristen soll durch die Errichtung zusätzlicher Radwege die Möglichkeit der gefahrlosen Erschließung des Stadtgebietes mit dem Fahrrad gegeben werden. Priorität haben derzeit die Errichtung von Radwegen

- zwischen Kremmen (Orion) und Linum, straßenbegleitend zu den Landesstraßen L 162 und L 16 und
- zwischen Hohenbruch und Sommerfeld entlang der Landesstraße L 191.

Zusätzlich besteht langfristig die Absicht für die Errichtung eines Radweges zwischen Beetz und Ludwigsau entlang der Landesstraße L 19.

### **Lokales und regionales Wandernetz**

Das Wandern ist eine der touristischen Hauptnutzungsarten und besitzt auch für die lokale Tourismuswirtschaft im Stadtgebiet eine große Bedeutung. Gemäß Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Oberhavel soll das Kreisgebiet durch ein abgestimmtes und abgestuftes System von Wanderwegen erschlossen werden. Dabei soll sich die Wegeführung an kultur- und landschaftlichen Sehenswürdigkeiten und touristischen Infrastrukturen bzw. Angeboten unter Berücksichtigung der Belange von Natur- und Landschaftsschutz orientieren.

Nach der „Richtlinie zur Markierung von Wanderwegen im Land Brandenburg“ lassen sich Wanderwege in die drei folgenden Kategorien einteilen:

- **Hauptwanderwege** verbinden durch ihren überregionalen Charakter Landschaften miteinander, verlaufen über große Distanzen und führen oft durch mehrere Bundesländer.
- **Gebietswanderwege** führen durch eine oder mehrere Landschaften, orientieren sich nicht an administrativen Grenzen und verlaufen über mittlere Distanzen.
- **Nebenwanderwege** erstrecken sich lediglich über kurze Strecken und vervollständigen das Wanderwegenetz, indem sie Verbindungen zu anderen Wanderwegen bzw. zwischen diesen herstellen. Ein Nebenwanderweg sollte nicht länger als 15 km sein.

Mit der „100-Seen-und-Alleen-Route“ befindet sich ein überregionaler Wanderweg, verlaufend durch die Ortslagen Groß-Ziethen – Kremmen – Sommerfeld im Stadtgebiet.

### **Wasserwanderwege**

In der Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Oberhavel wird der Wassertourismus als stetig wachsendes, eigenständiges Angebotssegment des Tourismus-Sektors aufgeführt. Er bildet einen elementaren Standortfaktor, von dem vor allem Impulse in Bezug auf neue Arbeitsplätze ausgehen (können). Daher auf die Entwicklung des Tourismus an den vielfältig verzweigten und größtenteils miteinander vernetzten Wasserwegen und Binnenseen übergeordnet auf Ebene des Landkreises verfolgt. Hierzu soll ein Ausbau der notwendigen Infrastrukturen unter Berücksichtigung der Interessen aller Zielgruppen, der natürlichen Potenziale sowie der wirtschaftlichen Gesichtspunkte an geeigneten Standorten erfolgen.

Zur Stärkung des Wassersports und des Wassertourismus wurden im „Wassersportentwicklungsplan des Landes Brandenburg“ (wep4) **Hauptwasserwanderrouten** definiert. Diese umfassen Gewässer und Gewässerabschnitte die vorrangig einer touristischen Entwicklung zugeführt werden sollen. Die Hauptwasserwanderroute 6 (Ruppiner Gewässer) umfasst gemäß Wassersportentwicklungsplan des Landes mit Abschnitten

- auf dem Ruppiner Kanal und dem Rhin zw. Oranienburg und Lindow mit 65 km,
- auf dem Fehrbelliner Gewässer mit 27 km,
- auf dem Tornowsee mit 3 km und
- auf dem Vielitzsee mit 6 km

insgesamt eine Wasserwanderstrecke von 101 km. Es bestehen drei Schleusen und ein Wehr sowie 41 Wasserwanderplätzen und 710 Liegeplätze. Der Wasserwanderweg verläuft über einen Abschnitt des Ruppiner Kanals und des Rhins und führt somit auch durch das Kremmener Stadtgebiet.

Zukünftig steht gemäß Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Oberhavel insbesondere eine Förderung des Tourismus mit Charterbooten im Fokus. Mit der im Jahr 2004 gegründeten Arbeitsgemeinschaft „Wassertourismus Initiative Nordbrandenburg“ (WIN) soll eine umweltverträgliche Steigerung des Angebotes an Charterbooten, neuen Charterbasen, Marinas, Anlegemöglichkeiten und Biwakplätzen sowie besseren Angeboten im Hotel- und Gaststättengewerbe entstehen. Durch Umsetzung der Maßnahmen würden sowohl Paddler als auch Sportboot- und Fahrgastschiffahrt gleichermaßen vom Ausbau der wasserbaulichen Infrastruktur profitieren.

## 3.12 Technische Infrastruktur

Die Leitungsnetze für die Trinkwasserversorgung, die Erdgas- und Stromversorgung, Telekommunikation sowie die Abwasserentsorgung im Stadtgebiet wurden in den letzten Jahren überwiegend neu errichtet, saniert oder erneuert. Die stadttechnische Ver- und Entsorgung ist in allen Ortsteilen gesichert. Teilweise besteht ein Sanierungs- oder Ausbaubedarf.

### Trinkwasserversorgung

Die **Trinkwasserversorgung** für das gesamte Stadtgebiet Kremmens erfolgt durch die **Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH** (OWA).

Das Versorgungsunternehmen wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt und um planrelevante Hinweise zum Anlagen- und Leitungsbestand gebeten. In den Stellungnahmen vom 08.03.2019 und 16.06.2021 stellte die OWA fest, dass keine Einwände gegen die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Kremmen 2040 bestehen. Zusätzliche planungsrelevante Hinweise und Anregungen zur Trinkwasserversorgung im Stadtgebiet Kremmen gingen nicht ein.

Das **Wasserschutzgebiet für das Wasserwerk Flatow** wurde mit Verordnung vom 8. Januar 2020 festgesetzt und ist am 15. Januar 2020 in Kraft getreten. Das **Wasserschutzgebiet für das Wasserwerk Beetz** befindet sich derzeit in Aufstellung.

### Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserbeseitigung im Stadtgebiet erfolgt durch den **Zweckverband Kremmen**. Der überwiegende Teil der Siedlungsflächen in der Kernstadt und den Ortsteilen ist schmutzwassertechnisch zentral erschlossen.

Der Zweckverband wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt und um planrelevante Hinweise zum Anlagen- und Leitungsbestand gebeten. Vom Zweckverband wurden keine Einwände, Anregungen oder Hinweise für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Kremmen 2040 gegeben. Siedlungsbereiche, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist, wurden nicht mitgeteilt.

### Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie der Stadt Kremmen erfolgt über das Netz der **E.dis AG**. Das Versorgungsunternehmen wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt und gab am 14.03.2019 und am 07.06.2021 jeweils eine Stellungnahme mit planungsrelevanten Hinweisen ab.

Das Unternehmen wies darauf hin, dass sich im gesamten Stadtgebiet Anlagen und Leitungen der E.dis AG befinden und stellte der Stadt Kremmen als Verfahrensträger Lagepläne mit verzeichneten Hauptleitungen und Standorten von Transformator-Stationen zur Verfügung. Die im Stadtgebiet verlaufenden Hauptleitungen wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Das Unternehmen wies weiterhin darauf hin, dass in Bereichen neu entstehender / ungenutzter / verdichteter Bebauung, in Abhängigkeit von der zukünftig benötigten elektrischen Leistung, ein Ausbau des Versorgungsnetzes einschließlich der Errichtung neuer Trafostationen erforderlich ist. Dabei kann Art und Umfang des Netzausbaus erst nach Vorlage konkreter Bedarfsanmeldungen im Zuge der jeweiligen Detailplanung ermittelt werden. Dies gilt ebenso im Zusammenhang mit der Errichtung von Ladeinfrastrukturen für Elektromobilität, sowie den Anschluss von Erzeugungsanlagen regenerativer

Energie an das Versorgungsnetz. Mit den eingegangenen Stellungnahmen des Unternehmens wurden keine Einwendungen gegen die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Kremmen 2040 vorgebracht.

### **Erdgas**

Die lokale Versorgung mit Erdgas erfolgt über die **EMB Energie Mark Brandenburg GmbH**. Das Versorgungsunternehmen wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Die Netzgesellschaft Berlin – Brandenburg (NBB) gab, als das für Auskunftersuche der EMB beauftragtes Unternehmen, am 28.02.2019 und am 14.06.2021 jeweils eine Stellungnahme mit planungsrelevanten Hinweisen inklusive eines Übersichtsplans mit dem im Stadtgebiet verzeichneten Leitungsbestand ab.

Gemäß der zur Verfügung gestellten Leitungspläne ist die Sicherung der Erdgas - Versorgung im Stadtgebiet durch den Anlagenbestand des Unternehmens grundsätzlich möglich. Im Stadtgebiet befinden sich gemäß Auskunft der NBB Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar. Zusätzlich wird in eingegangener Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf eine bestehende Gasdruck-Regelanlage zur Versorgung umliegender Gebiete hingewiesen. Die NBB plant im Stadtgebiet Kremmen Leitungsbaumaßnahmen auszuführen, sodass Planungsabsichten grundsätzlich und vor Baubeginn mit dem Unternehmen abzustimmen sind. Die weiterhin eingegangenen Hinweise zu Baumpflanzungen, Sicherungsmaßnahmen und Abständen im Bereich von Leitungen des Unternehmens sind im Zuge konkreter Baumaßnahmen von den ausführenden Firmen zu beachten.

Gemäß Leitungsauskunft der **GDMcom** (Stellungnahmen vom 14.03.2019 und 09.06.2021) befinden sich im Stadtgebiet Anlagen und Leitungen von zwei Unternehmen. Die **GasLINE** wies auf eine Kabelschutzrohranlage (KSR) mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln sowie auf mögliche sonstige Einbauten und Zubehör (Schutzrohre Kabelmuffen etc.) hin. Die **ONTRAS** wies auf eine vorhandene Ferngasleitung inklusive des 10,0 m Schutzstreifens, sowie auf zwei Kabelschutzrohranlagen (davon eine im Anlagenbestand der GasLINE) im Schutzstreifen der Ferngasleitung und auf die Möglichkeit sonstiger Einbauten und Zubehör hin. Im Falle der Durchführung von Baumaßnahmen im Bereich des Anlagenbestands beider Unternehmen sind von den ausführenden Firmen die jeweiligen Leitungsschutzanweisungen sowie die sonstigen Hinweise zu beachten. Der Anlagenbestand (Hauptversorgungsleitungen) wurde gemäß dem beigefügten Übersichtsplan bereits zur Entwurfsfassung in die Planzeichnung zum Flächennutzungsplan übernommen. In der Stellungnahme vom 09.06.2021 teilte das Unternehmen mit, dass seine Forderungen aus der frühzeitigen Trägerbeteiligung ausreichend berücksichtigt wurden und somit keine Einwände gegen die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans bestehen.

### **Telekommunikationsanlagen**

Die Versorgung mit Telekommunikationsdiensten erfolgt leitungs- oder funkgestützt. Nach derzeitigem Wissensstand sind alle Ortsteile an bestehende Netze und Telekommunikationslinien von Versorgungsunternehmen angeschlossen. Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt und gab am 19.02.2019 eine Stellungnahme ab.

Es wurde darauf hingewiesen, dass sich im Stadtgebiet Telekommunikationslinien der Telekom befinden, sodass eine Betroffenheit der Belange des Unternehmens, wie z.B. ihr Eigentum, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen vorliegt. Der (Fort-) Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien ist weiterhin zu gewährleisten. Zusätzlich wies das Unternehmen darauf hin, dass für zukünftige Erweiterungen des Telekommunikationsnetzes in allen Verkehrswegen geeignete

und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen sind.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde das Unternehmen erneut an der Planung beteiligt. In der Stellungnahme vom 17.06.2021 wurde festgestellt, dass die Belange des Unternehmens im Rahmen der Flächennutzungsplanung ausreichend berücksichtigt wurden.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Oberhavel als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Der Entsorgungsträger wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und gab am 09.04.2019 und am 05.07.2021 jeweils eine Stellungnahme ab. Die eingegangenen Hinweise betreffen überwiegend die Erschließungsplanung und Bauausführung.

Es erging der Hinweis, dass die Anforderungen an die Verkehrserschließung für Grundstücke, auf denen zukünftig Abfälle anfallen können, bereits frühzeitig zu beachten sind. Verkehrsflächen sind daher so anzulegen, dass alle Grundstücke an die Abfallentsorgung angeschlossen werden können. Bei der Befestigung sowie beim Aus- und Neubau von Erschließungsstraßen sind Fahrbahnbreiten und Fahrkurven für die Benutzung durch 3 - achsige Müllfahrzeuge anzulegen. Die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RASt 2006) sind zu beachten. Die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsflächen ist gemäß § 34 Absatz 4 Punkt 1 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung sicherzustellen. Grundsätzlich sind die Erfordernisse der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel zu berücksichtigen. Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Randbereiche sind so auszuführen, dass die Voraussetzungen zur satzungsgemäßen Aufstellung der Abfallbehälter vor dem angeschlossenen Grundstück erfüllt werden.

### **Regenerative Energien**

Durch die Aufstellung des „**Kommunalen Energiekonzepts 2014**“ beabsichtigte die Stadt Kremmen vor allem die Senkung ihres Energieverbrauches und die effektive/ sparsame Nutzung von Energie als Beitrag zum Klimaschutz und zur Erhaltung des Lebensumfeldes als wichtige Zielstellungen der Stadtentwicklung festzuhalten. Ferner soll das Angebot bezahlbarer Energie erhöht und - langfristig gesehen - der Haushalt der Stadt entlastet werden. Mit dem Kommunalen Energiekonzept verfügt die Stadt Kremmen über ein Instrument für die kurz-, mittel- bis langfristige Gestaltung der Energiewende. Durch stetige Fortschreibung und der Initiierung eines Energie- oder Klimaschutzmanagements sollen energiepolitische Ziele langfristig erfüllt werden.

Gemäß Informationslage aus dem Kommunalen Energiekonzept der Stadt Kremmen beträgt der **Anteil der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien** am Gesamtstromverbrauch Kremmens rund 85 %. Hiervon entfielen rund 47 % auf die Stromerzeugung aus Biogas und 38 % auf die Stromerzeugung aus Sonnenkraft.

Mit Erstellung eines **städtebaulichen Rahmenplans „Photovoltaik-Freiflächenanlagen“** identifizierte die Stadt Kremmen geeignete Flächen für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Stadtgebiet. Zugleich erfolgte der Schutz von Flächen, die aufgrund gängiger Ausschlusskriterien nicht für die (großflächige) Produktion von Solarenergie geeignet sind vor einer Inanspruchnahme. Entsprechend der besonderen Bedeutung des Landschafts- und Naturraumes sind Teilflächen des Stadtgebietes Bestandteil von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht (Landschafts- und Naturschutzgebiete, Schongebiete) sowie des europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000 (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete – SPA). Die Stadt Kremmen beabsichtigt eine Entwicklung dieser Flächen, insbesondere der Luchlandschaften im westlichen Stadtgebiet, unter Beachtung ihrer besonderen

Bedeutung für Natur und Landschaft zu vermeiden. Sie sollen als Bestandteil des besonders schützenswerten Freiraum- (verbunds) als Ausschlussflächen definiert und somit in ihrer derzeitigen Funktion gestärkt werden.

Die, anhand gängiger Planungsparameter im städtebaulichen Rahmenplan definierten und somit geeigneten (konfliktarmen), „**Angebotsflächen**“ für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen wurden gesammelt und in einem gemeinsamen „Flächenpool“ dargestellt. Somit wird den politischen Entscheidungsträgern der Stadt Kremmen ein geeignetes Planungsinstrument als Entscheidungsgrundlage für die Ansiedlung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zur Verfügung gestellt. Gemäß Beschluss der Stadt Kremmen dient der städtebauliche Rahmenplan ausschließlich der internen Verwendung für die Verwaltung und die politischen Entscheidungsträger.

Der städtebauliche Rahmenplan versteht sich grundsätzlich als Beitrag der Stadt Kremmen zum Erreichen der nationalen und internationalen Zielsetzungen zum Ausbau erneuerbarer Energien als elementarer Bestandteil geltender Klimaschutzziele. Aus Sicht der Stadt bildet die Energieerzeugung aus Solarkraft, insbesondere durch Photovoltaik-Freiflächenanlagen, ein bedeutendes Potential zur Steigerung und zum Ausbau der Stromerzeugung aus regenerativen Energiequellen. Mit der Identifizierung und Darstellung von „Angebotsflächen“ soll die Entwicklung von Standorten (auch im Rahmen der Projektierung externer Entwickler und Investoren) strukturell gelenkt, nutzungsverträglich gestaltet und deutlich beschleunigt werden.

Der städtebauliche Rahmenplan entfaltet nach seinem Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung keine rechtlich bindende Wirkung und begründet demnach auch keine konkreten Entwicklungs- oder Baurechte. Vielmehr soll er als übergeordnetes Planwerk mögliche Flächen zur (langfristigen) Entwicklung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen identifizieren und somit primär als Standortkonzeption und Entscheidungsgrundlage für politische Entscheidungsträger dienen.

Für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Kremmen wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 23.04.2015 die Aufstellung eines **Sachlichen Teilflächennutzungsplans Windenergienutzung** gemäß § 5 Abs. 2 b BauGB beschlossen (vgl. Kap. 2.3.1). Planungsziel war die Konkretisierung des seinerzeit parallel aufgestellten Regionalplanes "Freiraum und Windenergie" (vgl. Kap. 2.1.3) auf gesamtstädtischer Ebene zur Gewährleistung einer geordneten Entwicklung von (raumbedeutsamen) Anlagen zur Windenergienutzung im Stadtgebiet. Der Regionalplan „Freiraum und Windenergie“ beinhaltet unter anderem die Festlegung eines **Eignungsgebietes „Windenergienutzung“** (WEG 34 - Beetz-Neuendorf) im Bereich der Schleuener Heide, nördlich der Ortslage Hohenbruch. Teilflächen dieses Windeignungsgebietes befinden sich im Kremmener Ortsteil Hohenbruch. Neben der Umsetzung der Klimaschutzziele sollten mit Aufstellung des sachlichen Teilflächennutzungsplans Windenergienutzung insbesondere die Belange des Landschafts- und Naturschutzes, des Fremdenverkehrs sowie des Anwohnerschutzes verstärkt Berücksichtigung finden. Zu diesem Zweck beinhaltet das Planwerk Beschränkungen für zulässige Bauhöhen von Windkraftanlagen.

Der Sachliche Teilflächennutzungsplan Windenergie liegt als Vorentwurf mit Stand vom 18.09.2016 vor. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 22.11.2016. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 12.12.2016 bis 12.01.2017. Das Ergebnis des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurde in die Abwägung eingestellt.

Der dem sachlichen Teilflächennutzungsplans zu Grunde liegende Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (ReP FW) wurde am 21.11.2018 von der Regionalversammlung als Satzung beschlossen, die Festlegungen zur Steuerung raumbedeutsamer

Windenergienutzungen wurden allerdings von der Genehmigung ausgenommen. Die Genehmigung raumbedeutsamer Windenergieanlagen nach § 2c Absatz 1 Satz 3 und 4 RegBkPIG ist bis 6. August 2022 unzulässig.

Aufgrund dessen befindet sich derzeit der sachliche Teilplan "Windenergienutzung" des Regionalplans Prignitz Oberhavel in Aufstellung, mit dem die Planung und Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen durch die Ausweisung von Eignungsgebieten in der Region Prignitz Oberhavel regionalplanerisch gesteuert werden soll. Im Stadtgebiet von Kremmen werden von Seiten der Regionalplanung gemäß der Festlegungskarte zum Entwurf des Regionalplans „Windenergienutzung“ vom 8. Juni 2021 **keine Eignungsgebiete „Windenergienutzung“** festgelegt. Gemäß Ziel 1 des sachlichen Teilregionalplans ist somit sowohl die Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen, als auch das Repowering bestehender Anlagen im Stadtgebiet Kremmen ausgeschlossen. Der Entwurf des Regionalplans trifft für das Stadtgebiet Kremmen auch keine sonstigen Aussagen.

Die Stadt Kremmen geht davon aus, dass bei Fortführung des Teil-Flächennutzungsplans unter Anwendung der von der Regionalplanung entwickelten Kriterien im Zuge der Konkretisierung kein anderes Ergebnis zur Ausweisung von Windeignungsgebieten zu erwarten ist. Eine Fortführung des Planverfahrens zur Aufstellung des Sachlichen Teilflächennutzungsplans Windenergienutzung kann erst nach Inkrafttreten des Regionalplans „Windenergienutzung“ erfolgen.

### 3.13 Immissionsschutz

Die Siedlungsgebiete der Stadt Kremmen befinden sich teilweise im Einwirkungsbereich der von den Hauptverkehrsstraßen ausgehenden Lärmemissionen. Hierzu gehören insbesondere die Siedlungsflächen im Süden der Ortslage von Flatow im Einwirkungsbereich der A 24, die Siedlungsflächen entlang der L 170 in den Ortslagen Staffelde, Orion, Kremmen (Süd) und Amalienfelde, die Siedlungsflächen entlang der L 19 in den Ortslagen Kremmen, Sommerfeld und Beetz sowie die Siedlungsflächen entlang der L 191 in den Ortslagen Sommerfeld und Hohenbruch.

Von besonderer Relevanz sind die von der A 24 ausgehenden Lärmemissionen im südlichen Siedlungsgebiet von Flatow mit vergleichsweise geringem Abstand zu der Autobahn. Bestandteil der Planfeststellung zum grundhaften Ausbau der A 24 ist die Errichtung einer Lärmschutzwand zwischen Bau-km 232,256 und 233,502. Damit ist das betroffene Siedlungsgebiet von Flatow zukünftig gegenüber dem Verkehrslärm der Bundesautobahn abgeschirmt (vgl. Kap. 4.10).

Zwischen der Autobahn und dem Siedlungsgebiet im Ortsteil Staffelde besteht ein Mindestabstand von rund 1.000 Metern. Zwischen der Autobahn und dem Siedlungsgebiet im Ortsteil Groß-Ziethen besteht ein Mindestabstand von rund 1.400 Metern. In diesen Entfernungen ist gemäß Lärmaktionsplan nicht von immissionsschutzrechtlich relevanten Verkehrslärmbelastungen auszugehen.

Siedlungsflächen in Amalienfelde, Kremmen, Sommerfeld und Beetz befinden sich im Einwirkungsbereich der von der Regionalbahnstrecke ausgehenden Lärmemissionen.

Lärmbelastungen durch den Sonderlandeplatz für Ultraleicht-Flugzeuge im Ortsteil Hohenbruch sind nicht bekannt.

Weitere Lärmbelastungen ergeben sich durch die im Stadtgebiet vorhandenen Gewerbebetriebe und landwirtschaftlichen Betriebsstandorte. Diese sind jedoch in der Regel siedlungsverträglich angeordnet, sodass sich nach derzeitigem Stand keine erheblichen Beeinträchtigungen von schutzbedürftigen Nutzungen ergeben. Das Gewerbegebiet am Ziegeleiweg im Ortsteil Kremmen wird bereits langjährig zur Gewinnung von Solarenergie durch eine PV-Freiflächenanlage genutzt.

Für einen Gewerbestandort östlich der Hohenbrucher Dorfstraße (L 191) im Ortsteil Hohenbruch sind im rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan aktive Lärmschutzmaßnahmen zugunsten der westlich gelegenen Wohnsiedlungsflächen vorgesehen. Für ein Wohngebiet am Postweg im Ortsteil Sommerfeld sind im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Betriebslärm sowie zur Bestandssicherung des östlich gelegenen Sägewerks vorgesehen.

Das **Landesamt für Umwelt (LfU)** als zuständige Immissionsschutzbehörde des Landes Brandenburg wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt und um Mitteilung der immissionsschutzrelevanten Belange gebeten. Gemäß eingegangener Stellungnahme des LfU im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung vom 30.06.2021 bestehen zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans Kremmen 2040 für die Ortsteile Sommerfeld, Hohenbruch und Groß-Ziethen keine Bedenken.

Bezüglich der neu dargestellten gewerblichen Bauflächen (St 4 und St 5) im Ortsteil Staffelde wurde darauf hingewiesen, dass die Voraussetzungen für ihre Entwicklung als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO (z.B. für die Ansiedlung genehmigungsbedürftiger Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz) nicht gegeben sind, da ihr Abstand zu den nordöstlichen Wohngebieten weniger als 1.000 m beträgt. Die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen als Industriegebiet ist nicht Bestandteil der Planungsabsicht, da sie aufgrund ihrer verkehrlichen Lagegunst für die Ansiedlung von Unternehmen der Logistikbranche vorgesehen sind (vgl. Kap. 4.1.3 und 4.10).

Das LfU verwies zudem auf eine immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlage (Flüssiggasverteillager) im Bereich der Straße „Kurzer Damm“ im Ortsteil Kremmen, die an diesem Standort Bestandsschutz hat. Die von der Stadt Kremmen angestrebte Verlagerung des auf einen geeigneten Standort im Gemeindeteil Orion wird begrüßt. Am 12.12.2019 fasste die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen bereits den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 77 „Gewerbegebiet Orion – Erweiterung Süd“.

Gemäß Stellungnahme des LfU bestehen zu den neu dargestellten Wohnbauflächen F 1 im Ortsteil Flatow Bedenken, da im Mai 2010 eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Anbaus zur Pferdehaltung in unmittelbarer Nähe zu den neu ausgewiesenen Wohnbauflächen gestellt wurde und von einem Heranrücken Abstand genommen werden sollte. Die Bauvoranfrage wurde seinerzeit abgelehnt, sodass aus Sicht des Plangebers auf Ebene des Flächennutzungsplans kein weiterer Regelungsbedarf besteht.

Die Neudarstellungen der Bauflächen B 7 und B 9 im Ortsteil Beetz rücken gemäß eingegangener Stellungnahme des LfU an eine bestehende Tierhaltungsanlage nördlich der Ortslage heran. Da die Anlage der Behörde nicht bekannt ist, können jedoch keine Aussagen zu möglichen Geruchsbeeinträchtigungen getroffen werden. Einige Stallanlagen in den Ortsteilen bedingen als immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen oder auch als nicht immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen ebenfalls Abstandserfordernisse zu schutzbedürftigen Wohnnutzungen. Die einzuhaltenden Abstände sind abhängig von den Tierarten und Besatzzahlen. Von Relevanz für die Siedlungsentwicklung sind nach derzeitigem Stand neben der Stallanlage im Ortsteil Beetz, Stallanlagen zur Rinderhaltung in der Ortslage Groß-Ziethen, Stallanlagen westlich der Ortslage Staffelde und Stallanlagen östlich der Ortslage Flatow (vgl. Kap. 4.10).

Weitere für die Siedlungsentwicklung im Stadtgebiet und in den Ortsteilen relevante, immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen wurden nicht mitgeteilt und sind der Stadt Kremmen als Plangeber auch nicht bekannt.

## 4 Planinhalt und Ausweisungen

Zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 entspricht der Umfang der im Flächennutzungsplan Kremmen 2040 neu dargestellten Wohnsiedlungsflächen (Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen) der landesplanerisch zugestandenen Entwicklungsoption für die Stadt Kremmen (vgl. Kap. 2.1.2). Zur verbesserten Nachvollziehbarkeit erfolgte bereits im Aufstellungsverfahren die Differenzierung der neu dargestellten Wohnsiedlungsflächen nach den Kategorien „Innenentwicklung“, „Eigenentwicklung“ und „Wachstumsreserve“.

- **„Innenentwicklung“**

Bauflächen der Innenentwicklung im Sinne von Ziel 5.5 Abs. 2 LEP HR ohne Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption.

- **„Eigenentwicklung“**

Bauflächen, die unter Anrechnung auf die „Eigenentwicklungsoption“ gemäß Ziel 5.5 Abs. 2 LEP HR (1 ha / 1.000 EW für einen Zeitraum von 10 Jahren) als Wohnsiedlungsflächen dargestellt werden. Dazu gehören auch Wohnsiedlungsflächen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, die vor dem 15. Mai 2009 festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind.

- **„Wachstumsreserve“**

Bauflächen, die mit Festlegung der Kernstadt Kremmen als „Grundfunktionaler Schwerpunkt“ unter Anrechnung auf die „Wachstumsreserve“ gemäß Ziel 3.3 LEP HR (2 ha / 1.000 EW für einen Zeitraum von 10 Jahren) als Wohnsiedlungsflächen dargestellt werden.

Die im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Kremmen 2040 beabsichtigten Neuausweisungen von Wohnsiedlungsflächen berücksichtigen die **Festlegung der Kernstadt Kremmen als Grundfunktionaler Schwerpunkt** gemäß Ziel 3.3 LEP HR durch die Regionalplanung.

Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 1. Juli 2021 ist der Flächennutzungsplan „Kremmen 2040“ unter der Voraussetzung, dass die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 Wohnhof „Am Schlosspark“ im Ortsteil Staffelde erfolgt, an die Ziele der Raumordnung angepasst.

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

In der Planzeichnung des Flächennutzungsplans werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) dargestellt, mit Ausnahme der Flächen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen (Baugebiete) und der dargestellten Sondergebiete. Eine Typisierung nach Baugebieten und die damit einhergehende Spezifizierung der baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO ist unter Verwendung der „Abschichtungsregelung“ nachfolgend auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu vollziehen.

Für Sonderbauflächen erfolgt aufgrund der grundlegend unterschiedlichen Nutzungen bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans eine Differenzierung nach Sondergebieten, die der Erholung dienen und sonstigen Sondergebieten mit der entsprechenden Zweckbestimmung.

Im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplans für das gesamte Stadtgebiet von Kremmen wurden die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Darstellungen der vorliegenden Teil-Flächennutzungspläne für die Kernstadt Kremmen und die Ortsteile Beetz, Flatow, Groß-Ziethen, Hohenbruch, Sommerfeld und Staffelde im Hinblick auf die voraussehbaren Bedürfnisse

überprüft und entsprechend den Festsetzungen der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanungen oder sonstigen städtebaulichen Satzungen ergänzt. Zusätzlich werden örtliche Planungserfordernisse und -bedürfnisse in der vorliegenden Entwurfsfassung des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

Die Abgrenzung der im Bestand dargestellten Bauflächen und Baugebiete orientiert sich - soweit diese Flächen nicht im räumlichen Geltungsbereich von Bebauungsplänen liegen - an den Abgrenzungen der für die im räumlichen Zusammenhang bebauten Ortslagen vorliegenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen („Innenbereichssatzungen“) bzw. an der derzeit bestehenden Realnutzung.

Die räumlichen Geltungsbereiche der im Stadtgebiet vorliegenden Bebauungspläne und sonstigen städtebaulichen Satzungen sind den Analysekarten (Bauleitplanungen im Gemeindegebiet – Blatt 1 und 2) zu entnehmen.

Die im Flächennutzungsplan Kremmen 2040 neu dargestellten **Wohnsiedlungsflächen** sind zur besseren Nachvollziehbarkeit mit ortsteilspezifischen Beschriftungen (Kürzel Ortsteil mit fortlaufender Nummerierung) sowie einer **schwarzen Randsignatur** versehen.

#### 4.1.1 Wohnbauflächen und Wohngebiete

Wohnbauflächen dienen vorwiegend dem Wohnen. Sie ermöglichen jedoch auch die Ansiedlung von anderen untergeordneten Nutzungen wie beispielsweise kleinen Läden, gastronomischen Betrieben und nicht störenden Handwerksbetrieben sowie von Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Im Falle von Kleinsiedlungsgebieten kommen insbesondere landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen hinzu.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden aus den im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung dargestellten Wohnbauflächen in der Regel Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) oder im Einzelfall auch Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO) entwickelt. Für dörflich geprägte Siedlungen im ländlichen Raum eignen sich auch Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO), da in diesen Nutzgärten, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe allgemein zulässig sind. Gleichwohl werden die historisch gewachsenen Dorflagen im Flächennutzungsplan regelmäßig als „Gemischte Bauflächen“ dargestellt.

##### OT Kremmen

Innerhalb der Kernstadt **Kremmen** werden Teilflächen der an den historischen Stadtgrundriss anschließenden Areale als Wohnbauflächen dargestellt. Größtenteils arrondieren sie das bestehende Siedlungsgefüge des Stadtkerns und orientieren sich am städtebaulichen Bestand. Baupotentiale im Rahmen der Innenentwicklung bieten hier einzelne Baulücken und Ergänzungsflächen (**K 1, K 3; K 10, K 14, K 16**). Innerhalb der Ergänzungsfläche K 14 befinden sich die räumlichen Geltungsbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 66 „Neue Kietzstraße“ und des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 75 „Neue Kietzstraße / Schwedengasse“. Mit Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Einfamilienhausbebauung im nördlichen Anschluss an den historischen Stadtkern geschaffen.

*Das Landesamt für Umwelt verweist in seiner Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange darauf, dass im Bereich der Straße „Kurzer Damm“ zwischen Altstadt und Scheunenviertel ein immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftiger Betrieb angesiedelt ist. Das Flüssiggasverteillager genießt an diesem Standort Bestandsschutz. Eine Wohnbebauung ist erst nach Aufgabe oder Auslagerung des Betriebes in ein Industriegebiet möglich. Auch von einem Heranrücken von Wohnbebauung an den Betriebsstandort ist Abstand zu nehmen. Der Sachverhalt ist der Stadtverwaltung bekannt. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen fasste daher bereits den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 77 „Gewerbegebiet Orion – Erweiterung*

Süd“. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für entsprechende Ansiedlungen im Gemeindeteil Orion im Bereich zwischen bereits gewerblich genutzten Bauflächen im Norden und der Landesstraße 162 im Süden geschaffen werden. Explizites Ziel des Bebauungsplans ist die Verlagerung des immissionsschutzrechtlich relevanten Betriebes auf geeignete Flächen in der Ortslage Orion zu ermöglichen.

Mit dem Flächennutzungsplan Kremmen 2040 werden auch Wohnbauflächen entlang des *Seeweges* im Norden des Siedlungsgefüges der Kernstadt dargestellt, sofern sich die Flächen im räumlichen Geltungsbereich der rechtswirksamen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung befinden oder bereits durch umliegende Wohnnutzungen entsprechend geprägt sind (**K 1, K 11, K 12**). Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Teil-Flächennutzungsplans der Stadt Kremmen, Mitte der 1990er Jahre wurde dieser Siedlungsbereich als „Splittersiedlung“ eingestuft. Unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich erfolgten Wohnbebauungen ist das Areal nördlich des *Seeweges* jedoch dem, im räumlichen Zusammenhang bebauten, Siedlungsgefüge der Kernstadt zuzuordnen. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 81 „Seeweg“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung bereits gefasst. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zusätzliche Wohnbebauung im unmittelbaren Anschluss an das Siedlungsgefüge entlang des *Seeweges* im Rahmen der Nachverdichtung geschaffen werden. Die nördlich angrenzenden Wochenenhaus- und Erholungsgrundstücke um den *Birkenweg* und den *Wiesenweg* wurden explizit nicht in die Wohnbauflächendarstellung einbezogen, da diese über keine gesicherte straßenseitige Erschließung verfügen. Die Inanspruchnahme von Flächen südlich des *Seeweges* sind aufgrund ihrer Lage im Vogelschutz (SPA) – Gebiet DE 3242 – 421 „Rhin Havelluch“ ebenfalls nicht Bestandteil der Planungs- und Entwicklungsabsicht.

Neben der Darstellung von Wohnbauflächen auf Grundlage bereits erfolgter Siedlungsentwicklungen in nördliche Richtung, beinhaltet der Flächennutzungsplan auch entsprechende Darstellungen der im Zusammenhang bebauten Ortslage in Richtung Süden. Südwestlich der *Berliner Chaussee* besteht ein Wohnquartier, welches sich entlang des *Ziegeleiweges* in südliche Richtung orientiert. Südlich der Straßenverkehrsfläche „An der Mühle“ ist die Nutzung vorhandener Entwicklungs- und Nachverdichtungspotentiale im Rahmen der Eigenentwicklung beabsichtigt. Hierfür erfolgt die Darstellung einer rund 0,3 ha umfassenden Wohnsiedlungsfläche (Wohnbaufläche und Gemischte Baufläche) zur Inanspruchnahme einer Baulücke zugunsten einer einreihigen, straßenbegleitenden Wohnbebauung (**K 17**).

Das derzeit entstehende Wohngebiet am *Ziegeleiweg* südlich des historischen Stadtkerns wird gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 60 „Ziegeleiweg“ als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) dargestellt. Das in seiner Dimensionierung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommene Wohngebiet wird vorwiegend über Straße *An der Ziegelei* erschlossen. Es bindet die nördlich gelegenen Wohnsiedlungsflächen im Bereich des *Thomas-Müntzer-Weges* an die südlich gelegene, einreihige Wohnbebauung beiderseits des *Ziegeleiweges* an und fungiert somit zugleich als städtebauliches Scharnier.

Die Stadt Kremmen beabsichtigt ihre, im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung darzustellende, künftige Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen vor allem auf räumlich und stadtstrukturell geeignete Areale um die Kernstadt zu konzentrieren. Hierfür ist primär die Inanspruchnahme einer Flächenkulisse im östlichen Anschluss an den Siedlungszusammenhang zwischen *Straße der Einheit* und der östlich verlaufenden Bahnlinie (K 3) im Fokus der Stadtentwicklung. Die **Wohnbaufläche K 3** setzt sich aus **drei Teilflächen** zusammen und umfasst **insgesamt ein Areal von rund 4,8 ha**. Die nördliche Teilfläche inkludiert ein 0,9 ha großes, derzeit von Garagengebäuden bestandenes, Areal im südlichen Anschluss an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33.1 „An der Hörste“. Mit der Darstellung als Wohnbaufläche entspricht die Stadt Kremmen als Plangeber der bereits erfolgten (hoch-)baulichen Entwicklung der Flächenkulisse. Die Inanspruchnahme erfolgt im Rahmen der Innenent-

wicklung. Weiterhin werden die, durch die bauliche Nutzung angrenzender Bereiche entsprechend geprägten, Flächen zwischen *Straße der Einheit* und *Wolfsgasse* im Umfang von rund 0,7 ha als neue Wohnbauflächen im Rahmen der Innenentwicklung dargestellt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 61 „*Straße der Einheit / Wolfsgasse*“ wurden bereits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden im nördlichen und südlichen Anschluss an die Flächenkulisse geschaffen.

Neben der arrondierenden Inanspruchnahme der zwei bereits baulich / bauakzessorisch geprägten Teilflächen im Rahmen der Innenentwicklung, erfolgt im Rahmen der Bauflächenausweisung K 3 zusätzlich die Darstellung einer rund **3,2 ha großen Wohnbaufläche** im Rahmen der **Eigenentwicklung**. Die Ausweisung der Wohnbaufläche erfolgt im unmittelbaren südlichen Anschluss an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2/1 „*Gartensiedlung*“. Mit dem, von der Stadtverordnetenversammlung bereits gefassten, Aufstellungsbeschluss zum **Bebauungsplan Nr. 74 „Wohnquartier Rhingärten“** sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines rund 3,2 ha umfassenden Wohngebietes geschaffen werden. Nach derzeitigem Planungsstand ist die Erschließung des Wohngebietes „*Rhingärten*“ über eine Stichstraße, von der *Straße der Einheit* beabsichtigt. **Zur Gewährleistung einer ortstypischen Bebauungsdichte wird für die Flächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,3 bestimmt.** Die vorgesehene städtebauliche Entwicklungsabsicht ist unter Inanspruchnahme der „Eigenentwicklungsoption“ gemäß Ziel 5.5 Abs. 2 LEP HR (1 ha / 1.000 EW für einen Zeitraum von 10 Jahren) sowie der „Wachstumsreserve“ gemäß Ziel 5.7 LEP HR (2 ha / 1.000 EW für einen Zeitraum von 10 Jahren) möglich. Im Vergleich zum derzeit wirksamen Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Kremmen wurde die Wohnbauflächendarstellung zwischen *Straße der Einheit* und Bahnlinie zur Anpassung an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung erheblich reduziert.

Im Gemeindeteil **Amalienfelde** erfolgt die Darstellung von Wohnbauflächen gemäß bereits erfolgten Siedlungsentwicklungen ohne die Inanspruchnahme zusätzlicher, nicht bereits baulich geprägter Areale. Gegenüber der Bauflächendarstellung des derzeit wirksamen Teil-Flächennutzungsplanes wird lediglich eine bereits von ihrer Wohnnutzung geprägte Flächenkulisse südlich der *Berliner Chaussee* als Wohnbaufläche im Rahmen der Innenentwicklung (**K 18**) neu dargestellt. Die Ortslage besteht aus einem überwiegend einreihigen, straßenbegleitend ausgerichteten Siedlungsgefüge. Eine Erweiterung des Siedlungskörpers im Gemeindeteil Amalienfelde ist nicht Bestandteil der Entwicklungsabsicht.

Im Gemeindeteil **Orion** erfolgt im nördlichen Teil des überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Siedlungskerns die Übernahme eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 62 „*Orion – Nauener Straße Nord*“. Mit dem Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Arrondierung einer Flächenkulisse im nördlichen Anschluss an die *Nauener Straße* zugunsten einer ortsbildtypischen Wohnbebauung geschaffen.

Zusätzlich ist südlich der Landesstraße 162 die Errichtung der „**Gartensiedlung Orion**“, einem rund **4,2 ha** umfassenden Wohngebiet beabsichtigt. Die Entwicklungsabsicht wurde von den politischen Entscheidungsträgern der Stadt Kremmen durch Fassung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 67 „*Gartensiedlung Orion*“ bekräftigt. Die Planung für das Wohngebiet erfolgt auf einer Flächenkulisse, auf der durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 „*Solarpark Orion*“ derzeit verbindliches Planungsrecht für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage besteht. Entsprechend veränderter Planungsziele wird die Flächenkulisse südlich der *Landesstraße 162* im vorliegenden Flächennutzungsplan daher als Wohnbaufläche K 6 dargestellt. Durch die Entwicklung eines großflächigen Wohngebietes südlich der Ortslage wird dem Gemeindeteil Orion künftig eine wachsende Bedeutung als Wohnstandort im Siedlungsgefüge der Stadt Kremmen zukommen. Die vorgesehene städtebauliche Entwicklungsabsicht soll unter Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption gemäß Ziel 5.5 Abs. 2 LEP sowie der Wachstumsreserve gemäß Ziel 5.7 LEP HR erfolgen.

### **OT Beetz**

Aufgrund der vorhandenen und gemäß Willensbekundung des Ortsbeirates zu erhaltenden Nutzungsmischung im Ortsteil **Beetz** erfolgt mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans überwiegend die Darstellung des baulich geprägten Bereiches der Ortslage als Gemischte Bauflächen.

Die Darstellung von Wohnbauflächen erfolgt auf bereits baulich geprägten Flächen entlang der *Chausseestraße* und des *Beetzer Weidenweges* im nördlichen Teil der Ortslage sowie im Bereich des südlichen Ortseinganges beiderseits der *Chausseestraße*. Zusätzlich werden im nördlichen Teil der zum Ortsteil Beetz gehörenden Ortslage Ludwigsau entlang des *Grünen Weges* ebenfalls Wohnbauflächen dargestellt. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen orientieren sich am räumlichen Geltungsbereich der rechtswirksamen *Satzung des Ortsteils Beetz über die Klarstellung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile*. Im Osten und Süden der Ortslage werden die Flächen im räumlichen Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 45 „Am Beetzer See“ und Nr. 51 „Bauvorhaben Chausseestraße in Beetz“ gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan als Reines bzw. Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen ist nicht Bestandteil der Planung. Zum Erhalt und der Fortführung der bestehenden Nutzungsmischung soll die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in der Ortslage Beetz mit der Neuausweisung „Gemischte Bauflächen“ gewährleistet werden.

### **OT Flatow**

Der, im Ortsteil **Flatow** vorherrschenden, Nutzungsmischung aus Wohn- und Gewerbenutzungen wird im Flächennutzungsplan Kremmen 2040 mit der Darstellung von Gemischten Bauflächen für den überwiegenden Teil der Ortslage entsprochen. Die Darstellung von Wohnbauflächen beschränkt sich hingegen auf bereits baulich geprägte Siedlungsbereiche östlich der *Straße des Friedens* und westlich des *Gartenweges*. Die derzeit bestehenden Nachverdichtungspotentiale innerhalb der Ortslage sollen durch die Darstellung von Wohnbauflächen entlang des *Gartenweges* genutzt und im Rahmen der Innenentwicklung (**F 2**) in Anspruch genommen werden.

Die Siedlungsentwicklung im Ortsteil Flatow hinsichtlich der zusätzlichen Ausweisung von Wohngrundstücken für die Errichtung einer ortsbildtypischen Einfamilienhausbebauung vollzog sich bislang vorwiegend im südwestlichen Teil der Ortslage. Mit dem „Wohnpark Tietzower Straße“ sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung zusätzlicher Wohnsiedlungsflächen im direkten Anschluss an die Ortslage geschaffen werden (vgl. Kap. 2.3.2). Im südwestlichen Anschluss an die Ortslage vollzog sich bereits eine bauliche Entwicklung sodass die entsprechend geprägten Bereiche im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt werden. Die vollständige Entwicklung des Wohnparks wurde nicht realisiert und ist aufgrund der Nähe zur südwestlich verlaufenden Bundesautobahn auch kein Bestandteil der zukünftiger Entwicklungsabsichten.

Die Stadt Kremmen beabsichtigt die bereits erfolgte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im südöstlichen Teil Flatows bedarfsgerecht fortzusetzen. Hierzu ist die Darstellung von Wohnbauflächen im südöstlichen Anschluss an den Wohnpark geplant. Die Flächen im Bereich des Erschließungsweges „Am Gutsfeld“ (**F 1**) werden aktuell landwirtschaftlich genutzt. Durch die Inanspruchnahme einer rund 2,1 ha umfassenden Flächenkulisse wird die **Homogenisierung des Ortsbildes** und die **Qualifizierung des strukturellen Übergangsbereiches** zwischen der Ortslage und dem umliegenden Landschaftsraum angestrebt. Zusätzlich erfolgt die (Wieder-) Herstellung von kompakten, räumlich in Beziehung stehenden Siedlungsstrukturen unter Inanspruchnahme bereits vorhandener Erschließungsflächen. Die vorgesehene städtebauliche Entwicklungsabsicht erfolgt außerhalb der Innenentwicklung unter Inanspruchnahme der „**Eigenentwicklungsoption**“ gemäß Ziel 5.5 Abs. 2 LEP HR. Zur geordneten

städtebaulichen Entwicklung hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen am 19. August 2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 82 „Am Gutsfeld“ beschlossen (vgl. Kap. 2.3.2).

*Der Stadt Kremmen ist bekannt, dass sich die Flächen im Einwirkungsbereich der Lärmemissionen durch den Fahrzeugverkehr auf der, in einer Entfernung von rund 300 m südwestlich verlaufenden, Bundesautobahn 24 befinden. Entsprechende Ausführungen sind dem Kapitel 4.10 der Begründung zu entnehmen.*

### **OT Groß-Ziethen**

Der Ortsteil **Groß - Ziethen** besteht strukturell aus zwei räumlich voneinander separierten Siedlungskernen. Die bestehende Siedlungsstruktur mit der historischen Ortslage im Süden und der nachträglich entstandenen Mühlensiedlung im Norden soll auch zukünftig erhalten bleiben. Die beiden Siedlungskerne werden im Flächennutzungsplan Kremmen 2040 entsprechend ihrer derzeitigen Nutzungsstruktur überwiegend als Gemischte Bauflächen dargestellt. Randlich der Siedlungskerne erfolgt gemäß der vorwiegend zu Wohnzwecken genutzten Erweiterungsflächen die Darstellung von Wohnbauflächen. Es ist beabsichtigt die (bauliche) Entwicklung der Ortslage ausschließlich durch die Inanspruchnahme vorhandener Baulücken und die Qualifizierung der Ortsrandlagen im Rahmen der Innenentwicklung zu ermöglichen. Die Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des historisch gewachsenen Siedlungszusammenhanges ist kein Bestandteil der Planungsabsicht.

Im Bereich der Mühlensiedlung erfolgt die Darstellung zusätzlicher Wohn- und Mischbauflächen südlich des *Neuen Weges* im Umfang von rund 0,7 ha (G 1). Zur Qualifizierung des nördlichen Ortseinganges werden mit der Baufläche **G 2** westlich des *Kremmener Weges* zusätzlich Wohnbauflächen im Umfang von rund 0,2 ha dargestellt. Östlich des *Kremmener Weges* werden die bereits baulich geprägten Flächen um die Erschließungsstraße „Lindenbaum“ entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung als Wohnbauflächen dargestellt. Im nördlichen Anschluss befindet sich der räumliche Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 44 „Am Lindenbaum“, in dem zwei straßenbegleitende Teilflächen als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt werden. Die Darstellung des Flächennutzungsplans entspricht der Festsetzung des Bebauungsplans.

Der südliche Siedlungskern Groß Ziethens wird vor allem von dem zentral gelegenen Schloss Ziethen geprägt. Die historische Ortslage orientiert sich überwiegend in Ost-West-Richtung und wird vorwiegend als Gemischte Baufläche dargestellt. Im Bereich des nördlichen, östlichen und westlichen Siedlungsrandes erfolgt aufgrund der vorherrschenden / beabsichtigten Nutzungsstruktur die Darstellung von Wohnbauflächen. Bestehende Nachverdichtungs- und Entwicklungspotentiale sollen im Rahmen der Innenentwicklung genutzt und durch die Darstellung von Wohnbauflächen im Bereich des Kuh-Damms (**G 4**) am westlichen Ortsrand und der Alten Dorfstraße (**G 6**) am östlichen Ortsrand aktiviert werden. Ein zusätzlicher Bedarf für die Ausweisung von Wohnbauflächen wird nicht gesehen, da die Ortslage in ihrer grundsätzlichen Struktur erhalten werden soll.

*Der Stadt Kremmen ist bekannt, dass sich die neu dargestellten Wohnbauflächen G 4 im Einwirkungsbereich der Lärmemissionen durch den Fahrzeugverkehr auf der, in einer Entfernung von rund 1.400 m südwestlich verlaufenden, Bundesautobahn 24 befinden. Entsprechende Ausführungen sind dem Kapitel 4.10 der Begründung zu entnehmen.*

### **OT Hohenbruch**

Der Ortsteil **Hohenbruch** besteht aus räumlich voneinander getrennten Siedlungskernen unterschiedlicher Größe und entstand als Streusiedlung. Die Siedlungskerne Johannisthal, Albrechtshof, Hohenbruch und Neuhof-Siedlung bilden die Zentren der Ortsentwicklung, wobei sich insbesondere entlang der Hohenbrucher Landstraße (L 191) weitere Gehöfte und Siedlungssplitter (Ruppiner Hof, Moldenhauer Hof, Siemenshof) bildeten. Die Siedlungskerne Albrechtshof und Johannisthal, sowie der baulich

geprägte Bereich um den *Kastanienweg* östlich des Kernortes Hohenbruch werden durch rechtswirksame Außenbereichssatzungen im Bestand gesichert. Durch die Satzungen wird die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Satzungsumgriff grundsätzlich ermöglicht, sodass ein Erfordernis für die Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplans nicht erkennbar ist. Gemäß Darstellungssystematik des vorbereitenden Bauleitplans werden Streusiedlungen in die großräumlichen Darstellungen von „Flächen für die Landwirtschaft“ integriert.

Die Ortslage Hohenbruch bildet den Hauptsiedlungskern des Ortsteils. Die heutige Siedlungsstruktur entstand auf Grundlage der Bebauungspläne Nr. 1 „Dorfkern östliche Seite“ und Nr. 2 „Dorfkern westliche Seite“ beiderseits des historischen Siedlungskerns. Mit den Bebauungsplänen wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Ortslage zugunsten zusätzlicher Wohnsiedlungsflächen geschaffen. Der Flächennutzungsplan stellt den historisch entstandenen Ortskern Hohenbruch beiderseits der Erschließungsstraße *Dorfkern* als Wohnbaufläche dar. Die Flächen innerhalb der räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne werden gemäß ihrer Festsetzung als Kleinsiedlungsgebiete (WS) dargestellt. Die südlich gelegenen Flächen im Bereich des *Döhringsbrücker Weges* werden entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 58 als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

### **OT Sommerfeld**

Der Ortsteil **Sommerfeld** ist vor allem von seinem historischen Ortskern geprägt, welcher unter Berücksichtigung der vorherrschenden Nutzungsmischung im Bereich der heutigen *Sommerfelder Dorfstraße* mit dem Flächennutzungsplan Kremmen 2040 als Gemischte Baufläche dargestellt wird (vg. Kap. 4.1.2 der Begründung).

Durch den, von der Ansiedlung des Klinikstandortes nördlich der Ortslage hervorgerufenen, vergleichsweise hohen Siedlungsdruck in Sommerfeld wurde der historische Ortskern über die Jahre kontinuierlich erweitert. Die Ortslage wuchs vor allem durch Ansiedlungsbestrebungen des Klinikpersonals in Richtung Norden (Klinikstandort), Westen (Bahnhof) und Osten (entlang der Landesstraße 191). Die Erweiterungsflächen werden im Flächennutzungsplan aufgrund ihrer vorwiegend dem Wohnen dienenden Zweckbestimmung als Wohnbauflächen dargestellt.

Die Darstellung von Wohnbauflächen erfolgt im Bereich zwischen dem Klinikgelände und dem historischen Dorfkerne entlang der *Waldhausstraße*, des *Schwarzen Weges* und des *Griebener Weges* entsprechend der bereits vorhandenen straßenbegleitenden Wohnbebauung. Beiderseits der *Waldhausstraße* sollen vorhandene Entwicklungs- und Nachverdichtungspotentiale durch die Darstellung zusätzlicher Wohnbauflächen (rund 0,8 ha) im Rahmen der Innenentwicklung (**So 3**) genutzt werden. Eine Inanspruchnahme von den westlich der *Waldhausstraße* angrenzenden Waldflächen ist kein Bestandteil der Planungsabsicht. Die größtenteils bereits zu Wohnzwecken in Anspruch genommenen Grundstücke entlang des *Schwarzen Weges* werden mit dem Flächennutzungsplan ebenfalls als Wohnbauflächen dargestellt. Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 „Wohnbebauung am Schwarzen Weg“ wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein reines Wohngebiet (WR) geschaffen. Die Darstellung des Flächennutzungsplans folgt der Festsetzung des Bebauungsplans. Zusätzlich erfolgt die Inanspruchnahme einer derzeit unbebauten, rund 0,2 ha großen Fläche (**So 9**) im Bereich *Schwarzer Weg / Griebener Weg* im Rahmen der Innenentwicklung. Die bereits zu Wohnzwecken genutzten und entsprechend geprägten Grundstücksflächen entlang des *Griebener Weges* werden unter Aussparung eines sanierten Altlastenstandortes ebenfalls als Wohnbauflächen dargestellt.

Entlang des *Löwenberger Weges* im nordöstlichen Teil der Ortslage Sommerfeld ist neben der Darstellung von bereits zu Wohnzwecken genutzten Arealen als Wohnbaufläche auch die Ausweisung zusätzlicher Bauflächen zur Gewährleistung einer bedarfsgerechten Entwicklung der Ortslage beabsichtigt. Zur Homogenisierung des Ortsbildes und Gewährleistung einer kompakten und nachhaltigen

Siedlungsstruktur erfolgt die Neuausweisung einer rund 0,6 ha großen Wohnbaufläche (**So 4**) nordwestlich des Löwenberger Weges. Die vorgesehene städtebauliche Entwicklungsabsicht erfolgt außerhalb der Innenentwicklung unter Inanspruchnahme der „Eigenentwicklungsoption“ gemäß Ziel 5.5 Abs. 2 LEP HR. Der, zur geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderliche Bebauungsplan Nr. 78 „Löwenberger Weg“ befindet sich im Aufstellungsverfahren. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ortsbildtypischen Wohngebäuden im Rahmen der Nachverdichtung und unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur geschaffen werden.

Zusätzlich ist die Inanspruchnahme einer rund 1,8 ha großen Flächenkulisse im Bereich zwischen Löwenberger Weg und Triftweg (**So 5**) im Rahmen der Innenentwicklung beabsichtigt. Zum Teil handelt es sich bei der Flächenkulisse gemäß Stellungnahme der unteren Forstbehörde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung um Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes. Eine Waldumwandlungsgenehmigung wurde bei Nachweis und Durchführung der erforderlichen forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren in Aussicht gestellt. Die Inanspruchnahme von Waldflächen ist unter Berücksichtigung der speziellen Siedlungscharakteristik von Sommerfeld auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Möglichkeiten der Innenentwicklung unvermeidbar und beschränkt sich auf straßenbegleitende Flächen unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur.

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnpark Sommerfeld“ wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines rund 11,38 ha umfassenden Reinen Wohngebietes (WR) im östlichen Teil der Ortslage geschaffen. Das Baugebiet wird entsprechend in den Flächennutzungsplan übernommen. Der zwischenzeitlich im östlichen Anschluss an den Wohnpark erfolgten Siedlungsentwicklung wird durch die Darstellung einer rund 1,1 ha umfassenden Wohnbaufläche (**So 7**) entsprochen. Auf Grundlage der baulichen Prägung des westlichen Teilbereichs der Flächenkulisse sind 0,8 ha der geplanten Wohnbaufläche im Rahmen der Innentwicklung in Anspruch zu nehmen. Die verbleibenden rund 0,3 ha sind auf die Eigenentwicklungsoption gemäß LEP HR anzurechnen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 2 „Postweg“ wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von vier Wohngrundstücken im südlichen Anschluss an die Ortslage geschaffen. Der Bebauungsplan setzt südlich des Postweges ein rund 0,5 ha umfassendes Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Das Baugebiet wird in den Flächennutzungsplan übernommen. Zur Aktivierung vorhandener Entwicklungs- und Nachverdichtungspotentiale erfolgt mit dem Flächennutzungsplan zusätzlich die Darstellung von rund 0,3 ha Wohnbauflächen (**So 8**) im westlichen Anschluss an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan Nr. 76 „Dorfstr. 47 / Webers Eck“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden auf einer innerörtlichen Brachfläche im Kreuzungsbereich *Kremmener Straße / Sommerfelder Dorfstraße*. Entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplans wird die rund 0,67 ha umfassende Flächenkulisse im Flächennutzungsplan Kremmen 2040 als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** dargestellt.

Ein zusätzliches Entwicklungspotential für die Ortslage Sommerfeld, insbesondere zur Ansiedlung junger Familien und Berufspendler besteht im Bereich des Bahnhaltopunktes Beetz-Sommerfeld im westlichen Teil der Ortslage. Daher erfolgt zusätzlich zu den bereits zu Wohnzwecken genutzten und entsprechend dargestellten Grundstücke entlang der *Bahnhofstraße* die Inanspruchnahme einer Teilfläche des ehemaligen Sportplatzgeländes (**So 1**). Neben der Darstellung einer bereits zu Wohnzwecken genutzten rund 0,3 ha großen Fläche nördlich des Bahnhofsgebäudes im Rahmen der Innenentwicklung, ist zur Homogenisierung des Ortsbildes die Inanspruchnahme einer rund 0,7 ha großen Fläche unter Inanspruchnahme der „Eigenentwicklungsoption“ beabsichtigt. Mit Errichtung einer einreihigen Wohnbebauung nördlich der Bahnhofstraße soll die derzeit bestehende Baulücke in der geschlossenen Siedlungsstruktur Sommerfelds geschlossen werden.

### **OT Staffelde**

Der Ortsteil **Staffelde** zeichnet sich durch seine kompakte Orts- und Siedlungsstruktur um den historischen Dorfkern und das ehemalige Rittergut aus. Der überwiegende Teil der Ortslage wird entsprechend vorherrschender Nutzungsmischung aus Wohnen sowie untergeordnet Handel, Gewerbe und Handwerksbetrieben als Gemischte Baufläche dargestellt. Die Darstellung von untergeordneten Wohnbauflächen erfolgt am nördlichen Ortsrand entlang der *Nauener Straße* und im Bereich zwischen der historischen Ortslage und westlich anschließenden Flächen des Rhinland - Reitparks südöstlich des *Staffelder Lindenweges*. Die Darstellung von Wohnsiedlungsflächen erfolgt auf der Grundlage der rechtswirksamen *Satzung zur Festlegung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sowie zur Bestimmung einzelner Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung im Zusammenhang bebauter Ortsteile*.

Mit dem am 14.10.1997 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 2 Wohnhof „Am Schlosspark“ wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines **allgemeinen Wohngebietes (WA)** im nordöstlichen Anschluss an die Ortslage geschaffen. Da die Flächen seit Inkrafttreten des Bauleitplans weder bebaut noch erschlossen wurden, beschloss die Stadt Kremmen die Einleitung eines **Aufhebungsverfahrens zur ersatzlosen Aufhebung** des am 14. Oktober 1997 in Kraft getretenen Bebauungsplans. Auf Grundlage des Beschlusses erfolgt auch im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung die Rücknahme der Bauflächen. Mit Aufhebung des Bebauungsplans wird das für den Geltungsbereich bestehende Planungsrecht durch Satzung aufgehoben, so dass künftige Vorhaben nach derzeitigem Stand ausschließlich nach § 35 BauGB *Bauen im Außenbereich* zu beurteilen sind.

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Am Steinberg“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Wohngebietes südöstlich der Ortslage und setzt dementsprechend ein Reines Wohngebiet (WR) fest. Das Baugebiet „Am Steinberg“ ist inzwischen weitgehend erschlossen und bebaut. Gemäß Darstellungssystematik des Flächennutzungsplans wird das Baugebiet in den vorbereitenden Bauleitplan übernommen.

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 16.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 70 „An der Streuobstwiese“. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden (Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser) sowie von nicht störenden Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben im südwestlichen Anschluss an die Ortslage geschaffen werden. Mit der geplanten Ansiedlung eines großflächigen Gewerbestandortes rund 500 m südwestlich Staffeldes ist von einer erhöhten Wohnraumnachfrage im Bereich der Ortslage auszugehen. Die Flächen einer gesetzlich geschützten Streuobstwiese werden in die Planung integriert. Entsprechend des bereits gefassten Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung werden im vorliegenden Flächennutzungsplan rund 1,8 ha Wohnbauflächen außerhalb des planungsrechtlichen Innenbereichs der Ortslage in Anspruch genommen und als Wohnbauflächen (**St 1**) dargestellt. Sie sind auf die Eigenentwicklungsoption gemäß LEP HR anzurechnen.

Eine Aufstellung der mit dem vorliegenden Entwurf des Flächennutzungsplans neu dargestellten Wohnsiedlungsflächen (Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen) ist der Aufstellung am Ende des nachfolgenden Kap. 4.1.2 zu entnehmen.

#### **4.1.2 Gemischte Bauflächen**

Sofern innerhalb eines Areals Wohnnutzungen in Kombination bzw. in enger Nachbarschaft mit nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen und Handwerksbetrieben bestehen, bzw. eine entsprechende städtebauliche Entwicklung vorgesehen ist, erfolgt im Flächennutzungsplan Kremmen 2040 die Darstellung von „Gemischten Bauflächen“. Aus dieser allgemeinen Art der baulichen Nutzung lassen sich nachgelagert neben **Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO** auch **Dorfgebiete gemäß § 5 BauNVO**,

die zusätzlich zur Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie von Betrieben zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse dienen, ableiten. Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz vom 14. Juni 2021 wurde mit dem **Dörflichen Wohngebiet gemäß § 5a BauGB** eine neue Nutzungskategorie (Art der baulichen Nutzung) eingeführt. Es ordnet es sich nutzungsstrukturell zwischen dem „Dorfgebiet“ und dem „Mischgebiet“ ein und dient vor allem zur Erleichterung des Zusammenlebens im ländlichen Raum. Neben dem Wohnen wird planungsrechtlich auch die Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben legitimiert, wobei die zulässige Nutzungsmischung - im Gegensatz zum Mischgebiet - nicht gleichgewichtig sein muss.

Planungsansatz des Flächennutzungsplans Kremmen 2040 ist die Darstellung von Gemischten Bauflächen im Bereich der vorwiegend ländlich geprägten Ortskerne sowie des historischen Stadtkerns Kremmen. Hier ist eine Durchmischung von Gewerbe und Wohnen vorherrschend (Gemengelagen). Die ansässigen kleinen Handwerks- und Gewerbebetriebe haben dabei keine wesentlich störenden Auswirkungen auf die Wohnnutzung. Die Gebietsausweisung als Mischbauflächen soll auch künftige Mischnutzungen (Handel, Dienstleistungsbetriebe, Handwerk, nicht wesentlich störendes Gewerbe), insbesondere auch Formen der Landwirtschaft, aber auch Wohnen ermöglichen.

### **OT Kremmen**

In der Kernstadt **Kremmen** umfasst die Darstellung von Gemischten Bauflächen vor allem den historischen Stadtkern sowie die nördlich anschließenden Bereiche um die *Mühlenstraße* und *Ruppiner Straße*. Durch den Einbezug der rund 0,8 ha großen Flächenkulisse **K 13** im Bereich zwischen dem Stadtkern und dem nördlich gelegenen Stadtpark wird die Qualifizierung des städtebaulichen Übergangsbereiches und eine Homogenisierung des Ortsbildes angestrebt. Der arrondierende Einbezug von den rückwärtig der *Grabenstraße* gelegenen und bereits durch die bauliche Nutzung angrenzender Bereiche entsprechend geprägten Flächen erfolgt unter Inanspruchnahme vorhandener Nachverdichtungspotentiale im Rahmen der Innenentwicklung.

Im südwestlichen Anschluss an den Kremmener Stadtkern werden die Flächen beiderseits des *Schlossdamms* ebenfalls als Gemischte Bauflächen dargestellt. Durch den Einbezug einer rund 0,3 ha großen Fläche westlich des *Burgweges* im Rahmen der Innenentwicklung (**K 15**) wird das Siedlungsgefüge am südwestlichen Ortsrand städtebaulich sinnvoll arrondiert. Die nördlich der Erweiterungsflächen bereits erfolgte (bauliche) Inanspruchnahme von Flächen westlich des *Burgweges* zu Wohnzwecken wird zur Homogenisierung des Ortsbildes fortgeführt.

Die südöstlich an den historischen Stadtkern anschließenden Flächen entlang der *Berliner Straße*, bzw. der *Berliner Chaussee* werden entsprechend der vorherrschenden Nutzungsstruktur ebenfalls als Gemischte Bauflächen dargestellt. Die Bauflächendarstellung inkludiert auch ein seinerzeit als Unterkunft für geflüchtete Personen errichtetes Gebäudeensemble von Mehrfamilienhäusern zwischen Berliner Straße und Bahnlinie. Mit der beabsichtigten Inanspruchnahme der rund 0,6 ha umfassenden Baufläche **K 4** im südlichen Anschluss beabsichtigt die Stadt Kremmen ihre vorhandene Nachverdichtungs- und Entwicklungspotentiale im Rahmen der Innenentwicklung von bereits entsprechend geprägten Arealen auszuschöpfen.

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 59 „Spargelhof“ südlich der Altstadt zwischen Scheunenviertel und Bahnhof werden entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplans als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Die Flächen werden unter Einbeziehung vorhandener Wohn- und Gewerbenutzungen als landwirtschaftlicher Betriebsstandort und zur Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte genutzt.

Die im Bereich zwischen dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 59 „Spargelhof“ und der *Berliner Chaussee* gelegenen Flächen sowie die von ihrer Nutzungsmischung entsprechend geprägten Areale südwestlich der Bahnanlagen werden im Flächennutzungsplan Kremmen 2040 ebenfalls als Gemischte Bauflächen dargestellt. Zwischen der *Berliner Chaussee* und dem neu entstehenden Wohngebiet Ziegeleiweg befindet sich der vorwiegend zu Wohnzwecken genutzte Siedlungskern um die Verkehrsfläche *An der Mühle*, ebenfalls dargestellt als Gemischte Baufläche. Südlich der Straßenverkehrsfläche *An der Mühle* ist die Nutzung vorhandener Entwicklungs- und Nachverdichtungspotentiale im Rahmen der Eigenentwicklung beabsichtigt. Hierfür erfolgt die Darstellung einer rund 0,3 ha umfassenden Wohnsiedlungsfläche (Wohnbaufläche und Gemischte Baufläche) zur Inanspruchnahme einer Baulücke zugunsten einer einreihigen, straßenbegleitenden Wohnbebauung (**K 17**).

Im Gemeindeteil **Orion** werden die im räumlichen Geltungsbereich der *Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils „Orion“* gelegenen Siedlungsflächen im Bereich der Nauener Straße als Gemischte Baufläche dargestellt. Mit der Inanspruchnahme einer rund 0,1 ha umfassenden Baulücke (**K 5**) im westlichen Teil des Siedlungsgefüges sollen vorhandene Nachverdichtungs- und Entwicklungspotentiale im Rahmen der Innenentwicklung genutzt werden. Die überwiegend gewerblich bzw. von Handwerksbetrieben genutzten Flächen im südwestlichen Teil des Siedlungsgefüges werden in die Darstellung von Gemischten Bauflächen einbezogen.

#### **OT Beetz**

Aufgrund der für den ländlichen Raum typischen Nutzungsmischung werden die baulich geprägten Bereiche der Ortslagen **Beetz** und **Ludwigsau** zum Großteil als Gemischte Bauflächen dargestellt. Die dargestellten Bauflächen decken sich mit dem räumlichen Geltungsbereich der rechtswirksamen *Satzung des Ortsteils Beetz über die Klarstellung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile*. Lediglich die von ihrer stark dominierenden Wohnnutzung geprägten Ortsrandlagen im Bereich der *Chausseestraße* und des *Beetzer Weidenweges* (Beetz) sowie des *Grünen Weges* (Ludwigsau) werden als Wohnbauflächen dargestellt (vgl. Kap. 4.1.1 der Begründung).

Am 15.07.2021 wurde die Ergänzungssatzung „Ablage“ im Ortsteil Beetz der Stadt Kremmen rechts-wirksam. Mit Aufstellung der Ergänzungssatzung erfolgte der Einbezug eines rund 0,4 ha umfassenden Areals südlich der kommunalen Straßenverkehrsfläche *Ablage* in den „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ Beetz. Die im räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung gelegenen Flächen werden im Flächennutzungsplan Kremmen 2040 als Gemischte Bauflächen (**B 10**) dargestellt. Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche (Wohn-) Bauflächen durch Satzungen nach § 34 Absatz 4 BauGB ist gemäß Seite 65 der Begründung zum LEP HR nicht auf die Eigenentwicklungsoption anzurechnen. Die Inanspruchnahme der Flächenkulisse erfolgt daher im Rahmen der Innenentwicklung.

Zur Homogenisierung und Qualifizierung des westlichen Ortseinganges werden zwei derzeit nicht bebaute, jedoch durch die bauliche Nutzung angrenzender Bereiche entsprechend geprägte Baulücken nördlich der Beetzer Dorfstraße als Gemischte Bauflächen dargestellt. Mit Inanspruchnahme der derzeit unbebauten Flächen **B 1** im Umfang von rund 0,2 ha und **B 2** im Umfang von rund 0,3 ha werden vorhandene Entwicklungspotentiale innerhalb des Siedlungsgefüges im Rahmen der Innenentwicklung genutzt.

Ein wesentliches Entwicklungspotential für den Ortsteil Beetz besteht im nördlichen Teil der Ortslage entlang der bereits asphaltierten Straßenverkehrsfläche *Stegenberg* sowie entlang einer Wegeverbindung zwischen *Stegenberg* und *Beetzer Weidenweg*. Während nördlich der Verkehrsfläche *Stegenberg* die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen angestrebt wird, soll südlich der Straße eine einreihige Wohnbebauung unter Inanspruchnahme bereits hergestellter Erschließungs-

flächen entstehen. Zusätzlich ist die Ausweisung von Wohnsiedlungsflächen beiderseits eines, durch seine regelmäßige Befahrung bereits verdichteten Fahrweges in südliche Richtung geplant. Dementsprechend erfolgt im Flächennutzungsplan die Darstellung einer rund 1,1 ha umfassenden Gemischten Baufläche (**B 6**). Die Darstellung der Gemischten Baufläche erfolgt unter Inanspruchnahme der „Eigenentwicklungsoption“ zur bedarfsgerechten Erweiterung der Ortslage im unmittelbaren Anschluss an das Siedlungsgefüge. Bei dem Areal handelt es sich um eine, im Rahmen der Biotopkartierung Brandenburg (BBK) als **gesetzlich geschützter Trockenrasen** kartierten Flächenkulisse (5121221 – Heidenelken-Grasnelkenflur, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs, Gehölzdeckung < 10%). Die innerhalb des Siedlungsgebietes gelegenen Flächen sind stark ruderalisiert und durch zunehmenden Gehölzaufwuchs gefährdet. Nähere Informationen zur Herstellung einer Vereinbarkeit der Planung mit den Anforderungen des Natur- und Umweltschutzes sind dem Kapitel 4.12.4 der Begründung und dem Umweltbericht zu entnehmen.

Mit Darstellung der Gemischten Baufläche **B 8** sollen vorhandene Nachverdichtungs- und Entwicklungspotentiale für eine, durch die bauliche Nutzung angrenzender Bereiche entsprechend geprägte und rund 0,2 ha große Fläche am nordöstlichen Ortsrand von Beetz zwischen *Mühlenweg* und *Lindener Weg* aktiviert werden.

Die Darstellung der Gemischten Baufläche **B 9** am nördlichen Ortsrand von Beetz erfolgt auf Antrag des Grundstückseigentümers und berücksichtigt dessen Planungsabsicht zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem 0,1 ha großen und bereits hochbaulich geprägten Areal. Die Baufläche befindet sich gemäß rechtswirksamer Innenbereichsatzung des Ortsteils Beetz innerhalb des einzuhaltenden Schutzabstandes zu den nordöstlich gelegenen Stallanlage (Rinderanlage der Beetzer Landwirtschaftsgesellschaft). Eine Wohnnutzung ist zum Schutz des landwirtschaftlichen Betriebes gegebenenfalls erst mit Einstellung oder Reduzierung der Tierhaltung zulässig. Eine konkrete Festlegung des einzuhaltenen Schutzabstandes ist nach Rücksprache mit dem zuständigen Landesamt für Umwelt nicht möglich, da dieser von der Intensität und Art der Tierhaltung abhängt. Informationen hierzu liegen der Immissionsschutzbehörde nicht vor.

Im Gemeindeteil **Ludwigsau** wird die Flächenkulisse um die Ludwigsauer Dorfstraße als Gemischte Baufläche dargestellt.

#### **OT Flatow**

Unter Berücksichtigung der vorherrschenden Nutzungsmischung werden die baulich geprägten Bereiche der Ortslage **Flatow** vorwiegend als Gemischte Bauflächen dargestellt. Die dargestellten Bauflächen umfassen den räumlichen Geltungsbereich der rechtswirksamen *Klarstellungs- und Ergänzungssatzung* für den Ortsteil Flatow. Die von ihrer stark dominierenden Wohnnutzung geprägten Ortsrandlagen sowie die baulich geprägten Bereiche im östlichen Teil des zentralen Dorfkerns werden als Wohnbauflächen dargestellt (vgl. Kap. 4.1.1 der Begründung).

Zur Homogenisierung und Qualifizierung des westlichen Ortseinganges wird eine derzeit nicht bebaute, jedoch durch die bauliche Nutzung angrenzender Bereiche entsprechend geprägte Baulücke nördlich der *Kuhhorster Straße* als Gemischte Bauflächen dargestellt. Mit Inanspruchnahme der Fläche **F 3** im Umfang von rund 0,1 ha werden vorhandene Entwicklungspotentiale innerhalb des Siedlungsgefüges im Rahmen der Innenentwicklung genutzt.

#### **OT Groß - Ziethen**

Der Ortsteil **Groß - Ziethen** besteht siedlungsstrukturell aus der historischen Ortslage im Süden und der nachträglich entstandenen Mühlensiedlung im Norden. Beide Siedlungskerne werden im Flächennutzungsplan entsprechend ihrer derzeitigen Nutzungsstruktur überwiegend als Gemischte Bauflächen dargestellt. Randlich der Siedlungskerne werden die vorwiegend zu Wohnzwecken genutzten

Erweiterungsflächen, vor allem im Bereich der Ortsrandlagen, als Wohnbauflächen (vgl. Kapitel 4.1.1 der Begründung) dargestellt.

Im Bereich der Mühlensiedlung erfolgt die Darstellung zusätzlicher Wohn- und Mischbauflächen südlich des *Neuen Weges* im Umfang von rund 0,7 ha (**G 1**) unter Inanspruchnahme vorhandener Nachverdichtungs- und Entwicklungspotentiale im Rahmen der Innenentwicklung.

Im Bereich der historischen Ortslage Groß-Ziethens werden die baulich geprägten Bereiche entlang der *Alten Dorfstraße* vorwiegend als Gemischte Bauflächen dargestellt. Die nördlichen, östlichen und westlichen Siedlungsrandbereiche werden aufgrund der dominierenden Wohnnutzung als Wohnbauflächen dargestellt. Bestehende Nachverdichtungs- und Entwicklungspotentiale sollen im Rahmen der Innenentwicklung genutzt und durch die Darstellung zusätzlicher Gemischter Bauflächen im Bereich der westlichen und südlichen Ortsrandlagen in Anspruch genommen werden. Mit der Darstellung der Gemischten Baufläche **G 3** wird vor allem die Homogenisierung des Siedlungsgefüges und die städtebauliche Qualifikation des westlichen Ortseingangs nördliche der *Alten Dorfstraße* angestrebt. Die rund 0,2 ha umfassende Flächenkulisse weist bereits eine bauliche Vorprägung auf.

Die Darstellung der Gemischten Baufläche **G 5** westlich von dem zentral gelegenen Schloss Ziethen umfasst den Gebäudebestand des ehemaligen und derzeit touristisch genutzten Kornspeichers, der zwischen den Jahren 1998 bis 2000 wiederaufgebaut wurde und zusätzliche Gästezimmer beherbergt.

#### **OT Hohenbruch**

Im Ortsteil **Hohenbruch** werden keine Gemischte Bauflächen ausgewiesen. Die von ihrer Nutzungsmischung geprägten Siedlungsgebiete Albrechtshof und Johannisthal sowie der Siedlungskern um den Kastanienweg befinden sich im räumlichen Geltungsbereich von Außenbereichssatzungen und werden daher nicht als Bauflächen dargestellt.

#### **OT Sommerfeld**

Der Ortsteil **Sommerfeld** ist vor allem von seinem historischen Ortskern geprägt, der unter Berücksichtigung der vorherrschenden Nutzungsmischung um die *Sommerfelder Dorfstraße* überwiegend als Gemischte Baufläche dargestellt wird. Die Bauflächendarstellungen orientieren sich am räumlichen Geltungsbereich der Innenebereichssatzung Sommerfelds (Entwurf, Stand 19.10.1998) und inkludieren zusätzlich die seither real erfolgten Siedlungsentwicklungen. Die zusätzliche Ausweisung Gemischter Bauflächen ist nicht Bestandteil der Planung.

#### **OT Staffelde**

Der Ortsteil **Staffelde** zeichnet sich durch seine kompakte Orts- und Siedlungsstruktur um den historischen Dorfkern und das ehemalige Rittergut aus. Der überwiegende Teil der Ortslage wird entsprechend vorherrschender Nutzungsmischung aus Wohnen sowie untergeordnet Handel, Gewerbe und Handwerksbetrieben als Gemischte Baufläche dargestellt. In den Ortsrandlagen erfolgt zusätzlich die Darstellung von Wohnbauflächen. Die Darstellung von Wohnsiedlungsflächen erfolgt insgesamt auf Grundlage der rechtswirksamen *Satzung zur Festlegung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sowie zur Bestimmung einzelner Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung im Zusammenhang bebauter Ortsteile*.

Mit Darstellung der Gemischten Baufläche **St 6** sollen vorhandene Nachverdichtungs- und Entwicklungspotentiale auf bereits zum Teil bebauten oder zumindest baulich geprägten, rückwärtigen Grundstücksflächen zwischen *Staffelder Dorfstraße* und *Bergstraße* aktiviert werden. Eine Inanspruchnahme der rückwärtigen Grundstücksflächen zu Wohnzwecken ist im Bereich nordöstlich der *Bergstraße* bereits erfolgt. Die Darstellung der rund 1,3 ha umfassenden Gemischten Baufläche **St 6** in zentraler Lage von Staffelde erfolgt im Rahmen der Innenentwicklung.

Eine Aufstellung der mit dem Flächennutzungsplan Kremmen 2040 neu dargestellten Wohnsiedlungsflächen (Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen) ist der nachfolgenden tabellarischen Aufstellung zu entnehmen.

**Tabelle 13:** Übersicht der im Flächennutzungsplan Kremmen 2040 neu dargestellten Wohnsiedlungsflächen

Nr.	Lage der Baufläche	Zuordnung	Größe (ha)
<b>Kernstadt Kremmen</b>			
K 1	Kremmen – „Gartenzone“ westlich der Ruppiner Chaussee (Bereich Storchenweg) (W)	Innenentwicklung	1,4
K 1	Kremmen – „Gartenzone“ nördlich der Ruppiner Chaussee (Bereich südlich „Binninghörste“) (W)	Innenentwicklung	2,0
K 3	Kremmen – Flächen im südlichen Anschluss an den B-Plan Nr. 33.1 „An der Hörste“ (W)	Innenentwicklung	0,9
K 3	<b>Kremmen - Flächen zwischen Bahnlinie und Straße der Einheit (W)</b>	<b>Eigenentwicklung / Wachstumsreserve GSP</b>	<b>3,2</b>
K 3	Kremmen – „Gartenzone“ zwischen Straße der Einheit und Wolfsgasse (W)	Innenentwicklung	0,7
K 4	Kremmen - Fläche zwischen Berliner Straße und Bahnlinie (M)	Innenentwicklung	0,6
K 5	Orion - Baulücke westlich der Nauener Straße (M)	Innenentwicklung	0,1
K 6	<b>Orion – bisher Sondergebiet Solar (W)</b>	<b>Eigenentwicklung / Wachstumsreserve GSP</b>	<b>4,2</b>
K 10	Kremmen –Dehmelweg Nord (W)	Innenentwicklung	1,2
K 11	Kremmen – „Gartenzone“ westlich Dehmelweg (W)	Innenentwicklung	0,8
K 12	Kremmen – Wohnbauflächen Seeweg (W)	Innenentwicklung	4,3
K 13	Kremmen – „Gartenzone“ südlich Stadtpark (M)	Innenentwicklung	0,8
K 14	Kremmen – „Gartenzone“ nördlich der Neuen Kietzstraße (W)	Innenentwicklung	0,8
K 15	Kremmen – „Gartenzone“ westlich Burgweg (M)	Innenentwicklung	0,3
K 16	Kremmen – „Gartenzonen“ (2 Teilflächen) südlich Burgweg (W)	Innenentwicklung	0,7
K 17	<b>Kremmen – Fläche südlich Erschließungsstraße An der Mühle (W + M)</b>	<b>Eigenentwicklung</b>	<b>0,3</b>

Nr.	Lage der Baufläche	Zuordnung	Größe (ha)
<b>K 18</b>	Amalienfelde – südlich Berliner Chaussee ( <i>W</i> )	Innenentwicklung	0,6
<b>Neudarstellung Wohnsiedlungsflächen Kernstadt Kremen</b>		Innenentwicklung	15,2
		<b>Eigenentwicklung / Wachstumsreserve GSP</b>	<b>7,7</b>
<b>OT Beetz</b>			
<b>B 1</b>	Beetz – nördlich Beetzer Dorfstraße ( <i>M</i> )	Innenentwicklung	0,2
<b>B 2</b>	Beetz – nördlich Beetzer Dorfstraße ( <i>M</i> )	Innenentwicklung	0,3
<b>B 6</b>	Beetz – Beetzer Stege ( <i>M</i> )	<b>Eigenentwicklung</b>	<b>1,1</b>
<b>B 8</b>	Beetz – Mühlenweg ( <i>M</i> )	Innenentwicklung	0,2
<b>B 9</b>	Beetz – Stegenberg ( <i>M</i> )	Innenentwicklung	0,1
<b>B 10</b>	Beetz – Ablage ( <i>M</i> )	Innenentwicklung	0,4
<b>Neudarstellung Wohnsiedlungsflächen OT Beetz</b>		Innenentwicklung	1,2
		<b>Eigenentwicklung</b>	<b>1,1</b>
<b>OT Flatow</b>			
<b>F 1</b>	Flatow – Am Gutsfeld ( <i>W</i> )	<b>Eigenentwicklung</b>	<b>2,1</b>
<b>F 2</b>	Flatow – westlich Gartenweg ( <i>W</i> )	Innenentwicklung	0,5
<b>F 3</b>	Flatow – nördlich Kuhhorster Straße ( <i>M</i> )	Innenentwicklung	0,1
<b>Neudarstellung Wohnsiedlungsflächen OT Flatow</b>		Innenentwicklung	0,6
		<b>Eigenentwicklung</b>	<b>2,1</b>
<b>OT Groß - Ziethen</b>			
<b>G 1</b>	Groß-Ziethen – südlich Neuer Weg ( <i>W + M</i> )	Innenentwicklung	0,7

Nr.	Lage der Baufläche	Zuordnung	Größe (ha)
<b>G 2</b>	Groß-Ziethen – nördlich Neuer Weg (W)	Innenentwicklung	0,2
<b>G 3</b>	Groß-Ziethen – nördlich Alte Dorfstraße (M)	Innenentwicklung	0,2
<b>G 4</b>	Groß-Ziethen – südlich Alte Dorfstraße (W)	Innenentwicklung	1,0
<b>G 5</b>	Groß-Ziethen – westlich Schloss Ziethen (M)	Innenentwicklung	0,2
<b>G 6</b>	Groß-Ziethen – Ortseingang Ost (W)	Innenentwicklung	0,2
<b>Neudarstellung Wohnsiedlungsflächen OT Groß-Ziethen</b>		Innenentwicklung	2,5
		<b>Eigenentwicklung</b>	-
<b>OT Hohenbruch</b>			
<b>Neudarstellung Wohnsiedlungsflächen OT Hohenbruch</b>		Innenentwicklung	-
		<b>Eigenentwicklung</b>	-
<b>OT Sommerfeld</b>			
<b>So 1</b>	Sommerfeld – Bahnhofstraße (W)	Innenentwicklung	0,3
<b>So 1</b>	<b>Sommerfeld – Bahnhofstraße (W)</b>	<b>Eigenentwicklung</b>	<b>0,7</b>
<b>So 3</b>	Sommerfeld – Waldhausstraße (2 Teilflächen) (W)	Innenentwicklung	0,8
<b>So 4</b>	<b>Sommerfeld - Löwenberger Weg Nord (W)</b>	<b>Eigenentwicklung</b>	<b>0,6</b>
<b>So 5</b>	Sommerfeld Triftweg (W)	Innenentwicklung	1,8
<b>So 7</b>	Sommerfeld nördlich Hohenbrucher Straße (West) (W)	Innenentwicklung	0,8
<b>So 7</b>	<b>Sommerfeld nördlich Hohenbrucher Straße (Ost) (W)</b>	<b>Eigenentwicklung</b>	<b>0,3</b>
<b>So 8</b>	Sommerfeld – südlich Postweg (W)	Innenentwicklung	0,3
<b>So 9</b>	Sommerfeld – Schwarzer Weg/ Griebener Weg (W)	Innenentwicklung	0,2

Nr.	Lage der Baufläche	Zuordnung	Größe (ha)
<b>Neudarstellung Wohnsiedlungsflächen OT Sommerfeld</b>		Innenentwicklung	4,2
		<b>Eigenentwicklung</b>	<b>1,6</b>
<b>OT Staffelde</b>			
<b>St 1</b>	<b>Staffelde – südlich Flatower Straße (W)</b>	<b>Eigenentwicklung</b>	<b>1,8</b>
<b>St 6</b>	Staffelde – rückwärtige Gartenzone südlich Staffelder Dorfstraße (M)	Innenentwicklung	1,3
<b>Neudarstellung Wohnsiedlungsflächen OT Staffelde</b>		Innenentwicklung	1,3
		<b>Eigenentwicklung</b>	<b>1,8</b>
<b>Neudarstellung Wohnsiedlungsflächen im gesamten Stadtgebiet gemäß FNP (Feststellungsexemplar, Oktober 2021)</b>		Innenentwicklung	25,0
		<b>Eigenentwicklung / Wachstumsreserve GSP</b>	<b>14,3</b>

### 4.1.3 Gewerbliche Bauflächen und Gewerbegebiete

Gewerbliche Bauflächen dienen hauptsächlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Sie ermöglichen im Rahmen der weiteren Konkretisierung eine Festsetzung als Gewerbegebiete zur Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben oder im konkreten Einzelfall auch als Industriegebiete zur Unterbringung solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Die im Stadtgebiet ausgewiesenen Gewerbegebiete befinden sich derzeit schwerpunktmäßig im Ortsteil **Kremmen**, im Südosten an der *Berliner Chaussee* (L 170 vormals B 272) sowie im Südwesten an der *Nauener Straße* (L 162) im Gemeindeteil Orion.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Ziegeleiweg“ wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen auf einer rund 14,4 ha großen Flächenkulisse südöstlich der Kernstadt geschaffen. Die Flächen werden im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt und seit 2012 durch eine Photovoltaik-Freiflächenanlage genutzt. Photovoltaik-Freiflächenanlagen werden erfahrungsgemäß temporär betrieben, sodass die zukünftige Ansiedlung gewerblicher Nutzungen auf dem Areal nicht auszuschließen ist. Die Festsetzung des Bebauungsplans als Gewerbegebiet wird daher trotz der derzeit bestehenden (Zwischen-) Nutzung in den Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet (GE) übernommen. Das östlich der Berliner Chaussee im Bebauungsplan kleinräumig festgesetzte Industriegebiet (GI) wird den, im Flächennutzungsplan dargestellten, gewerblichen Bauflächen zugeordnet.

Das östlich gelegene und durch extensive Gewerbenutzungen geprägte ehemalige VEAB-Gelände zwischen *Berliner Chaussee* und Bahntrasse wird wie im bisherigen Teil-Flächennutzungsplan als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Flächen befinden sich im räumlichen Geltungsbereich der Satzung der Stadt Kremmen über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage.

Das im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 „Neubau Kläranlage Hörste“ festgesetzte Gewerbegebiet wird im Flächennutzungsplan entsprechend der tatsächlichen und auf Dauer ausgelegten Nutzung als Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung „Abwasser“ dargestellt.

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 57 „Am Sittelkanal“ festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet wird im Flächennutzungsplan entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Im Westen des Scheunenviertels wird der Standort einer Tankstelle wie im bisherigen Teil-Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt.

Im Gemeindeteil **Orion** werden die bereits gewerblich genutzten Flächen im nördlichen Anschluss an das kleinteilige Siedlungsgefüge beiderseits der *Nauener Straße* einschließlich des landwirtschaftlichen Betriebsstandortes als Gewerbliche Bauflächen dargestellt. Zusätzlich erfolgt die arrondierende Darstellung gewerblicher Bauflächen (**K 5**) im südlichen Anschluss im Bereich zwischen der Straße *Am Elsholz* im Westen und der *Nauener Straße* im Osten. Die Flächenkulisse wird derzeit von bereits versiegelten Park- und Abstellmöglichkeiten für Lastkraftwagen, einer randlichen Grünfläche und einem Gehölzbestand geprägt. Sie sollen künftig zur Ausnutzung ihrer Lagegunst und der bereits vorhandenen Erschließung über die Verkehrsfläche *Am Elsholz* einer gewerblichen Entwicklung zugeführt werden.

Bei Teilflächen der neu dargestellten gewerblichen Baufläche **K 5** in einem Umfang von rund **0,9 ha** handelte es sich bisher um Flächen mit Waldeigenschaft im Sinne des Landeswaldgesetzes (Pappelpflanzung). Eine Waldumwandelungsgenehmigung liegt mit Bescheid der unteren Forstbehörde vom 21. Januar 2021 vor. Als Kompensation für den Waldverlust erfolgt eine Erstaufforstungsmaßnahme in der Gemarkung Flatow (vgl. Kap.4.8.2).

#### **OT Staffelde**

Neben der Sicherung bestehender Betriebsstandorte sowie der Inanspruchnahme einer zusätzlichen Fläche zur gewerblichen Entwicklung östlich der Straße *Am Elsholz*, erfolgt auch die großflächige Darstellung eines rund **23,5 ha** großen Areals zur gewerblichen Entwicklung westlich der Verkehrsfläche (**K 7**). Es soll sowohl Flächenangebote für potentielle Erweiterungen der bereits ortsansässigen Gewerbebetriebe, als auch für potentielle Neuansiedlungen zur Verfügung stellen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen fasste bereits den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 77 „Gewerbegebiet Orion – Erweiterung Süd“ für derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen im westlichen Anschluss an die Straße *Am Elsholz*. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche Gewerbeansiedlungen zwischen bereits entsprechend genutzten Bauflächen im Norden und der Landesstraße 162 im Süden geschaffen werden. Unter anderem ist die Verlagerung eines unmittelbar südlich der Kernstadt angesiedelten Flüssiggasverteilers beabsichtigt.

Im Kremmener Stadtgebiet besteht derzeit ein Mangel an verfügbaren und entsprechend auf absehbare Zeit in Anspruch zu nehmenden / zu realisierenden Entwicklungsflächen für gewerbliche Nutzungen. Die Darstellung geeigneter, nutzungsstrukturell verträglicher Standorte als „Angebotsoptionen“ ist daher elementarer Bestandteil des Flächennutzungsplans Kremmen 2040.

Neben der Erweiterung des Gewerbegebietes Orion plant die Stadt Kremmen zusätzlich die Ausweisung und Entwicklung von Gewerbeflächen südlich der Ortslage **Staffelde** unter Ausnutzung der verkehrlichen Lagegunst in unmittelbarer Nachbarschaft zur Anschlussstelle „Kremmen“ der A 24. Mit dem Flächennutzungsplan Kremmen 2040 werden im Bereich zwischen der Ortslage und der Anschlussstelle rund **27,8 ha** Gewerbliche Bauflächen neu dargestellt. Dabei wird die ausgewiesene Flächenkulisse durch die Landesstraße 170 in zwei Teilbereiche gegliedert. Der westlich gelegene Teilbereich des geplanten Gewerbebestandes (**St 4**) umfasst eine Fläche von rund 20 ha. Zur zeitnahen Entwicklung der Flächenkulisse befindet sich der Bebauungsplan Nr. 79 „Logistikzentrum“ bereits im Aufstellungsverfahren. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung

eines Logistikstandortes geschaffen werden. Zur planungsrechtlichen Legitimation der Entwicklungsabsicht ist im Abstand von 500 m südlich der Ortslage die Festsetzung eines **Gewerbegebietes (GE)** beabsichtigt (vgl. Kapitel 2.3.2). Der östlich gelegene Teil des geplanten Gewerbestandortes (**St 5**) umfasst eine Fläche von rund 7,8 ha. Der Stadt Kremmen sind bereits konkrete Ansiedlungsbestrebungen / Entwicklungsabsichten bekannt. Zur Vermeidung von Nutzungs- und Immissionskonflikten wird zwischen dem Gewerbestandort und der nördlich gelegenen Ortslage ein Abstand von mindestens 500 Metern eingehalten.

*Die Niederlassung Nordost der Autobahn GmbH des Bundes verweist im Zusammenhang mit der Neu darstellung der Gewerbeflächen St 4 und St 5 mit Stellungnahme vom 16.06.2021 im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung auf die straßenrechtlichen Festlegungen des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG). Gemäß § 9 Abs. 1 und 2 FStrG sind die Errichtung von Hochbauten jeder Art bis 40,0 m neben Bundesautobahnen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, untersagt. Die Errichtung, Änderung oder veränderte Nutzung von baulichen Anlagen bis jeweils 100,0 m neben Bundesautobahnen sind zustimmungspflichtig. Zusätzlich wird empfohlen für die gewerblichen Bauflächen durch textliche Festsetzung sicherzustellen, dass von den künftigen Bauvorhaben keine Emissionen ausgehen dürfen, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der A 24 oder der AS Kremmen gefährden. Die dargestellten Gewerbeflächen befinden sich in einem Abstand von über 100 m zur Autobahn.*

Konzeptionell soll mit der Darstellung des großflächigen Gewerbestandortes südlich Staffeldes vor allem den, der Stadt Kremmen bekannten Ansiedlungsabsichten von Unternehmen der Lager- und Logistikbranche entsprochen werden. Durch die Lage an der A 24 mit der Anschlussstelle „Kremmen“, die unmittelbare Nähe zum Dreieck Havelland des Berliner Rings (A 10) sowie die überregional bedeutende Bundesstraße 273 erfüllt der Gewerbestandort die infrastrukturellen Voraussetzungen für eine strukturelle Etablierung als Lager- und Logistikstandort. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte gewerbliche Entwicklung ist die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich. Die entsprechenden Beschränkungen für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Hochbauten, bzw. baulichen Anlagen sind der Stadtverwaltung bekannt und werden im Rahmen der nachgelagerten, verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Die Behörde wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren zur Aufstellung des entsprechenden Bebauungsplans beteiligt.

*Der Wasser- und Bodenverband „Rhin-Havelluch“ äußerte in seiner Stellungnahme vom 15.06.2021 im Rahmen der Behördenbeteiligung Bedenken bezüglich der geplanten gewerblichen Entwicklung, da vor Ort mehrere Gräben und Rohrleitungen verlaufen und die Flächen drainiert sind. Eine weitere Verrohrung der Gewässer ist danach ausgeschlossen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Überplanung von Gewässern, einen erheblichen Einfluss auf die Flora und Fauna darstellt. Es sei näher zu betrachten und auszuschließen, dass die mit überdurchschnittlicher Grundwasserneubildung angegebenen Flächen im Zusammenhang mit dem angrenzenden Wasserschutzgebiet nicht versiegelt werden und keine Verschmutzungspfade ermöglicht werden, die zu einer Gefährdung der Wasserfassung Flatow führen.*

Mit der großflächigen Darstellung der Bauflächen St 4 und St 5 werden im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung „Angebotsoptionen“ für die (bereits bekannten) gewerblichen Ansiedlungsbestrebungen geschaffen. Die Tatsachen, dass auf den Ackerflächen mehrere Gräben und Rohrleitungen verlaufen und sich die Flächenkulisse in unmittelbarer Nähe, jedoch vollständig außerhalb der Zone III des mit Verordnung vom 8. Januar 2020 festgesetzten Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Flatow befindet sind der Stadtverwaltung bekannt. Aufgrund der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich und der Dimensionierung des Gewerbestandortes ist nachgelagert zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Kremmen 2040 die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans (Bebauungsplan) erforderlich. Bedingt durch seine nachgelagerte Planungsebene besitzt der verbindliche Bauleitplan einen,

gegenüber der Flächennutzungsplanung deutlich höheren Darstellungs- und Detaillierungsgrad. Die großflächige Darstellung von gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan stellt den planungsrechtlichen Rahmen für die beabsichtigte Entwicklung auf gesamtstädtischer Ebene dar. Die Überplanung bzw. bauliche Inanspruchnahme konkreter Flächen (hier: Gräben und Rohrleitungen) sind auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht darstellbar und daher Bestandteil des nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens.

Neben der Ausweisung großflächiger gewerblicher Bauflächen werden in den Ortsteilen **Flatow** und **Hohenbruch** entsprechend der bisherigen Darstellung in den Teil-Flächennutzungsplänen zwei kleinere, dezentrale Gewerbliche Bauflächen dargestellt. Es handelt sich hierbei um eine Fläche nordwestlich der Ortslage Flatow im Kreuzungsbereich der Landesstraßen 16 und 162 sowie um eine Fläche östlich der Ortslage Hohenbruch an der Landesstraße 191.

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage örtlicher (Handwerks-) Betriebe nach gewerblich nutzbaren Baugrundstücken im Ortsteil **Beetz** erfolgt im Flächennutzungsplan die Darstellung einer rund 0,8 ha großen gewerblichen Baufläche (**B 7**). Das unmittelbar nördlich der Beetzer Stege ausgewiesene Areal soll vor allem den Bedarf ortsansässiger (Handwerks-) Betriebe an geeigneten Flächen zur Errichtung von Gebäuden für die Lagerung von Baustoffen und zum Unterstellen von Fahrzeugen decken.

#### 4.1.4 Sonderbauflächen und Sondergebiete

Als Sonderbauflächen werden Flächen mit besonderen Funktionen dargestellt, die sich von denen der anderen Bauflächen wesentlich unterscheiden. Die Sonderbauflächen werden zur Konkretisierung der Zielstellung bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Sondergebiete, die der Erholung dienen und sonstige Sondergebiete mit der entsprechenden Zweckbestimmung differenziert.

##### **Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)**

Im Ortsteil **Flatow** wird die Darstellung eines **Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Schießsportanlage“** aus dem bisherigen Teil-Flächennutzungsplan übernommen. Der Standort östlich der Ortslage wird seit dem Jahr 2012 für regelmäßig stattfindende Paintball-Veranstaltungen genutzt. Neben dem bestehenden Kunstrasen-Spielfeld befinden sich auf dem Areal überdachte Aufenthaltsbereiche und weitere nutzungsspezifische Freiflächen. Der Erhalt und die Entwicklung der Anlage ist unverändert ein Planungsziel der Stadt Kremmen.

Ebenfalls aus dem bisherigen Teil-Flächennutzungsplan übernommen wird ein **Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Ferienhäuser“** im Nordwesten der Ortslage. Die Darstellung erfolgte aufgrund der Planungsabsicht zur Errichtung von Ferienhäusern für die Beherbergung von Nutzern und Besuchern eines nahegelegenen Reitstalls. Die Planungsabsicht besteht unverändert.

Im Ortsteil **Sommerfeld** wird der Standort einer bestehenden Wochenendhaussiedlung südlich des Hotelgeländes im Flächennutzungsplan als **Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“** dargestellt. Das im Flächennutzungsplan dargestellte Areal beschränkt sich auf derzeit bereits bebaute und in Nutzung stehende Flächen.

##### **Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)**

In der Kernstadt **Kremmen** wird das Areal des historischen Scheunenviertels, südlich der Altstadt entsprechend der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 30 „Scheunenviertel“ als **Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Gastronomie, Kunst, Kultur und Läden“** dargestellt. Bei dem „Scheunenviertel“ handelt es sich um ein städtebaulich einmaliges Ensemble denkmalgeschützter Scheunen, errichtet im 17. und 18. Jahrhundert zur Lagerung landwirtschaftlicher Erzeugnisse außerhalb der Stadtmauern. Der Großteil der zum Teil aufwendig sanierten und restaurierten Scheunen

wird durch Künstler, Handwerker und Gastronomen genutzt. Die städtebauliche Eigenart und Nachnutzung des Scheunenviertels stellt einen bedeutenden Ankerpunkt für die lokale Tourismusentwicklung dar.

Im Südwesten der Altstadt, westlich des Schlossdamms, wird der Standort eines Lebensmittelvollsortiments entsprechend der Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 55 und einer parallel erfolgten Flächennutzungsplanänderung als Sonstiges **Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Supermarkt“** dargestellt.

Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 8 „Verbrauchermarkt Berliner Straße“ gelegenen Flächen werden im Flächennutzungsplan entsprechend der mit der Änderung des Bebauungsplans zugelassenen Nutzungsänderung als **Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandelsbetrieb mit spezialisiertem Warensortiment und ergänzenden touristisch geprägten Freizeiteinrichtungen“** dargestellt. Mit Inkrafttreten des Änderungsbebauungsplans wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachnutzung der ehemaligen Verkaufshalle eines Lebensmitteldiscounters als Verkaufs- und Lagerfläche für Imkereibedarf und für den Betrieb eines Cafés mit Innen- und Außenplätzen sowie die Einrichtung von bis zu acht Wohnmobil-Stellplätzen mit Ver- und Entsorgungsstation geschaffen.

Rund zwei Kilometer östlich der Kernstadt wird das Areal einer rund 8 ha umfassenden Photovoltaik-Freiflächenanlage entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 49 „Solarpark Kremmen“ und einer parallel erfolgten Flächennutzungsplanänderung als Sonstiges **Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“** dargestellt.

Das mit dem Bebauungsplan Nr. 18 „Solarpark Orion“ und einer parallel erfolgten Flächennutzungsplanänderung planungsrechtlich als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ gesicherte Areal im Gemeindeteil **Orion** zwischen der Landesstraße 170 und der stillgelegten Bahntrasse wird mit Neuaufstellung des Flächennutzungsplans zum Teil als Wohnbaufläche dargestellt. Auf der Flächenkulisse ist die Errichtung der „Gartensiedlung Orion“, einem rund 4,2 ha umfassenden Wohngebiet beabsichtigt (vgl. Kap. 4.1.1). Die Entwicklungsabsicht wurde von den politischen Entscheidungsträgern der Stadt Kremmen bereits gebilligt und durch Fassung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 67 „Gartensiedlung Orion“ bestätigt. Die Flächen konnten seit Inkrafttreten des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans im Jahr 2010 keiner Nutzung als Standort für die Produktion von Solarenergie zugeführt werden. Die Realisierung der ehemals geplanten Solaranlage ist derzeit nicht absehbar und wird daher von Seiten der Stadt Kremmen nicht weiterverfolgt.

Auch die auf Antrag verschiedener Vorhabenträger eingeleiteten Bebauungsplanverfahren mit den entsprechenden Flächennutzungsplanänderungen zur planungsrechtlichen Sicherung von Flächen zur Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen in den Ortsteilen Beetz, Flatow und Staffelde („Solarpark Beetz“, „Solarpark Ludwigsau“, „Solarenergiepark Flatow“, „Solarpark Deponie Dorotheenhof“) werden von Seiten der Stadt nicht weiterverfolgt. Aufgrund diverser Planungshemmnisse und einer veränderten Förderkulisse für Solarenergieanlagen konnten die Standorte keiner Entwicklung zugeführt werden.

Die in Schutzgebieten (FFH- und SPA-Gebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Flächennaturdenkmale) gelegenen Flächen, gesetzlich geschützte Biotope, Bodendenkmale, Wasserschutzgebiete, Gewässer und Waldflächen sowie die Flächen des Freiraumverbundes gemäß LEP HR, die Vorranggebiete „Freiraum“ gemäß Regionalplan und die Windeignungsgebiete gemäß Regionalplan sind für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen grundsätzlich nicht geeignet und werden daher als Ausschlussflächen betrachtet. Eine Aktivierung der Flächen ist nicht absehbar. Daher werden die Flächen gemäß ihrer aktuellen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die in Nutzung stehende Hotelanlage „SeeLodge“ am Ostufer des Kremmener Sees wird durch die Darstellung eines Sonstigen **Sondergebiets mit hohem Grünanteil mit Zweckbestimmung „Hotel“** gesichert. Dabei steht vor allem der Erhalt der landschaftlichen Einbindung und des hohen Grünanteils der Flächenkulisse nördlich der Kernstadt im Fokus. Durch die Lage des Hotels unmittelbar am Ufer des Kremmener Sees wird das touristische Angebot durch ein „Seebad“ mit Liegewiese und Sandstrand sowie Bootsliegendeplätzen ergänzt. Der Standort wird überwiegend zur Ausrichtung von Veranstaltungen, wie Hochzeiten, Tagungen und weiteren Firmenevents genutzt. Derzeit sind der Stadt Kremmen keine Ausbau- und Erweiterungspläne für den Hotelstandort bekannt. Der durch den derzeit wirksamen Teil Flächennutzungsplan Kremmen als Sonstiges Sondergebiet mit hohem Grünanteil dargestellte Hotelstandort wurde daher unverändert übernommen.

Im Ortsteil **Flatow** wird südöstlich der Ortslage, im Bereich der entwidmeten Bahnstrecke Kremmen - Nauen, ein **Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Autokino“** aus dem bisherigen Teil-Flächennutzungsplan übernommen. Die Errichtung und der Betrieb des Autokinos sind Maßnahmen zur Förderung der touristischen Entwicklung im Stadtgebiet auf der Grundlage des beschlossenen Tourismusedwicklungsplans für den ehemaligen Amtsbereich Kremmen. Die Flächenkulisse wurde im Ergebnis der Stellungnahme der unteren Forstbehörde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans angepasst, so dass keine Inanspruchnahme von Waldflächen erfolgt.

Im Ortsteil **Groß-Ziethen** wird das Areal um das restaurierte Gutshaus („Schloss Ziethen“) im Zentrum des historischen Ortskerns aufgrund seiner Nutzungsspezifik als **Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Hotel / Gastronomie“** dargestellt. Die Sicherung des Schlosshotels als Veranstaltungsort und Beherbergungsmöglichkeit hat einen besonderen Stellenwert für den Erhalt und den weiteren Ausbau der touristischen Infrastruktur im Stadtgebiet. Die Darstellung des Schlosses als Sonstiges Sondergebiet „Hotel/Gastronomie“ wurde aufgrund unveränderter Planungsziele aus dem bisherigen Teil-Flächennutzungsplan übernommen. Gemäß Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Oberhavel besitzt der Landschaftsraum um die Ortslage **Groß-Ziethen** als Kernraum innerhalb der Tourismusgebiete des Landkreises eine besondere, auch wirtschaftliche Bedeutung für das Stadtgebiet. Neben den Potentialen aufgrund der Einmaligkeit des Landschaftsraums, stellt auch der Ort selbst mit dem gut erhaltenen Ortskern ein großes Potential für die Tourismusedwicklung dar.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 44 „Am Lindenbaum“ wurden unter anderem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben einschließlich Künstlerateliers sowie von Anlagen, die dem Reitsport dienen geschaffen. Das durch den Bebauungsplan festgesetzte **Sonstige Sondergebiet „Kunst, Handwerk, Reiten“** wird in die Darstellung des Flächennutzungsplans übernommen.

Im Ortsteil **Hohenbruch** erfolgt entsprechend der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 58 „Stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen Am Döhringsbrücker Weg“ und der parallel erfolgten Flächennutzungsplanänderung die Darstellung eines Sonstigen **Sondergebietes „Stationäres Wohnen“**. Das Sondergebiet dient der Nachnutzung und bedarfsgerechten Umgestaltung einer Hofstelle südlich der Ortslage mit ihrem Ensemble aus Wohngebäuden, Stall- und Wirtschaftsgebäuden sowie Freiflächen durch spezifische Wohnformen.

Das im Ortsteil **Sommerfeld** gelegene „Hotel und SPA Sommerfeld“ südlich des Beetzer Sees wird entsprechend den Darstellungen des wirksamen Teil-Flächennutzungsplans auch weiterhin als Sonstiges **Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Hotel mit Freizeiteinrichtungen / Gastronomie“** ausgewiesen. Das bestehende Wellness- und Tagungshotel verfügt über einen rund 800 m<sup>2</sup> großen SPA-Bereich und bietet somit ein umfassendes Angebot für den Erholungs- und Wellness-Touristen an. Neben einer Fokussierung auf den Erholungstourismus, beinhaltet das Betreiberkonzept die Ausrichtung



Sonstige Sondergebiet soll der Klinikstandort gestärkt und ausreichend Flächen für künftige Ausbau- und Erweiterungsabsichten bereitgehalten werden. Aufgrund der Charakteristik des Klinikstandortes soll auf die separate Darstellung von Waldflächen zugunsten einer großzügigen Ausweisung eines Sondergebietes mit hohem Grünanteil weiterhin verzichtet werden.

Der historische Friedhof ist Bestandteil des Klinikgeländes, sodass er weiterhin in die großflächige Darstellung als Sondergebiet mit hohem Grünanteil mit Zweckbestimmung „Klinik“ integriert werden soll. Gemäß telefonischer Abstimmung mit der zuständigen unteren Forstbehörde kann der beabsichtigten Darstellung des Klinikstandortes als Sonstiges Sondergebiet mit hohem Grünanteil zugestimmt werden, sofern eine zusätzliche Kennzeichnung der überplanten Waldflächen erfolgt. Die im Sonstigen Sondergebiet mit hohem Grünanteil gelegenen Flächen mit Waldeigenschaft sind in der nachfolgenden Abbildung 5 mit einer grünen Schraffur gekennzeichnet.

*Mit Inanspruchnahme von Flächen mit Waldeigenschaft im Sinne des Landeswaldgesetzes auf dem Klinikgelände ist eine Waldumwandlungsgenehmigung durch die untere Forstbehörde sowie die Durchführung von Ersatzaufforstungsmaßnahmen erforderlich. Gemäß Stellungnahme der unteren Forstbehörde handelt es sich auch bei dem auf dem Klinikgelände angelegten umzäunten Friedhof um eine Waldfläche im Sinne des Landeswaldgesetzes. Die Behörde weist darauf hin, dass sie bei der Planung der Anlage nicht beteiligt wurde und es sich deshalb um eine nicht genehmigte Nutzungsartenänderung handelt. Entsprechend § 8 LWaldG ist eine Waldumwandlungsgenehmigung notwendig.*

Informationen zu konkreten Erweiterungs- und Ausbauplänen des Klinikgeländes mit Relevanz für die Flächennutzungsplanung sind der Stadt Kremmen nicht bekannt und wurden auch nicht mitgeteilt.

Im Ortsteil **Staffelde** erfolgt für die Flächen der denkmalgeschützten Gutsanlage entsprechend der Darstellung im bisherigen Teil-Flächennutzungsplan die Darstellung eines Sonstigen **Sondergebiets mit hohem Grünanteil mit Zweckbestimmung „Pferdesport“**.

## 4.2 Flächen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs

Im Flächennutzungsplan erfolgen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB Darstellungen zur Ausstattung des Gemeindegebietes mit der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie Schulen und Kirchen sowie sonstigen kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen und Flächen für Sport- und Spielanlagen. Die im Stadtgebiet vorhandenen und geplanten Gemeinbedarfsstandorte werden als Flächen für den Gemeinbedarf mit den entsprechenden Zweckbestimmungen oder durch Lagesymbol dargestellt. Der Flächennutzungsplan Kremmen 2040 enthält folgende Flächen bzw. Standorte für Einrichtungen und Anlagen für den Gemeinbedarf:

### **Kernstadt Kremmen**

- Flächen zwischen Ruppiner Straße und Straße der Einheit (Schule, Sportanlage). Auf dem Areal befinden sich die Goethe-Grundschule und die Goethe-Oberschule der Stadt Kremmen. Im nordwestlichen Teil der Fläche ist weiterhin die städtische „Stadtparkhalle“, welche als Mehrzweckhalle sowohl für den Schul- und Vereinssport, als auch für die Ausrichtung von Veranstaltungen genutzt wird situiert. Im südlichen Bereich befinden sich ein Vereinsgebäude des ortsansässigen Sportvereins und die Räumlichkeiten der Kremmener Schulküche. Als Gemeinbedarfsfläche werden jeweils der bauliche Bestand sowie das angrenzende Umfeld mit Sport- und Freianlagen dargestellt.
- Fläche östlich der Gerhard-Henniger-Straße. Auf dem Grundstück Gerhard-Henniger-Straße Nr. 2 befindet sich die am 1. August 2018 eröffnete Rettungswache Kremmen – Bereich Süd. Sie verfügt über eine Fahrzeughalle und einen Sozialtrakt mit modernen Umkleieräumen, einem Sanitärbereich,

Lager-, Aufenthalts- sowie Büro- und Ruheräume auf einer insgesamt 289 m<sup>2</sup> großen Nutzfläche. Die Rettungswache stellt die Notfallrettung für die Ortslagen Kremmen, Beetz, Hohenbruch und Sommerfeld und die Gemeindeteile Amalienfelde, Charlottenhof, Johannisthal, Ludwigsau und Neuludwigsau sowie Neuhof (Neuendorf) in der Gemeinde Löwenberger Land sicher.

- Fläche westlich der Straße der Einheit (Feuerwehr, Jugendclub). Auf dem dargestellten Areal ist bislang die Freiwillige Feuerwehr und der Jugendclub der Stadt Kremmen ansässig. Das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr befindet sich im vorderen Grundstücksteil im Bereich der Straße der Einheit, das Gebäude des Jugendclubs im hinteren, straßenabgewandten Teil der dargestellten Fläche. Für den Standort der Freiwilligen Feuerwehr ist eine Verlagerung auf Flächen südlich der Altstadt auf der westlichen Seite des Schlossdamms vorgesehen. Der derzeitige Standort soll als Bauhof nachgenutzt werden. Die vorgesehene Nachnutzung wird im Flächennutzungsplan bereits beachtet und durch ein entsprechendes Symbol gekennzeichnet.
- Neu dargestellt wird der zukünftige Standort der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Kremmen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 65 „Feuerwehr und Parkfläche am Schlossdamm“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Ersatzstandortes der Freiwilligen Feuerwehr Kremmen südlich der Altstadt geschaffen.
- Fläche zwischen Grabenstraße und Alter Wallstraße (Kita). Auf dem Areal befindet sich sowohl der Gebäudebestand, als auch umliegende Spiel- und Freiflächen der kommunalen Kindertagesstätte „Rhinstrolche“.
- Kapelle „Christus König“ der Katholischen Kirche, Berliner Chaussee Nr. 5
- Adler-Apotheke, Am Markt Nr. 7
- Stadtverwaltung Kremmen (Rathaus), Am Markt Nr. 1
- Deutsche Post Filiale Kremmen, Am Markt Nr. 3
- Stadtbibliothek Kremmen, Ruppiner Straße Nr. 6
- Evangelische Kirche, Kirchplatz Nr. 1

#### **OT Beetz**

- Fläche nördlich der Beetzer Dorfstraße (Schulstandort). Auf dem Areal befindet sich die Grundschule Beetz. Zusätzlich wird das ehemalige Gutshaus für die Unterbringung des Jugendclubs, des Hortes und der schuleigenen Bibliothek genutzt. Im westlichen Teil des Areals befindet sich die im Jahr 2002 erbaute Sporthalle mit rückwärtig angeordneten Freiflächen-Sportanlagen. Als Gemeinbedarfsfläche werden sowohl der bauliche Bestand, als auch rückwärtig gelegene Sport- und Freianlagen dargestellt.
- Fläche im Bereich des historischen Dorfgangers (Kirche, Feuerwehr). Die Dorfkirche Beetz ist das zentrale Element des Areals zwischen den Verkehrsflächen *Viehof* und *Beetzer Dorfstraße*. Westlich besteht das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr. Als Gemeinbedarfsfläche dargestellt wird der derzeit bestehende Gebäudebestand sowie die zugehörigen Außenanlagen sowie sonstige Grün- und Freiflächen.

#### **OT Flatow**

- Fläche östlich der Hauptstraße. Auf dieser Fläche befindet sich die protestantische Dorfkirche des Ortsteils Flatow. Als Gemeinbedarfsfläche dargestellt wird das bestehende Kirchengebäude sowie die unmittelbar angrenzenden Grün- und Freiflächen.

- Fläche südwestlich des Mühlenrings (Kita). Auf dem Areal befindet sich sowohl der Gebäudebestand, als auch umliegende Spiel- und Freiflächen der kommunalen Kindertagesstätte „Zwergenland“.
- Gemeinderaum Flatow, Hauptstraße Nr. 19
- Freiwillige Feuerwehr Flatow, Hauptstraße Nr. 48
- Vereinsheim SV Rot - Weiss Flatow e.V., Staffelder Straße Nr. 13a

#### **OT Groß-Ziethen**

- Dorfkirche Groß-Ziethen, Alte Dorfstraße Nr. 13
- Alte Schule (Gemeindebüro) Groß-Ziethen, Alte Dorfstraße Nr. 14

#### **OT Hohenbruch**

- Bürgerhaus Hohenbruch, Kirchring Nr. 8
- Dorfkirche Hohenbruch, Hohenbrucher Dorfstraße Nr. 9
- Kindergarten „Villa Sonnenschein“, Am Kirchring Nr. 2

#### **OT Sommerfeld**

- Sommerfelder Dorfstraße Nr. 60 (Kita). Auf dem Areal befindet sich ein denkmalgeschütztes Gutshaus, das sowohl die örtliche Kindertagesstätte „Villa Kunterbunt“ als auch den Hort Beetz -Sommerfeld beherbergt.
- Fläche südlich des historischen Dorfangers. Auf dem Areal befindet sich die Alte Schule des Ortes Sommerfeld, die aktuell als Sitzungssaal des Ortsteils genutzt wird. Als Gemeinbedarfsfläche werden sowohl der bauliche Bestand, als auch die rückwärtig gelegenen Sport- und Freianlagen dargestellt.
- Freiwillige Feuerwehr Beetz-Sommerfeld, Dorfstraße
- Dorfkirche Sommerfeld, Dorfstraße 51

#### **OT Staffelde**

- Nauener Chaussee Nr. 3 (Kita). Auf dem Areal befindet sich sowohl der Gebäudebestand, als auch rückwärtig gelegene Spiel- und Freiflächen der Kindertagesstätte „Räuberhöhle“.
- Bürgerzentrum Staffelde, Wolfslaker Weg Nr. 2
- Dorfkirche Staffelde, Nauener Chaussee Nr. 5 c
- Freiwillige Feuerwehr und Rettungswache Staffelde, Nauener Chaussee Nr. 14 b

## **4.3 Flächen für den überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrswege**

### **4.3.1 Überörtliche Straßen und örtliche Hauptverkehrswege**

Konzeptionell erfolgt im Flächennutzungsplan Kremmen 2040 die Darstellung aller zum **klassifizierten Straßenverkehrsnetz** gehörenden, überörtlichen Verkehrswege im Stadtgebiet. Zusätzlich erfolgt die Darstellung von örtlich bedeutenden **kommunalen Straßen** (Ortsverbindungsstraßen), auch wenn diese kein Bestandteil des klassifizierten Straßennetzes sind. Im Flächennutzungsplan werden die folgenden Straßenverbindungen als überörtliche Straßen und örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt bzw. nachrichtlich übernommen:

- Bundesautobahn 10 „Berliner Ring“ (Teilabschnitt östlich des Autobahndreiecks Havelland)

- Bundesautobahn 24 Berlin – Hamburg (Teilabschnitt zwischen Autobahndreieck Havelland und Stadtgrenze einschließlich der Anschlussstelle (AS) „Kremmen“)
- Bundesstraße 273 (Teilabschnitt südlich AS „Kremmen“)
- Landesstraße 16 (zwischen Linum und Tietzow über Flatow)
- Landesstraße 17 (von Kuhhorst über Flatow, Staffelde und Groß-Ziethen in Richtung Oberkrämer)
- Landesstraße 19 (von Kremmen über Sommerfeld und Beetz in Richtung Rühnick, Herzberg und Lindow)
- Landesstraße 162 (zwischen Orion und L 16 auf Höhe Dorotheenhof)
- Landesstraße 170 (AS „Kremmen“ über Staffelde, Kremmen und Amalienfelde in Richtung Oberkrämer)
- Landesstraße 172 (L 191 östlich Hohenbruch in Richtung Hennigsdorf)
- Landesstraße 191 (Sommerfeld über Hohenbruch in Richtung B 96)
- Ludwigsauer Dorfstraße von der L 19 bis Ludwigsau
- Kremmener Weg im OT Groß-Ziethen zwischen L 17 und nördlichem Siedlungskern

**Kreisstraßen sind im Stadtgebiet nicht vorhanden.**

Die bereits im derzeit wirksamen Teil-Flächennutzungsplan Kremmen enthaltene Darstellung einer „**Vorhalte-Trasse**“ für die optionale Errichtung einer Ortsumfahrung östlich des historischen Stadtkerns (parallel zur Bahntrasse) wird in den Flächennutzungsplan Kremmen 2040 übernommen. Die Stadt Kremmen als Plangeber beabsichtigt ihre Attraktivität für Einwohner und Touristen dauerhaft zu erhalten, bzw. zukünftig auszubauen. Insbesondere zur langfristigen Gewährleistung gesunder Lebens- und Wohnbedingungen hinsichtlich des Lärm- und Immissionsschutzes im Bereich des historischen Stadtkerns ist zukünftig (auch unter Berücksichtigung des prognostizierten Bevölkerungswachstums) mit der Notwendigkeit einer Verlagerung des motorisierten Verkehrsaufkommens auf geeignete Flächen außerhalb der baulich geprägten Ortslage zu rechnen. Mit der unveränderten Darstellung der „Vorhalte-Trasse“ stellt die Stadt Kremmen bereits auf Ebene des vorbereiteten Bauleitplans eine geeignete Flächenkulisse für die Umgehungsstraße dar. Die „Vorhalte-Trasse“ dient insbesondere der Verlagerung des überörtlichen Nord-Süd-Verkehrs auf den Landesstraßen L 170 und der L 19.

#### **4.3.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Im Ortsteil **Sommerfeld** wird ein bereits bestehender Parkplatz am Bahn-Haltepunkt „Beetz-Sommerfeld“ als Fläche für den ruhenden Verkehr (**Park & Ride**) dargestellt. Die „Park & Ride“-Fläche“ ist von besonderer Bedeutung für die Deckung des Bedarfs des ruhenden Verkehrs im nördlichen Stadtgebiet. Dieser wird durch arbeitsbedingte Pendlerbewegungen, Tourismus sowie Patienten und Besucher des Sommerfelder Klinik-Standortes verursacht.

In der Kernstadt **Kremmen** sind die am Bahnhof vorhandenen und überwiegend von Pendlern genutzten Parkplatzflächen, Bestandteil der großflächig dargestellten gemischten Bauflächen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 65 „Feuerwehr und Parkfläche am Schlossdamm“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Ersatzstandortes der Freiwilligen Feuerwehr und einer Parkplatzfläche südlich der Altstadt geschaffen. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Parkplatzfläche im Flächennutzungsplan Kremmen 2040 als Fläche für den ruhenden Verkehr (**Parkfläche**) dargestellt.

### 4.3.3 Hauptradwege

Die im Stadtgebiet vorhandenen Radwege mit überörtlicher Bedeutung werden maßstabsbedingt nicht in die Planzeichnung des Flächennutzungsplans Kremmen 2040 übernommen.

Mit der „**Radroute Historischer Stadtkerne 1**“, verlaufend über die Ortsteile Staffelde – Kremmen – Sommerfeld – Beetz führt ein **Radfernweg** mit einer überregionalen Bedeutung durch das Stadtgebiet. Die Strecke ist gleichzeitig ein Teilstück der **zwei regionalen Radwege „Rhinluch-Radweg“** und „**Seen-Kultur-Radweg**“. Durch die Ortslagen Flatow – Staffelde – Groß-Ziethen verläuft die Radtour „**Krämer Forst**“ als weiterer regionaler Radweg.

Das Stadtgebiet ist eingebunden in den Routenverlauf des insgesamt rund 215 km langen Rundkurs der „**Deutschen Tonstraße**“, die mit dem Ausgangspunkt Velten unter anderem über die Orte Hennigsdorf – Glienicke – Liebenwalde – Ribbeck – Fürstenberg (Havel) und Vehlefanz führt. Die „Deutsche Tonstraße“ verbindet regionale Sehenswürdigkeiten, mit dem thematischen Schwerpunkt „Ton“, wie Keramikwerkstätten, Ziegeleinen usw. Innerhalb des Stadtgebietes führt sie durch die Orte Beetz, Sommerfeld, Kremmen, Staffelde und Groß-Ziethen.

Unter der Zielstellung einer umweltbewussten, klimagerechten Mobilitätsstrategie wird dem Radverkehr künftig eine deutlich größere Bedeutung als bisher zugemessen. Sowohl Einwohnern, als auch Touristen soll durch die Errichtung zusätzlicher Radwege die Möglichkeit der gefahrlosen Erschließung des Stadtgebietes mit dem Fahrrad gegeben werden. Priorität haben derzeit die Errichtung von Radwegen

- zwischen Kremmen (Orion) und Linum, straßenbegleitend zu den Landesstraßen L 162 und L 16 und
- zwischen Hohenbruch und Sommerfeld entlang der Landesstraße L 191.

Zusätzlich besteht langfristig die Absicht für die Errichtung eines Radweges zwischen Beetz und Ludwigsau entlang der Landesstraße L 19.

### 4.3.4 Flächen für den Bahnverkehr

Die im Stadtgebiet vorhandenen und in der Regel planfestgestellten bzw. als planfestgestellt zu betrachtenden Bahnanlagen werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Im Stadtgebiet betrifft dies Teilabschnitte der **Bahnstrecke Berlin – Schönholz - Kremmen** („Kremmener Bahn“) mit der **Streckenummer 6183** und die am Bahnhof Kremmen anschließende **Bahnstrecke Kremmen – Meyenburg** mit der **Streckenummer 6504** einschließlich der zu Bahnzwecken genutzten Nebenflächen. Der, sich außer Betrieb befindliche aber nach derzeitigem Kenntnisstand noch nicht entwidmete, Teilabschnitt der **Bahnstrecke Oranienburg – Germendorf – Kremmen** mit der **Streckenummer 6505** zwischen Kremmen und Germendorf wurde ebenfalls nachrichtlich in den Flächennutzungsplan Kremmen 2040 übernommen. Die Gleisanlagen werden aktuell für den Betrieb einer Draisinenstrecke genutzt.

Die „Kremmener Bahn“ ist derzeit betrieblich zweigeteilt. Der Streckenabschnitt zwischen Berlin und Hennigsdorf wird durch die Berliner S-Bahn befahren, während ab der Haltestelle Hennigsdorf ausschließlich der Regionalverkehr der Deutschen Bahn verkehrt. Der Streckenabschnitt zwischen Kremmen und Meyenburg ist die Stammstrecke der ehemaligen Ruppiner Eisenbahn AG und knüpft am Bahnhof Kremmen als Verlängerung „Kremmener Bahn“ an. Neben dem zwischen Berlin-Gesundbrunnen und Wittenberge verkehrenden „Prignitz-Express“ (RE 6) mit Zwischenhalten in Berlin-Jungfernheide, Hennigsdorf, Velten (Mark), Neuruppin, Wittstock (Dosse), Pritzwalk und Perleberg verkehrt zwischen Kremmen und Hennigsdorf zusätzlich die Regionalbahn RB 55. Die im Stadtgebiet gelegenen Bahnhöfe bzw. Bahnhaltepunkte in Kremmen und Beetz / Sommerfeld werden durch Lagesymbol dargestellt.

Die **Bahnstrecke Oranienburg – Germendorf – Kremmen** mit der **Streckenummer 6505** wurde im Jahr 1915 als Teil der Brandenburger Umgebungsbahn in Betrieb genommen. Der schienengebundene Personenverkehr wurde im Jahr 1967 und der Güterverkehr Anfang der 1990er Jahre eingestellt. Die Bahnstrecke ist seither außer Betrieb und gemäß Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) vom 2. Juni 2021 im Abschnitt zwischen Oranienburg und Germendorf durch Bescheid vom 13.02.2017 (Az. 511pf/222-444) freigestellt. Die Entwidmung des Streckenabschnittes zwischen Nauen und Kremmen durch das Eisenbahn-Bundesamt erfolgte bereits am 15.10.2008. Die Flächen der ehemaligen Bahntrasse werden auf der Ebene des Flächennutzungsplans den umliegenden Flächen für die Landwirtschaft zugeordnet. Sofern die Flächen eine Waldeigenschaft im Sinne des Landeswaldgesetzes Brandenburg aufweisen werden sie als Waldflächen dargestellt.

#### **4.3.5 Sonderlandeplatz Kremmen / OT Hohenbruch**

Die Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB) wurde an der Planung beteiligt und wies in eingegangener Stellungnahme vom 14.03.2019 darauf hin, dass die Belange der zivilen Luftfahrt durch den im Stadtgebiet gelegenen **Sonderlandeplatz (SLP) Kremmen / OT Hohenbruch** aus luftrechtlicher Sicht berührt werden.

Für den im Ortsteil Hohenbruch gelegenen und zur Landung von Ultraleicht – Flugzeugen zugelassenen Sonderlandeplatz wurde gemäß eingegangener Stellungnahme kein Bauschutzbereich i.S.d. §§ 12, 17 LuftVG festgesetzt. Zur Beurteilung von Luftfahrthindernissen sind die „Gemeinsamen Grundsätze des Bundes und der Länder für die Anlage und den Betrieb von Flugplätzen für Flugzeuge im Sichtflugbetrieb“ in den Nachrichten für Luftfahrer (NfL) I 92 / 13 zu beachten. Das Stadtgebiet Kremmen liegt ferner außerhalb von Schutzbereichen (Anlagenschutzbereich Bauwerke außer Windkraftanlagen) ziviler Flugsicherungsanlagen (vgl. § 18a LuftVG).

Der Sonderlandeplatz ist als Flugplatz mit einem Bezugscode 1 A eingestuft. Bei Einhaltung der hieraus folgenden Anforderungen an die Hindernisfreiheit ist eine Beeinträchtigung ziviler luftfahrtrechtlicher Belange durch die geplanten Arten der baulichen Nutzung nicht zu erwarten. Die Behörde weist jedoch darauf hin, dass in Flugplatznähe mit Lärmbelastigungen durch den Luftverkehr zu rechnen ist, sodass angeregt wird die Gebäude baulich so zu gestalten, dass der Schallschutz ausreichend Berücksichtigung findet. Im Rahmen der zweistufigen Behördenbeteiligung wurden von der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin - Brandenburg keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

In der Planzeichnung des Flächennutzungsplans erfolgt die Darstellung des Sonderlandeplatzes (SLP) Kremmen / Hohenbruch gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mittels Randsignatur als **Fläche für den Luftverkehr** mit der **Zweckbestimmung Landeplatz**.

#### **4.4 Flächen für Versorgungsanlagen, Flächen für die Abwasserbeseitigung sowie Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

In der Planzeichnung des Flächennutzungsplans werden gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB Flächen für Versorgungsanlagen mit der entsprechenden Zweckbestimmung, Flächen für die Abwasserbeseitigung sowie die Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen dargestellt. Bei einem Leitungsverlauf im Straßenraum bzw. entlang der Trassen der im Flächennutzungsplan dargestellten überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen wird in den Planzeichnungen für das gesamte Stadtgebiet im Maßstab 1 : 15.000 zur Gewährleistung der Lesbarkeit auf eine Darstellung der Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen verzichtet. Bei Anlagen und Einrichtungen ohne Flächendarstellung erfolgt eine

Kennzeichnung der Lage durch Lagesymbol. Die im Stadtgebiet vertretenen regionalen und überregionalen Versorgungsträger wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Auskunft zum aktuellen Leitungs- und Anlagenbestand mit Relevanz für die Flächennutzungsplanung gebeten.

#### 4.4.1 Stromversorgung

Die Darstellungen von Flächen für die Stromversorgung sowie die im Stadtgebiet liegenden **Hauptversorgungsleitungen** wurden im Verlauf des Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans entsprechend den Ergebnissen aus der zweistufigen Beteiligung der zuständigen Versorgungsträger und Netzbetreiber aktualisiert.

Von Seiten der Versorgungsträger wurden der Stadt Kremmen aktuelle Bestandsunterlagen mit Leitungen und sonstigen Anlagen (z.B. Trafostationen) übergeben. Diese Unterlagen werden Bestandteil der im Bauamt geführten Verfahrensakte. Konflikte zwischen den Baufächendarstellungen und der Lage der Hauptversorgungsleitungen und Trafostationen wurden nicht angezeigt. Im nördlichen Teil der Ortslage Beetz befindet sich ein **Umspannwerk (UW)**. Entsprechende Flächen werden in der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan als Flächen für Versorgungsanlagen nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB dargestellt.

In Bereichen mit neuentstehender / umgenutzter / verdichteter Bebauung ist, in Abhängigkeit von der zukünftig benötigten elektrischen Leistung, ein Ausbau des Versorgungsnetzes einschließlich der Errichtung neuer Trafostationen erforderlich. Art und Umfang des Netzausbaues kann dabei erst nach Vorliegen konkreter Bedarfsermittlung im Zuge der jeweiligen Detailplanung ermittelt werden. Dies gilt ebenso im Zusammenhang mit der Errichtung von Ladeinfrastruktur für Elektromobilität, sowie den Anschluss von Erzeugungsanlagen von regenerativer Energie an das Versorgungsnetz.

#### 4.4.2 Trinkwasserversorgung

Im Stadtgebiet Kremmen erfolgt die zentrale Versorgung mit Trinkwasser grundsätzlich durch die **Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH (OWA)**. Die Darstellungen der Hauptversorgungsleitungen wurden im Verlauf des Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans entsprechend den Ergebnissen aus der zweistufigen Beteiligung des zuständigen Versorgungsträgers aktualisiert. Der Versorgungsträger äußerte keine Einwände gegen die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Kremmen 2040.

#### 4.4.3 Abwasserbeseitigung

Die zentrale Abwasserbeseitigung im Stadtgebiet erfolgt über den Zweckverband Kremmen. Der Zweckverband wurde im Rahmen der zweistufigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Übergabe von Planunterlagen mit Informationen zum Leitungsbestand sowie zu den vorhandenen Entsorgungskapazitäten gebeten.

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 „Neubau Kläranlage am Standort Hörste bei Kremmen“ erfolgte die planungsrechtliche Sicherung einer Fläche für die Abwasseraufbereitung östlich der Kernstadt am Oranienburger Weg. Entgegen der Festsetzung des Bebauungsplans (Gewerbegebiet) wird der Standort der Kläranlage gemäß seiner tatsächlichen Nutzung im Flächennutzungsplan Kremmen 2040 als „Fläche für die Abwasserbeseitigung“ dargestellt.

Die Flächen der ehemaligen Klär- und Absatzbecken auf dem Klinikgelände in Sommerfeld werden entsprechend den Mitteilungen der unteren Bodenschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung als altlastenverdächtige Flächen gekennzeichnet. Das bewachsene Vorklärbecken am

Luchweg südlich des Pumpwerkes sowie das Absetzbecken an der Hörste werden als sanierte Altablagerung gekennzeichnet.

Die Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist, sollen im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden. Der Zweckverband Kremmen wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um entsprechende Auskunft gebeten. Nach Auskunft des Zweckverbandes Kremmen vom Oktober 2021 gibt es hierzu noch keine abschließende Beschlusslage der Verbandsmitglieder. Eine entsprechende Kennzeichnung im Flächennutzungsplan kann daher nicht vorgenommen werden.

Die Entsorgung von Niederschlagswasser im Stadtgebiet unterliegt den Bestimmungen des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG).

#### **4.4.4 Erdgasversorgung**

Die Versorgung des Stadtgebiets mit Erdgas erfolgt grundsätzlich über die **Energie Mark Brandenburg GmbH (EMB)**. Die Darstellungen von Flächen für die Erdgasversorgung sowie die im Stadtgebiet liegenden Hauptversorgungsleitungen wurden im Verlauf des Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans aktualisiert. Von Seiten des Versorgungsträgers wurden der Stadt Kremmen aktuelle Bestandsunterlagen zum Anlagen- und Leitungsbestand übergeben. Diese Unterlagen werden Bestandteil der im Bauamt geführten Verfahrensakte.

#### **4.4.5 Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikationsdiensten im Stadtgebiet erfolgt leitungs- oder funkgestützt. Die im Stadtgebiet vertretenen Versorgungsträger bzw. Netzbetreiber wurden im Rahmen der zweistufigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt. Im Flächennutzungsplan erfolgt maßstabsbedingt keine Darstellung von Telekommunikationslinien oder Flächen zur Versorgung mit Telekommunikationsdiensten. Von Seiten der im Stadtgebiet vertretenen Versorgungsträger bzw. Netzbetreiber wurden der Stadt Kremmen aktuelle Bestandsunterlagen zum Anlagen- und Leitungsbestand übergeben. Diese Unterlagen werden Bestandteil der im Bauamt geführten Verfahrensakte.

#### **4.4.6 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung im Stadtgebiet erfolgt grundsätzlich durch den Landkreis Oberhavel als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Der zuständige Entsorgungsträger wurde im Rahmen der zweistufigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt. Im Stadtgebiet befinden sich keine Flächen oder Anlagen für die Abfallentsorgung.

Die zahlreich vorhandenen, ehemaligen Müllkippen, Müllplätze und Deponien werden entsprechend den Mitteilungen der unteren Bodenschutzbehörde im Rahmen der zweistufigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange als altlastenverdächtige Flächen – Altablagerung bzw. als sanierte Altablagerungen gekennzeichnet.

#### **4.4.7 Nutzung regenerativer Energien**

Gemäß Informationslage aus dem Kommunalen Energiekonzept der Stadt Kremmen beträgt der **Anteil der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien** am Gesamtstromverbrauch Kremmens rund 85 %. Hiervon entfielen rund 47 % auf die Stromerzeugung aus Biogas und 38 % auf die Stromerzeugung aus Sonnenkraft. Im räumlichen Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 1 „Gewerbegebiet Ziegeleiweg“ und Nr. 49 „Solarpark Kremmen“ konnten im Stadtgebiet bislang zwei Photovoltaik-Freiflächenanlagen

zur Produktion erneuerbarer Energie aus Sonnenenergie errichtet werden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 18 „Solarpark Orion“ bestehen bislang die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines weiteren Standortes zur Produktion von Solarenergie.

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet Ziegeleiweg“ werden innerhalb des Planungshorizonts des Flächennutzungsplans als Photovoltaik-Freiflächenanlage genutzt. Der Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Kremmen setzt die Flächen als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest. Ein Bedarf zur Änderung der Darstellung als Sonstiges Sondergebiet gemäß der aktuellen Flächennutzung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist nicht erkennbar. Damit bleibt die Option einer gewerblichen Nutzung in Folge der (in der Regel temporär betriebenen) Photovoltaik-Freiflächenanlage weiterhin bestehen (vgl. Kap. 4.1.3).

Im Flächennutzungsplan Kremmen 2040 erfolgt die Darstellung einer Flächenkulisse östlich der Kernstadt als **Sonstiges Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“** auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 49 „Solarpark Kremmen“ und der zusätzlich im Jahr 2009 erfolgten Änderung des rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplans für den Ortsteil Kremmen.

Das mit dem Bebauungsplan Nr. 18 „Solarpark Orion“ festgesetzte Sonstige Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ südlich der L 170 konnte seit Inkrafttreten des Bebauungsplans im Jahr 2010 nicht einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden. Die Umsetzung der Planung entspricht nicht länger den Planungszielen der Stadt Kremmen, sodass das Sonstige Sondergebiet mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans zugunsten einer Wohnbauflächendarstellung („Gartensiedlung Orion“) zurückgenommen wird (vgl. Kapitel 4.1.1).

Mit Erstellung eines informellen **städtebaulichen Rahmenplans „Photovoltaik-Freiflächenanlagen“** identifizierte die Stadt Kremmen weitere grundsätzlich geeignete Flächen für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Stadtgebiet unter Ausschluss von Flächen, die aufgrund gängiger Ausschlusskriterien nicht für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen geeignet sind. Entsprechend der besonderen Bedeutung des Landschafts- und Naturraumes sind große Teilflächen des Stadtgebietes Bestandteil von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht (Landschafts- und Naturschutzgebiete, Schongebiete) sowie des europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000 (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete – SPA). Diese Flächen sowie die Flächen des Freiraumverbundes gemäß Festlegungskarte zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) und die Vorranggebiete „Freiraum“ gemäß Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (REP FW) werden im Rahmenplan als Ausschlussflächen definiert.

Die, anhand gängiger Planungsparameter im städtebaulichen Rahmenplan definierten und somit grundsätzlich geeigneten (konfliktarmen), **„Angebotsflächen“** für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen wurden gesammelt und in einem gemeinsamen „Flächenpool“ dargestellt. Der städtebauliche Rahmenplan entfaltet nach seinem Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung allerdings keine rechtlich bindende Wirkung und begründet demnach auch keine konkreten Entwicklungs- oder Baurechte. Vielmehr soll er als übergeordnetes Planwerk mögliche Flächen zur (langfristigen) Entwicklung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen identifizieren und somit primär als Standortkonzeption und Entscheidungsgrundlage für politische Entscheidungsträger dienen.

Für das gesamte Stadtgebiet wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 23.04.2015 die Aufstellung eines **Sachlichen Teilflächennutzungsplans Windenergienutzung** gemäß § 5 Abs. 2 b BauGB beschlossen (vgl. Kap. 2.3.1 und 3.12). Planungsziel war die Konkretisierung des seinerzeit in Aufstellung befindlichen Regionalplanes "Freiraum und Windenergie" (vgl. Kap. 2.1.3) auf gesamtstädtischer Ebene zur Gewährleistung einer geordneten Entwicklung von (raumbedeutsamen) Anlagen zur Windenergienutzung im Stadtgebiet. Neben der Umsetzung der Klimaschutzziele sollten

mit Aufstellung des sachlichen Teilflächennutzungsplans Windenergienutzung insbesondere die Belange des Landschafts- und Naturschutzes, des Fremdenverkehrs sowie des Anwohnerschutzes verstärkt Berücksichtigung finden. Zu diesem Zweck beinhaltet das Planwerk Beschränkungen für zulässige Bauhöhen von Windkraftanlagen.

Der Sachliche Teilflächennutzungsplan Windenergie liegt als Vorentwurf mit Stand vom 18.09.2016 vor. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 22.11.2016. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 12.12.2016 bis 12.01.2017. Das Ergebnis des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurde in die Abwägung eingestellt.

Der **Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (ReP FW)** wurde am 21.11.2018 von der Regionalversammlung als Satzung beschlossen. Der Regionalplan beinhaltet die Festlegung eines **Eignungsgebietes „Windenergienutzung“** (WEG 34 - Beetz-Neuendorf) im Bereich der Schleuener Heide, nördlich der Ortslage Hohenbruch. Teilflächen dieses Windeignungsgebietes befinden sich im Kremmener Ortsteil Hohenbruch. Die Festlegungen zur Steuerung raumbedeutsamer Windenergienutzungen wurden allerdings von der Genehmigung ausgenommen. Die Genehmigung raumbedeutsamer Windenergieanlagen nach § 2c Absatz 1 Satz 3 und 4 RegBkPIG ist bis 6. August 2022 unzulässig.

Aufgrund dessen befindet sich derzeit der **sachliche Teilplan "Windenergienutzung" des Regionalplans Prignitz Oberhavel** in Aufstellung, mit dem die Planung und Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen durch die Ausweisung von Eignungsgebieten in der Region Prignitz Oberhavel regionalplanerisch gesteuert werden soll. Im Stadtgebiet von Kremmen werden von Seiten der Regionalplanung gemäß der Festlegungskarte zum Entwurf des Regionalplans „Windenergienutzung“ vom 8. Juni 2021 **keine Eignungsgebiete „Windenergienutzung“** festgelegt. Gemäß Ziel 1 des sachlichen Teilregionalplans ist somit sowohl die Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen, als auch das Repowering bestehender Anlagen im Stadtgebiet Kremmen ausgeschlossen. Der Entwurf des Regionalplans trifft für das Stadtgebiet Kremmen auch keine sonstigen Aussagen.

Die Stadt Kremmen geht davon aus, dass bei Fortführung des Teil-Flächennutzungsplans unter Anwendung der von der Regionalplanung entwickelten Kriterien im Zuge der Konkretisierung kein anderes Ergebnis zur Ausweisung von Windeignungsgebieten zu erwarten ist. Damit besteht für den Flächennutzungsplan nach derzeitigem Stand kein weiterer Regelungsbedarf.

Eine Nachrichtliche Übernahme der nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festlegungen zur Steuerung der Windenergienutzung ist erst mit Inkrafttreten des Regionalplans „Windenergienutzung“ möglich. Im Flächennutzungsplan erfolgt ein Vermerk zu den in Aussicht gestellten Festlegungen des Regionalplans (vgl. Kap. 4.13.1).

## 4.5 Grünflächen

### 4.5.1 Öffentliche Grünflächen

Die im Flächennutzungsplan dargestellten öffentlichen Grünflächen werden weitgehend aus den derzeitigen Teil-Flächennutzungsplänen übernommen, da sich die diesbezüglichen Planungsziele nur in Einzelfällen geändert haben.

Mit der Darstellung von öffentlichen Grünflächen werden vor allem die historischen **Dorfanger** und **straßenbegleitenden Grünflächen**, die **Grün- und Parkanlagen**, die **Sport- und Spielplatzflächen** sowie die **Friedhöfe** auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bestandsorientiert gesichert. Auf dem

Friedhofsgelände im Ortsteil Orion befindet sich zugleich der jüdische Friedhof Kremmen. In den Ortsteilen Beetz und Groß-Ziethen werden die denkmalgeschützten **Gutsparks** als öffentliche Parkanlage dargestellt.

Im Randbereich der Altstadt Kremmen umfassen die dargestellten öffentlichen Grünflächen auch zwei Flächen mit besonderer Bedeutung für das Stadtbild, die bislang als Stellplatzflächen genutzt werden. Hierbei handelt es sich um eine Freifläche im Bereich Schlosstdamm / Burgweg im Südwesten der Altstadt am Stadteingang aus Richtung Staffelde sowie um eine Freifläche im Bereich Berliner Straße / Groß-Ziethener Weg im Südosten der Altstadt am Stadteingang aus Richtung Amalienfelde.

Im Ortsteil Beetz wird im Bereich der öffentlichen Grünfläche am Nordufer des Beetzer Sees eine **Badestelle** dargestellt. Weitere Badestellen werden südlich des Kremmener Sees im Bereich der Hotelanlage, im Ortsteil Flatow am Ostufer des Badesees im Bereich der Flatower Kienheide, sowie im Ortsteil Staffelde am Westufer des Badesees, südöstlich der Ortslage dargestellt.

Im Gemeindeteil Amalienfelde werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 64 „Spielplatz Amalienfelde“ in den Flächennutzungsplan übernommen. Entsprechend erfolgt die Darstellung einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ am südlichen Siedlungsrand.

Ein weiterer Bedarf für die Neuausweisung von öffentlichen Grünflächen wird von der Stadt Kremmen als Plangeber nicht gesehen.

#### 4.5.2 Private Grünflächen

Die derzeitigen Teil-Flächennutzungspläne folgen einem einheitlichen Planungsprinzip für die Gestaltung der Randbereiche der Ortslagen im Übergang zur freien Landschaft. Die rückwärtig gelegenen, hofgebundene Garten- und Wiesenbereiche im direkten Anschluss an die Ortslagen werden als private Grünflächen (**Gartenland, Obstgärten, Grabeland**) dargestellt. Für die Rahmung und Abgrenzung des bebauten Bereichs der Ortslagen zum umliegenden Landschaftsraum wird das Planungsprinzip im Flächennutzungsplan Kremmen 2040 grundsätzlich übernommen. Die privaten Grünflächen dienen der Eingrünung der Siedlungsflächen und bilden zugleich „Pufferzonen“ zwischen den bebauten Flächen der Ortslagen und den unmittelbar anschließenden und in der Regel landwirtschaftlich genutzten Landschaftsräumen.

Im Ortsteil Kremmen erfolgt zusätzlich die Darstellung von insgesamt drei in Nutzung stehenden Kleingartenanlagen, davon zwei östlich der Bahnlinie und eine nordwestlich der Altstadt als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „**Dauerkleingärten**“. Mit der Darstellung von Kleingartenanlagen beabsichtigt die Stadt Kremmen ihren Erhalt zu sichern.

Im Ortsteil Beetz erfolgt zusätzlich zur Darstellung von rückwärtigen Grünflächen (Gartenzonen) die unveränderte Übernahme einer privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „**Reitplatz**“ aus dem derzeitigen Teil-Flächennutzungsplan. Die Fläche weist derzeit bereits eine entsprechende Nutzung auf und soll konzeptionell auch zukünftig als Reitplatz dienen.

Im Ortsteil Flatow werden die rückwärtig zwischen *Hauptstraße*, *Am Kietz*, *Gartenweg* und *Staffelder Straße* gelegenen und von Röhrichtbeständen, Grün- und Grabeland sowie Obstgärten geprägten Grünflächen sowie die von Grün- und Grabeland geprägten „Rollberge“ im Südosten der Ortslage ebenfalls als private Grünflächen (**Gartenland, Obstgärten, Grabeland**) dargestellt. Zusätzlich erfolgt die Darstellung einer privaten Grünfläche im rückwärtigen Bereich der neu dargestellten Wohnbauflächen F 1 entlang der Verkehrsfläche *Am Gutsfeld*. Mit der Darstellung der Grünfläche wird bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung eine bestehende Streuobstwiese berücksichtigt und in die Konzeption künftiger Wohnsiedlungsflächen einbezogen.

Im Ortsteil Groß-Ziethen wird zusätzlich zur Darstellung von rückwärtigen Grünflächen (Gartenzonen) eine Flächenkulisse nordöstlich der „Mühlensiedlung“ gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 44 „Am Lindenbaum“ als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.

Im Ortsteil Hohenbruch werden die in Nutzung stehenden Privatgärten der Wohngrundstücke im westlichen Teil der Ortslage in Abgrenzung zu umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen als private Grünflächen (**Gartenland, Obstgärten, Grabeland**) dargestellt. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung von Bestandsgebäuden sowie die Errichtung von Ersatzneubauten für stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen im südlichen Teil der Ortslage geschaffen. Zur Eingrünung der entstehenden Wohnnutzungen in westliche Richtung setzt der Bebauungsplan zudem private Grünflächen fest, die in den Flächennutzungsplan Kremmen 2040 übernommen werden.

Im Ortsteil Sommerfeld werden die rückwärtig gelegenen, hofgebundene Garten- und Wiesenbereiche im direkten Anschluss an die Ortslagen als private Grünflächen (**Gartenland, Obstgärten, Grabeland**) dargestellt. Dem hohen Durchgrünungsgrad des überregional bedeutenden Klinik-Standortes wird im Flächennutzungsplan Kremmen 2040 durch die großflächige Darstellung eines Sonstiges Sondergebietes mit hohem Grünanteil mit Zweckbestimmung „Klinik“ entsprochen. Die Darstellung von separaten privaten Grünflächen auf dem Gelände der Sana-Kliniken ist somit obsolet.

Im Ortsteil Staffelde wird der denkmalgeschützte Gutsпарк im östlichen Anschluss an die Ortslage als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „**Parkanlage**“ dargestellt. Zusätzlich erfolgt die Darstellung privater Grünflächen im Bereich um die neu dargestellten Wohnbauflächen St 1 am südwestlichen Ortsrand Staffeldes. Mit der Darstellung von privaten Grünflächen wird den Planungszielen des Bebauungsplans Nr. 70 „An der Streuobstwiese“ entsprochen, in dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden unter Berücksichtigung einer vorhandenen Streuobstwiese geschaffen werden sollen.

## 4.6 Wasserflächen

### 4.6.1 Fließgewässer

Die Darstellung von Fließgewässern im Flächennutzungsplan der Stadt Kremmen erfolgt auf Grundlage des, vom Landesamt für Umwelt Brandenburg (Abteilung Wasserwirtschaft 1, Referat W12) online zur Verfügung gestellten Datensatzes „Gewässernetz im Land Brandenburg“ vom 30.09.2008, zuletzt geändert am 03.11.2016. [Quellenangabe: „Landesamt für Umwelt Brandenburg“, URL: <https://mlul.brandenburg.de/ua/gis/gewnet25.zip>, Gewässernetz des Landes Brandenburg (gewnet25.shp), Zugriff am 15.01.2018].

Im online verfügbaren Datensatz sind die **Hauptgewässerläufe Brandenburgs** und Berlins, **Bundeswasserstraßen einschließlich der sonstigen Wasserstraßen des Bundes** sowie die **Landesgewässer 1. Ordnung** gemäß Brandenburgischer Gewässereinteilungsverordnung und Landesschiffahrtsverordnung enthalten. Der Datenbestand enthält außerdem alle **Fließgewässer, die laut Wasserrahmenrichtlinie berichtspflichtig** sind (Einzugsgebiet > 10 km<sup>2</sup>). Es sind jedoch nicht alle Gewässer 2. Ordnung enthalten. Für die enthaltenen Gewässerläufe wurde ein vollständiger, lagegenauer, topologisch korrekter, in Fließrichtung gerichteter wasserwirtschaftlich vollständig und homogen attributierter Geodatenbestand erzeugt. Die Gewässer wurden auf Grundlage der o. g. Datenquellen im Maßstab 1:10.000 erfasst.

Die nicht im Datensatz enthaltenen Gräben im Stadtgebiet werden aus Maßstabsgründen und zur besseren Nachvollziehbarkeit der Planung nicht gesondert dargestellt. Sie sind Bestandteil der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die Landwirtschaft oder für Wald und sind der als Kartengrundlage verwendeten Topographischen Karte (DTK 10) zu entnehmen.

Kremmener Rhin und Ruppiner Kanal sind Bestandteil der **Ruppiner Wasserstraße** und gemäß Verordnung über die Festlegung von Gewässern I. Ordnung (Brandenburgische Gewässereinteilungsverordnung - BbgGewEV) vom 1. Dezember 2008 (GVBl.II/08, [Nr. 31], S.471) mit der Schleuse Hohenbruch (Umfluter) als **Gewässer I. Ordnung** klassifiziert. Die Unterhaltung von Gewässern I. Ordnung obliegt dem Landesamt für Umwelt (LfU). Des Weiteren liegen im Stadtgebiet folgende wasserwirtschaftliche Anlagen in Zuständigkeit des Landes:

- Schleuse Hohenbruch mit Umflutwehr, Fischaufstiegsanlage und Slipanlage
- Schöpfwerk Kremmen mit Wehr und Schöpfgrabendüker
- Stau am Druckwassergraben 2/20
- 2 Wehre am A-Graben Fehrbellin

Die benannten Gewässer und Anlagen dürfen nicht negativ beeinträchtigt werden, Unterhaltungsmaßnahmen müssen stets gewährleistet sein.

Die Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2 des Landesamtes für Umwelt Brandenburg wies in ihrer Stellungnahme vom 1. Juli 2021 darauf hin, dass sich mit dem *Kremmener Rhin, Ruppiner Kanal, Schleuner Luchgraben, Sommerfelde Luchgraben, Hörstegraben, A-Graben-Fehrbellin, Flatower Feldgraben, D-Graben, Königgraben* und *Graben 4.1* Wasserrahmenrichtlinien (WRRL) – relevante oberirdische Gewässer im Stadtgebiet befinden. Bei den planerischen Festlegungen, die Auswirkungen auf die Erreichung der Bewirtschaftungsziele des genannten Wasserkörpers haben können, sind das **Verschlechterungsverbot** und das **Zielerreichungsgebot** nach § 27 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten. Aufgrund des Zielerreichungsgebotes dürfen die planerischen Festlegungen auch der Umsetzung künftiger Maßnahmen zur Erreichung der Bewirtschaftungsziele nicht entgegenstehen.

Um die Bewirtschaftungsziele zu erreichen, wurden – als Instrumente zur Umsetzung der WRRL – Maßnahmenprogramme nach § 82 WHG und Bewirtschaftungspläne nach § 83 WHG aufgestellt. Diese sind behördenverbindlich. Die das Plangebiet betreffenden aktuellen Unterlagen der EU-Berichterstattung (Zeitraum 2016 – 2021) für den deutschen Teil der Flussgebietseinheit Elbe sind über das Internet einsehbar. Zur Umsetzungen der Maßnahmenprogramme werden im Land Brandenburg für oberirdische Gewässer **Gewässerentwicklungskonzepte (GEK)** erstellt. Von Relevanz für den Flächennutzungsplan Kremmen 2040 sind das GEK „Rhin 1 und 2“ und das GEK „Rhin 3“

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass sich im Stadtgebiet Flächen im Eigentum der Landesgewässerflächenverwaltung befinden. Dazu gehört die Ruppiner Wasserstraße mit ihrem Uferbereich sowie große Flächen zwischen dem Kremmener See und der Rhinmündung.

Alle anderen Fließgewässer im Stadtgebiet sind **Gewässer II. Ordnung**. Ihre Unterhaltung obliegt dem Wasser- und Bodenverband „Rhin-/ Havelluch“ für das Gebiet westlich von Kremmen bzw. dem Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“ für das Gebiet östlich von Kremmen.

Der Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“ weist in seiner Stellungnahme vom 31.05.2021 darauf hin, dass die Unterhaltung der Gewässer 2. Ordnung im Stadtgebiet stets gewährleistet sein muss. Zur Baufreiheit ist nach Vorgaben des Brandenburgischen Wassergesetzes ab Böschungsoberkante ein mindestens 5 m breiter **Gewässerrandstreifen** notwendig. Zusätzlich bedarf die Errichtung von Anlagen jeglicher Art im Gewässerrandstreifen, im Grabenprofil und im 5 m Bereich zu beiden Seiten verrohrter Gräben der wasserrechtlichen Genehmigung durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel, verbunden mit einer Stellungnahme des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes.

Gewässerrandstreifen stellen einen wichtigen Schutz für die Fließgewässer dar und sollten gemäß eingegangener Stellungnahme der Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2 des LfU erhalten oder umgesetzt bzw. ausgewiesen werden. Kompensationsmaßnahmen wie die Wiedervernässung von Mooren und Revitalisierung von Gewässern werden ausdrücklich unterstützt. Darüber hinaus können auch Maßnahmen zum Wasserrückhalt und damit der Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes auch außerhalb von Mooren mit in die Kompensationsmaßnahmen aufgenommen werden.

#### **4.6.2 Stillgewässer**

Als Stillgewässer dargestellt werden im Flächennutzungsplan der **Kremmener See** und der **Beetzer See** sowie zahlreiche kleinere Stillgewässer. Der Kremmener See ist gemäß Verordnung über die Festlegung von Gewässern I. Ordnung als Gewässer I. Ordnung klassifiziert. Die Unterhaltung von Gewässern I. Ordnung obliegt dem Landesamt für Umwelt (LfU).

Alle anderen Stillgewässer innerhalb des Stadtgebietes sind Gewässer II. Ordnung. Ihre Unterhaltung obliegt dem Wasser- und Bodenverband „Rhin-/ Havelluch“ bzw. dem Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“.

### **4.7 Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen**

Für das Stadtgebiet von Kremmen werden im Regionalplan "Rohstoffsicherung" (ReP-Rohstoffe) weder Vorranggebiete „Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ noch Vorbehaltsgebiete „Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ ausgewiesen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Stadtgebiet auch keine Höffigkeitsgebiete für Bodenschätze bekannt. Im Flächennutzungsplan Kremmen 2040 erfolgt daher keine Darstellung von Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen.

### **4.8 Flächen für die Landwirtschaft und Wald**

Für den überwiegenden Teil des Stadtgebiets von Kremmen erfolgt im Flächennutzungsplan eine Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft oder als Flächen für Wald gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB. Als „Auffangnutzung“ im städtebaulichen Sinn enthalten diese Flächendarstellungen auch alle Splittersiedlungen sowie landwirtschaftliche Betriebsstandorte und Hofstellen im planungsrechtlichen Außenbereich ohne separate Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan.

Die landwirtschaftlichen Betriebsstandorte werden nicht als Bauflächen bzw. Baugebiete dargestellt, da sie im Rahmen der Privilegierung als landwirtschaftliche Nutzung im Außenbereich regelmäßig zulässig sind.

Die im planungsrechtlichen Außenbereich bestehenden Siedlungssplitter genießen auch ohne Darstellung als Bauflächen Bestandsschutz. Eine Darstellung von Splittersiedlungen im planungsrechtlichen Außenbereich ohne Anschluss an die bestehenden Ortslagen als Bauflächen widerspricht den übergeordneten Planungszielen, die im Rahmen der Flächennutzungsplanung zu beachten sind.

#### **4.8.1 Flächen für die Landwirtschaft**

Rund die Hälfte des Kremmener Stadtgebietes (rund 51,2 %) sind landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Flächen werden im Flächennutzungsplan entsprechend als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Auf den Niedermoorböden des Kremmener, Groß-Ziethener, Sommerfelder, Beetzer, Schleuener und Havelländischen Luchs sowie der Flatower Dammwiesen und des Oberen Rhinluchs sind Grünlandnutzungen vorherrschend. Ackerbaulich genutzte Flächen sind im Bereich der Hochflächen des Ländchens Glien, sowie in den Niederungsbereichen westlich und südlich der Rühnicker Heide, im Havelländischen Luch, südlich des Kremmener Luchs und östlich der Ortslage Kremmen verbreitet.

Auf den sandigen Böden der Rühnicker Heide, der Dünen auf dem Glien und in der Niederung sowie den podsoligen, vergleyten Braunerden im Osten des Ortsteils Hohenbruch ist das landwirtschaftliche Ertragspotential überwiegend sehr gering (< 30). Im Süden des Ortsteils Kremmen und im Süden des Ortsteils Sommerfeld werden auf den Windablagerungen teilweise Bodenzahlen von 30 bis 50 erreicht. Die Erdniedermoorböden, Anmoorgleye und Humusgleye weisen vorherrschend Bodenzahlen von 30 bis 50 auf. Die höchsten Bodenzahlen im Plangebiet von überwiegend > 50 erreichen die Fahlerde-Braunerden aus Lehmsand auf der Grundmoräne in den Ortsteilen Flatow und Staffelde.

Die Betriebsstandorte der landwirtschaftlichen Betriebe verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet mit Schwerpunkten in den Ortsteilen Beetz, Kremmen und Staffelde. Die großen landwirtschaftlichen Betriebsstandorte werden im Flächennutzungsplan mit einem Planeinschrieb als solche gekennzeichnet („lWB“).

*Der Fachdienst Landwirtschaft des Landkreises Oberhavel wies im Rahmen der Behördenbeteiligung darauf hin, dass die Stadt Kremmen und ihre Ortsteile im ländlichen, wesentlich von landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägten Raum des Landkreises Oberhavel liegen. Teilweise besitzen die Böden eine für den Landkreis Oberhavel überdurchschnittliche Ertragsfähigkeit und bilden die Wirtschaftsgrundlage für mehr als 80 landwirtschaftliche Betriebe. Dem Erhalt landwirtschaftlicher Nutzflächen sollte gemäß Stellungnahme gerade in diesem Raum, der von einer Vielzahl konkurrierender Ansprüche geprägt ist, eine große Bedeutung zukommen. Nach § 1a Absatz 2 BauGB sind die räumlichen Voraussetzungen für die Land- und Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die Nahrungs- und Rohstoffproduktion zu erhalten. Gleichzeitig sind entsprechende Voraussetzungen zu schaffen, um die natürlichen Lebensgrundlagen in ländlichen Räumen pflegerisch zu gestalten und zu schützen.*

*Die, mit dem Flächennutzungsplan Kremmen 2040 einhergehende Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen erscheint (der Stellungnahme des Fachdienstes Landwirtschaft folgend) mit den Zielen der Erhaltung land- und forstwirtschaftlicher Flächen in größtmöglichem Umfang nicht vereinbar. Daher sollte bei der Planung neuer Bauflächen / Baugebiete vorrangig auf Flächen zurückgegriffen werden, deren Inanspruchnahme mit keinem Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche verbunden ist. Das gilt auch für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Denn auch hier ist die Erhaltung der Nutzbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen zu beachten. Eine extensive Flächennutzung könne eine künftige Gewährung von Fördermitteln im Rahmen der Kulturlandschaftsprogramme ausschließen.*

Ackerflächen werden im Rahmen der Flächennutzungsplanung in einem Umfang von rund 57,3 ha überplant. Bei den weiteren überplanten Flächen handelt es sich vorwiegend um Siedlungsrandflächen. Der weit überwiegende Anteil der überplanten Ackerflächen (rund 51,3 ha) ist der großflächigen Neudarstellung von Gewerbeflächen (vgl. Kap. 4.1.3) geschuldet. Für diese Flächen gibt es im Stadtgebiet - unter Berücksichtigung der erforderlichen verkehrlichen Lagegunst und Siedlungsverträglichkeit - keine Alternativstandorte.

Die Möglichkeiten zur Innenentwicklung ohne die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen wurde im Rahmen der Flächennutzungsplanung geprüft. Die vorgesehene Extensivierung von landwirtschaftlichen Flächen im Zuge von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beschränkt sich im Wesentlichen auf Gewässerrandstreifen sowie Ausgleichsflächen, für die bereits vertragliche Regelungen vorliegen. Insbesondere für die großflächig ausgewiesenen Gewerbeflächen wird mit

Umsetzung der Planung eine Extensivierung von Landwirtschaftsflächen in erheblichem Umfang als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich sein. Die Stadt Kremmen ist bestrebt dabei vorrangig Maßnahmen vorzusehen, die zugleich einer Förderung der Biodiversität sowie der Anpassung an die Folgen des Klimawandels dienen. Für mögliche Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzungen werden in den vertraglichen Regelungen zur langfristigen Sicherung der Ausgleichsflächen in der Regel entsprechende Ausgleichszahlungen vereinbart.

#### 4.8.2 Flächen für Wald

Im Flächennutzungsplan Kremmen 2040 erfolgt die Darstellung von Wald nach dem tatsächlichen Bestand gemäß dem aktuellen Waldverzeichnis der zuständigen Forstbehörde. Die Daten über die im Stadtgebiet vorhandenen Waldflächen wurden der Stadt Kremmen vom Landesbetrieb Forst Brandenburg durch einen digitalen Auszug aus dem Waldverzeichnis mit Stand vom 19.02.2018 zur Verfügung gestellt und im Ergebnis der zweistufigen Behördenbeteiligung entsprechend aktualisiert und korrigiert.

Die Waldflächen im Stadtgebiet setzen sich vor allem aus den Waldgebieten der Rühnicker bzw. Beetzer Heide, dem Kremmener Forst, dem Krämer und der Börnicker Heide zusammen. Zusätzlich bestehen kleinere Waldflächen entlang des Kremmener Rhins und des Ruppiner Kanals.

Die Flächen der entwidmeten Bahntrasse zwischen Kremmen und Nauen wurden im Bereich der Waldflächen den im Flächennutzungsplan dargestellten Waldflächen zugeordnet.

Im Ortsteil Beetz wird die im derzeit rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan getroffene Darstellung von zwei Sonstigen Sondergebieten mit Zweckbestimmung „Freizeit und Sport“ auf Konversionsflächen im Bereich der Beetzer Heide aufgrund geänderter Planungsziele nicht mehr weiterverfolgt. Gemäß eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der zweistufigen Behördenbeteiligung befinden sich die ehemaligen Konversionsflächen mittlerweile im Eigentum einer Tochtergesellschaft der Deutschen Bundesstiftung Umwelt (DBU) und werden durch den Bundesforst Westbrandenburg betreut. Im Entwicklungskonzept für die „DBU Naturerbeflächen Rühnicker Heide“ ist vorgesehen, die Heidevegetation als gesetzlich geschütztes Biotop unter anderem durch die Beseitigung des natürlich angekommenen Baumbestandes zu erhalten sowie die Gebäude abzutragen und alle Flächen zu entsiegeln. Die offenen Flächen sollen der natürlichen Sukzession überlassen werden bzw. teilweise durch Aufforstung wiederbewaldet werden.

Die „DBU Naturerbeflächen Rühnicker Heide“ werden im Flächennutzungsplan Kremmen 2040 entsprechend den Schutz- und Entwicklungszielen des Naturschutzes als Flächen für Wald und überlagernd als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Im Gemeindeteil **Orion** erfolgt mit dem Flächennutzungsplan Kremmen 2040 die Darstellung gewerblicher Bauflächen (**K 5**) im südlichen Anschluss an die bestehenden Gewerbenutzungen zwischen der Straße *Am Elsholz* im Westen und der *Nauener Straße* im Osten. Innerhalb der vorgesehenen Neudarstellung von Bauflächen befindet sich bislang ein rund 0,9 ha umfassender Pappelbestand. Bei den Flächen handelt es sich gemäß Feststellung der unteren Forstbehörde um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Eine Waldumwandlungsgenehmigung liegt mit Bescheid der unteren Forstbehörde vom 21. Januar 2021 vor. Die als forstrechtliche Kompensation im Umfang von rund 9.200 m<sup>2</sup> erforderlichen Erstaufforstungsmaßnahmen sind auf dem Flurstück 164 der Flur 3 in der Gemarkung Flatow vorgesehen. Die Flächenkulisse wird im Flächennutzungsplan Kremmen 2040 als „Fläche für Wald“ nach § 5 Abs.2 Nr. 9 b dargestellt.

Im Ortsteil **Sommerfeld** sind im Bereich der neu dargestellten Wohnbaufläche **So 4** Waldflächen in einem Umfang von rund 0,5 ha berührt. Für diese Flächen wurde von Seiten der unteren Forstbehörde

im Rahmen der Behördenbeteiligung eine Waldumwandlungsgenehmigung in Aussicht gestellt. Die als Ersatz im Umfang von rund 5.500 m<sup>2</sup> erforderlichen Erstaufforstungsmaßnahmen sind auf den Flurstücken 88 und 219 der Flur 8 in der Gemarkung Staffelde vorgesehen. Die Flächenkulisse wird im Flächennutzungsplan Kremmen 2040 als „Fläche für Wald“ nach § 5 Abs.2 Nr. 9 b dargestellt.

Im Ortsteil **Staffelde** sind im Bereich der neu dargestellten Gewerblichen Baufläche **St 4** gemäß den Abgrenzungen zum Waldbestand nach den digital übernommenen Daten der unteren Forstbehörde, Waldflächen in einem Umfang von rund 0,1 ha berührt. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen fasste bereits den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 79 „Logistikzentrum“, zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Logistikstandortes (vgl. Kapitel 2.3.2 und 4.1.3). Die randliche Inanspruchnahme der Waldflächen ist nach derzeitigem Planungsstand zur Anpassung des Flächenzuschnitts der Gewerblichen Baufläche an die betrieblichen Anforderungen erforderlich. Die forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen (Erstaufforstungsmaßnahmen im Flächenverhältnis 1 : 1 und Anlage eines Walsaumes) sollen nach derzeitigem Planungsstand im randlichen Bereich der bereits bestehenden Waldflächen erfolgen. Die untere Forstbehörde wird im Rahmen des zweistufigen Beteiligungsverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt.

Gemäß Stellungnahme der unteren Forstbehörde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde die gemäß § 7 LWaldG erstellte hoheitliche Rahmenplanung - hier **Waldfunktionskartierung** - im Jahr 2017 als raumordnerischer Fachplan grundlegend überarbeitet. Sie trat im Land Brandenburg am 16. April 2018 in Kraft. Waldfunktionen stellen die Wirkungen des Waldes dar, die der Allgemeinheit zur Daseinsvorsorge dienen. Diese werden mit dem Instrument der Waldfunktionenkartierung erfasst und kartenmäßig dargestellt. Grundsätzlich werden die Waldfunktionen in **Schutz-, Erholungs- und Nutzfunktionen** gegliedert. Die Waldfunktionskartierung erfolgt flächendeckend und eigentumsübergreifend durch die untere Forstbehörde. Sie wird in periodischen Abständen überprüft und jährlich fortgeschrieben. Nähere Informationen sind dem Kapitel 3.9.2 der Begründung zu entnehmen.

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

Die in den rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplänen dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft („SPE-Flächen“) gehen auf die in den Landschaftsplänen vorgesehenen Entwicklungsziele zurück und werden in den Entwurf zum Flächennutzungsplan übernommen.

Im Ortsteil Beetz wird eine SPE-Fläche am Südwestufer des Beetzer Sees aus dem Bebauungsplan Nr. 51 „Bauvorhaben Chausseestraße“ übernommen.

Grundsätzlich eignen sich insbesondere die **Gewässerrandstreifen** der Fließgewässer, die vorhandenen Biotopflächen sowie die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen für eine Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Im Ergebnis der zweistufigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden die Biotopentwicklungsflächen aus dem Entwicklungskonzept für die „**DBU Naturerbflächen Rühnicker Heide**“ als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in die Entwurfsfassung des Flächennutzungsplans übernommen.

Zudem werden die dauerhaft gesicherten **Ausgleichsflächen für Kompensationsmaßnahmen der 50Hertz Transmission GmbH** als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Flächennutzungsplan Kremmen 2040 übernommen. Bei den dauerhaft gesicherten und in die Planzeichnung übernommenen Ausgleichsflächen für

Kompensationsmaßnahmen handelt es sich um folgende Flächenkulissen:

- Gemarkung Flatow, Flur 12, Flurstücke 42 (tw.); 43 (tw.); 44 (tw.) und 50 (tw.);
- Gemarkung Kremmen, Flur 22, Flurstück 7 (tw.)

Die Übernahme der im Rahmen der zweistufigen Behördenbeteiligung zur Verfügung gestellten Flächen für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen beschränkt sich dabei auf Areale, die einen Flächencharakter aufweisen. Auf die Übernahme der (in den übergebenen Planunterlagen) mittels Linien dargestellten Kompensationsmaßnahmen (bspw. Pflanzung straßenbegleitender Baumreihen) wird in der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan Kremmen 2040 maßstabsbedingt weiterhin verzichtet.

Die im Stadtgebiet vorhandenen Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht werden nachrichtlich übernommen (vgl. Kap.4.12).

## 4.10 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Bei den im Flächennutzungsplan Kremmen 2040 getroffenen Bauflächenausweisungen wird zur Vermeidung von Immissionskonflikten eine direkte Nutzungsnachbarschaft von Wohnbauflächen und Gewerblichen Bauflächen bzw. Gewerbegebieten vermieden.

Die im **Ortsteil Staffelde** in unmittelbarer Nachbarschaft zur Autobahnanschlussstelle neu dargestellten Gewerblichen Bauflächen St 4 und St 5 befinden sich in einem Abstand von rund 500 m zur Ortslage und den im südlichen Anschluss an die Ortslage neu dargestellten Wohnbauflächen St 1. Die Flächen sollen insbesondere für die Ansiedlung von Unternehmen aus der Logistik-Branche vorgehalten werden. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Entwicklung der Baufläche St 4 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 79 „Logistikzentrum“ bereits gefasst (vgl. Kap. 2.3.3). Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen werden in der Regel der Abstandsklasse V (300 m) zugeordnet.

*Das Landesamt für Umwelt (LfU) als zuständige Immissionsschutzbehörde des Landes Brandenburg wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt und um Mitteilung der immissionsschutzrelevanten Belange gebeten. Gemäß eingegangener Stellungnahme des LfU im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung vom 30.06.2021 wurde bezüglich der neu dargestellten gewerblichen Bauflächen (St 4 und St 5) darauf hingewiesen, dass die Voraussetzungen für ihre Entwicklung als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO (z.B. für die Ansiedlung genehmigungsbedürftiger Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz) nicht gegeben sind, da ihr Abstand zu den nordöstlichen Wohngebieten weniger als 1.000 m beträgt.*

Die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen als Industriegebiet ist nicht Bestandteil der Planungsabsicht, da sie aufgrund ihrer verkehrlichen Lagegunst für die Ansiedlung von Unternehmen der Logistikbranche vorgesehen sind (vgl. Kap. 4.1.3 und 4.10). Aus Sicht der Stadt Kremmen sind im Rahmen der nachgelagerten Bebauungsplanverfahren unlösbare Immissionskonflikte nach derzeitigem Stand nicht zu erwarten. Je nach Störpotential der anzusiedelnden Betriebe werden mit Umsetzung der Planung gegebenenfalls Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Im **Gemeindeteil Orion** erfolgt durch die geplante Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in westliche Richtung (K 7) eine Annäherung auf rund 150 m an den bewohnten Gemeindeteil „Kuksiedlung“. Je nach Störpotential der Neuansiedlung bzw. der Erweiterung bereits am Standort bestehender

Betriebe sind zur Vermeidung von Immissionskonflikten mit Umsetzung der Planung gegebenenfalls Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Am 12.12.2019 fasste die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen bereits den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 77 „Gewerbegebiet Orion – Erweiterung Süd“. Mit dem Bebauungsplan sollen unter anderem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung einer immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Anlage (Flüssiggasverteillager im Bereich der Straße „Kurzer Damm“ im Ortsteil Kremmen) geschaffen werden. Die Planungsabsicht wird vom Landesamt für Umwelt Brandenburg als zuständige Immissionsschutzbehörde begrüßt.

Die im Flächennutzungsplan neu dargestellten Bauflächen befinden sich teilweise im Einwirkungsbereich der von den Hauptverkehrsstraßen und der Regionalbahnstrecke ausgehenden Lärmemissionen. Hierzu gehören insbesondere die Bauflächen im Süden der Ortslage von Flatow im Einwirkungsbereich der A 24, die Bauflächen entlang der L 170 in den Ortslagen Staffelde, Orion, Kremmen Süd und Amalienfelde, die Bauflächen entlang der L 19 in den Ortslagen Kremmen, Sommerfeld und Beetz, die Bauflächen entlang der L 191 in den Ortslagen Sommerfeld und Hohenbruch sowie die Bauflächen beiderseits der Regionalbahnstrecke in den Ortslagen Amalienfelde, Kremmen, Sommerfeld und Beetz.

Hinzu kommen Bauflächen die im Einwirkungsbereich von immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Betrieben und Anlagen (BlmSchG-Anlagen, Seveso-II-Betriebe) liegen.

*In eingegangener Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes wird darum gebeten bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Kremmen 2040 die Bahnanlagen ausreichend zu berücksichtigen. Insbesondere die Immissionen aus dem Bahnbetrieb sind bei der Ausweisung neuer schutzwürdiger Nutzungen frühzeitig in den Blick zu nehmen, um spätere nur schwer lösbare Konflikte zu vermeiden.*

*Zusätzlich wies die Deutsche Bahn AG im Rahmen der Behördenbeteiligung darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug etc.) entstehen, die zu Immissionen an der benachbarten Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen und Bahnanlagen wird zudem auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.*

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans „Kremmen 2040“ werden die Belange der Bahnanlagen aus Sicht der Stadt Kremmen als Plangeber ausreichend berücksichtigt. Zur Vermeidung von planungsbedingten Immissionskonflikten wurde das Landesamt für Umwelt Brandenburg, Abteilung technischer Umweltschutz 1 und 2 als zuständige Immissionsschutzbehörde im Rahmen der zweistufigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1-2 BauGB an der Planung beteiligt. In der Stellungnahme der Behörde vom 01.07.2021 erfolgte kein Hinweis auf schwer überwindbare bzw. möglicherweise auftretende Immissionskonflikte aus dem Bahnbetrieb.

Im derzeit wirksamen Teil-Flächennutzungsplan Kremmen werden die großflächig dargestellten Wohnbauflächen zwischen der Altstadt und der östlich verlaufenden Banstrecke zusätzlich mit der Randsignatur für „Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärmimmissionen“ dargestellt. Im Vergleich zum derzeit wirksamen Teil - Flächennutzungsplan werden die Wohnbauflächendarstellungen mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Kremmen 2040 im Bereich östlich der Altstadt deutlich reduziert. Der Abstand zwischen den neu dargestellten Wohnbauflächen K 3 und der östlich verlaufenden Bahnlinie beträgt mindestens 150 Meter. Derzeit wird davon ausgegangen, dass die vom Bahnbetrieb ausgehenden Emissionen zu keinen erheblichen Belastungen, bzw. immissionsschutzrechtlichen Konflikten führen. Die Bahnstrecke wurde in der aktuellen Lärmkartierung des

Eisenbahnbundesamt aufgrund ihrer geringen Frequentierung (< 30.000 Züge / Jahr) nicht erfasst. Als Prüfwert für die Einschätzung von Lärmproblemen und Lärmauswirkungen wird im Land Brandenburg die Berücksichtigung der Mittelungspegel  $L_{DEN} = 65 \text{ dB(A)}$  und  $L_{Night} = 55 \text{ dB(A)}$  empfohlen. Diese Werte werden nach derzeitigem Kenntnisstand in den Siedlungsgebieten entlang der Bahnstrecke nicht erreicht.

Im Flächennutzungsplan Kremmen 2040 sind für zwei Bauflächen Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dargestellt. Hierbei handelt es sich um eine Übernahme aus dem Bebauungsplan Nr. 2 „Postweg“ für eine Wohnbaufläche im Ortsteil Sommerfeld sowie um eine gewerbliche Baufläche im Ortsteil Hohenbruch. Die passiven Lärmschutzmaßnahmen für das Allgemeine Wohngebiet südlich des Postweges dienen dem Schutz vor Verkehrslärm der angrenzenden Hauptverkehrsstraße sowie vor Betriebslärm des östlich gelegenen Sägewerkes und damit zugleich der Bestandssicherung für den bereits vorhandenen Betriebsstandort. Die aktiven Lärmschutzmaßnahmen für die gewerbliche Baufläche im Ortsteil Hohenbruch dienen dem Schutz der westlich gelegenen Kleinsiedlungsgebiete vor möglichem Betriebslärm.

Im räumlichen Geltungsbereich des Flächennutzungsplans Kremmen 2040 verlaufen Abschnitte der **Bundesautobahnen (A) 10** und **(A) 24**. Die A 10 wird in den folgenden Jahren im Rahmen einer öffentlich-privaten Partnerschaft (ÖPP) durch die *Havellandautobahn GmbH & Co. KG* als künftigen Betreiber der Autobahn (neu) gebaut, betrieben und unterhalten. Die Bauarbeiten zur Erweiterung von 4 auf 6 Fahrstreifen sind planfestgestellt, haben bereits begonnen und müssen daher im Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden. Die Baumaßnahmen zur Erneuerung und Erweiterung der im Stadtgebiet gelegenen Teilabschnitte der Autobahn A 24 wurden abschnittsweise ebenfalls bereits fertiggestellt.

*Die Autobahn GmbH des Bundes verweist in eingegangener Stellungnahme vom 16.06.2021 im Rahmen der Behördenbeteiligung auf immissionsschutzrechtliche Bedenken hinsichtlich der Neudarstellung von Wohnsiedlungsflächen in den Ortsteilen Flatow (F 1), Staffelde (St 1) und Groß Ziethen (G 4 und G 5). Gemäß Stellungnahme sind bei der weiteren Bauleitplanung unbedingt die seit mehreren Jahrzehnten existierende Autobahn und die von ihr ausgehenden beachtlichen Belastungen zu berücksichtigen. Veranlasser von Neuplanungen haben den gesetzlichen Forderungen zum Immissionsschutz Rechnung zu tragen und notwendige Schutzmaßnahmen vorzusehen. Ansprüche an die Bundesstraßenverwaltung oder Forderungen nach der Realisierung von Immissionsschutzmaßnahmen dürfen zu keinem Zeitpunkt gestellt werden. Die planfestgestellte Realisierung aktiver oder passiver Lärmschutzmaßnahmen bezieht sich ausschließlich auf Wohngebiete, die in der zurückliegenden Planungsphase für die Autobahnausbaumaßnahmen vorhanden waren. Derzeit neu ausgewiesene Wohnbauflächen lösen keine erneute schalltechnische Untersuchung durch die Straßenbauverwaltung aus.*

Der Stadt Kremmen als Plangeber ist bekannt, dass sich die benannten, neu ausgewiesenen Wohnsiedlungsflächen im Einwirkungsbereich der Lärmemissionen durch den Fahrzeugverkehr auf der südwestlich verlaufenden Bundesautobahn 24 befinden. Die Abstände zwischen den im Flächennutzungsplan Kremmen 2040 neu dargestellten Wohnsiedlungsflächen und der Fahrbahn betragen:

- im OT Flatow rund 300 m (Baugebiet F 1);
- im OT Staffelde rund 1.000 m (Baugebiet St 1);
- im OT Groß Ziethen rund 1.400 m (Baugebiet G 4) bzw. rund 1.570 m (Baugebiet G 5).

Bestandteil der Planfeststellung zum grundhaften Ausbau der A 24 ist gemäß Lärmaktionsplan der Stadt Kremmen die Errichtung einer 5 m hohen und rund 1.250 m langen, hochabsorbierenden Lärmschutzwand zwischen Bau - Kilometer 232,256 und 233,502. Mit Realisierung der Maßnahme ist das betroffene Siedlungsgebiet von Flatow einschließlich der neu dargestellten **Wohnbaufläche F 1** gegenüber dem Verkehrslärm der Bundesautobahn abgeschirmt. Die im wirksamen Teil-Flächennutzungsplan

Flatows (südwestlich des „Wohnparks Tietzower Straße“) dargestellten Flächen für die Errichtung eines „Lärmschutzwalls“ werden aufgrund der fahrbahnbegleitenden Lärmschutzwand nicht in den Flächennutzungsplan Kremmen 2040 übernommen.

Unter Berücksichtigung der Entfernung zwischen der **Wohnbaufläche St 1** im südlichen Anschluss an die im Zusammenhang bebaute Ortslage Staffelde und der südlich verlaufenden Autobahn von rund 1.000 m sind aus Sicht der Stadt Kremmen keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Mit der geplanten (gewerblichen) Entwicklung der neu dargestellten Bauflächen St 4 und St 5 als Logistikstandort ist erfahrungsgemäß von einer Bebauung mit großflächig dimensionierten Baukörpern auszugehen. Mit Realisierung der gewerblichen Großstrukturen werden die, von der Autobahn verursachten Immissionsbelastungen auf die neu dargestellte Wohnbaufläche St 1 nochmals erheblich reduziert.

Aufgrund des bestehenden Abstandes von mindestens 1.400 m zwischen der Fahrbahn und den neu dargestellten Wohnsiedlungsflächen in der Ortslage Groß-Ziethen (**G 4** und **G 5**) sind aus Sicht der Stadt Kremmen keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Ein wesentliches Heranrücken der Wohnbebauung an die Autobahn ist nicht Bestandteil der Planungsabsicht.

In der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt Brandenburg als zuständige Immissionsschutzbehörde vom 1. Juli 2021 wurden keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken hinsichtlich der Nähe der Wohnbauflächen F 1; St 1, G 4 und G 5 zur Autobahn geäußert. Die Stadt Kremmen als Plangeber geht daher von einer Vereinbarkeit aus.

Das **Landesamt für Umwelt (LfU)** wurde als zuständige Immissionsschutzbehörde im Rahmen der zweistufigen Behördenbeteiligung an der Planung beteiligt und um fachliche Stellungnahme sowie um Auskunft zu den in der Flächennutzungsplanung zu berücksichtigenden genehmigungsbedürftigen Anlagen (BlmSchG-Anlagen) gebeten.

Gemäß eingegangener Stellungnahme des LfU vom 1. Juli 2021 befindet sich im **Ortsteil Kremmen** an der Straße „Kurzer Damm“ die immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlage eines Flüssiggasverteilerlagers, die an diesem Standort auch Bestandsschutz hat. Die Überplanung des Betriebsgeländes zu Wohnbauflächen wird langfristig begrüßt, ist allerdings erst nach Aufgabe oder Auslagerung der Firma in ein dafür geeignetes Gebiet (GI) möglich. Von einem jetzigen Heranrücken an den Standort sollte dringend Abstand genommen werden.

Bereits im derzeit rechtsgültigen Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Kremmen wird die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Ziel des Flächennutzungsplans als vorbereitender Bauleitplan ist es, einen planungsrechtlichen Rahmen für zukünftige Entwicklungen für das gesamte Stadtgebiet mit einem Zeithorizont von rund 20 Jahren zu setzen. Das Planungsziel zur perspektivischen Entwicklung des derzeit gewerblich genutzten Standortes zu Wohnzwecken besteht unverändert. Der Stadtverwaltung sind belastbare Planungen zur Verlagerung des Gasversorgungsunternehmens auf einen immissionsschutzrechtlich geeigneten Ersatzstandort bekannt. So wurde am 12.12.2019 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 77 „Gewerbegebiet Orion – Erweiterung Süd“ gefasst.

Weiterhin verweist das LfU darauf, dass mit der Neudarstellung der Bauflächen B 7 (gewerbliche Baufläche) und B 9 (gemischte Baufläche) im **Ortsteil Beetz** ein Heranrücken an die im nördlichen Teil der Ortslage gelegene Tierhaltungsanlage verbunden ist. Die Anlage ist der Behörde nicht näher bekannt, sodass sich Aussagen zu möglichen Geruchsbeeinträchtigungen nicht bewerten lassen.

Die aufgrund möglicherweise auftretender Geruchsbelästigungen einzuhaltenden Abstände zu Tierhaltungsanlagen sind grundsätzlich abhängig von den Tierarten und Besatzzahlen. Die unmittelbar nördlich der *Beetzter Stege* neu dargestellte gewerbliche Baufläche B 7 soll vor allem den Bedarf ortsansässiger (Handwerks-) Betriebe an geeigneten Flächen zur Errichtung von Gebäuden für die Lagerung von

Baustoffen und zum Unterstellen von Fahrzeugen decken. Aufgrund der Gebietscharakteristik als gewerbliche Baufläche B 7 erfolgt durch die Neudarstellung des Baugebietes keine planungsrechtliche Legitimation schutzwürdiger Wohnnutzungen. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind daher aus Sicht des Plangebers nicht zu erwarten.

Die gemischte Baufläche B 9 befindet sich gemäß rechtswirksamer Innenbereichsatzung des Ortsteils Beetz innerhalb des einzuhaltenden Schutzabstandes zu den nordöstlich gelegenen Stallanlage (Rinderanlage der Beetzer Landwirtschaftsgesellschaft). Der Stadt Kremmen ist bekannt, dass Wohnnutzungen zum Schutz des landwirtschaftlichen Betriebes gegebenenfalls erst mit Einstellung oder Reduzierung der Tierhaltung zulässig sind. Eine konkrete Festlegung des einzuhaltenden Schutzabstandes ist nach Rücksprache mit dem zuständigen Landesamt für Umwelt nicht möglich, da dieser von der Intensität und Art der Tierhaltung abhängt.

Gemäß Stellungnahme des LfU bestehen zu den neu dargestellten Wohnbauflächen F 1 im Ortsteil Flatow (vermutlich) Bedenken, da im Mai 2010 eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Anbaus zur Pferdehaltung in unmittelbarer Nähe zu den neu ausgewiesenen Wohnbauflächen gestellt wurde und dementsprechend von einem Heranrücken Abstand genommen werden sollte. Die Bauvoranfrage wurde seinerzeit abgelehnt, sodass aus Sicht des Plangebers auf Ebene des Flächennutzungsplans kein weiterer Regelungsbedarf besteht.

Zu den Planungen in den Ortsteilen **Hohenbruch, Sommerfeld und Groß-Ziethen** wurden aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken geäußert.

## **4.11 Kennzeichnungen**

### **4.11.1 Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist**

Die Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist, sollen im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden. Der Zweckverband Kremmen wurde im Rahmen der zweistufigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB um entsprechende Auskunft gebeten. Eine abschließende Entscheidung liegt nicht vor.

### **4.11.2 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind**

Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind im Stadtgebiet nicht bekannt. Das Brandenburgische Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung um entsprechende Auskunft gebeten.

### **4.11.3 Für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**

Die für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB zu kennzeichnen. Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Oberhavel wurde im Rahmen der zweistufigen Behördenbeteiligung um entsprechende Auskunft zu den im Stadtgebiet gelegenen, **festgestellten Altlasten und Altablagerungen** gebeten.

Entsprechend eingegangener Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Flächennutzungsplans Kremmen 2040 eine festgestellte Altlast /

Altblagerung. Der Standort befindet sich im Ortsteil Sommerfeld und wird im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel mit der ortsüblichen Bezeichnung „**Altblagerung Gärtnerie mit Deponie- / Lagerfläche östlich Sommerfeld**“ unter der **Registriernummer 33665 2633** geführt. Der Altlastenstandort befindet sich rund 740 m östlich der im Zusammenhang bebauten Ortslage Sommerfeld und wird in der Planzeichnung mittels **Lagesymbol** als festgestellte Altlast / Altblagerungen gekennzeichnet.

Für den Altlastenstandort sind im Flächennutzungsplan Kremmen 2040 keine baulichen oder sonstigen sensiblen Nutzungen vorgesehen. Er wird in der Planzeichnung als Fläche für Wald gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB dargestellt. Konkrete Untersuchungen oder Recherchen zur Erheblichkeit der Belastungen mit umweltgefährdenden Stoffen werden im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans nicht durchgeführt. Der Stadt liegen keine Erkenntnisse vor, die einer Darstellung als Fläche für Wald grundsätzlich entgegenstehen. Von Seiten der unteren Bodenschutzbehörde wurden keine Einwendungen vorgebracht.

In Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde wird im Sinne der planerischen Vorsorge zusätzlich auch auf die im Stadtgebiet gelegenen **sanierten Altblagerungen / sanierten Altstandorte** und **Altlastenverdachtsflächen** hingewiesen (vgl. Kap. 4.14.4). Der Hinweis auf die Standorte in der Planzeichnung erfolgt mit weiterentwickelten Lagesymbolen. Die Flächen werden weiterhin im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel geführt, da eine weiterhin bestehende, geringfügige Verunreinigung nicht mit absoluter Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

## 4.12 Nachrichtliche Übernahmen

In der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan Kremmen 2040 werden Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich übernommen. Sofern derartige Festsetzungen in Aussicht genommen sind, werden sie im Flächennutzungsplan vermerkt.

### 4.12.1 Bundesfernstraßen, Landesstraßen

Die im Stadtgebiet vorhandenen und in der Regel planfestgestellten bzw. als planfestgestellt zu betrachtenden Bundesfernstraßen (Bundesautobahnen und Bundesstraßen) sowie Landesstraßen werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan Kremmen 2040 übernommen und als „Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge“ dargestellt.

Im Stadtgebiet befinden sich Teilabschnitte der **A 10** und **A 24**, der **B 273** sowie der **Landesstraßen 16, 17, 19, 162, 170, 172** und **191**.

Grundsätzlich sind für alle baulichen Anlagen neben Autobahnverkehrsflächen die anbaurechtlichen Regelungen des FStrG (Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007, BGBl. I S. 1206, zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 14. August 2017, BGBl. I S. 3122) zu beachten. Gemäß Festlegungen des § 9 Abs. 1 und 2 FStrG sind die Errichtung von Hochbauten jeder Art bis **40 m** neben Bundesautobahnen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, untersagt (**Anbauverbotszone**). Die Errichtung, Änderung oder veränderte Nutzung von baulichen Anlagen bis jeweils **100 m** neben Bundesautobahnen ist zustimmungspflichtig (**Anbaubeschränkungszone**).

Die Planung von **Anlagen der Außenwerbung**, die den Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn oder den Verbindungsrampen ansprechen sollen oder dazu geeignet sind, stehen grundsätzlich den Interessen einer hohen Verkehrssicherheit entgegen. Daher ist ihre Errichtung in der Regel unzulässig.

Ausnahmen bedürfen in jedem Einzelfall der Zustimmung aus straßenrechtlicher (FStrG) sowie verkehrsbehördlicher (§ 33 Abs. 1 Straßenverkehrsordnung) Sicht durch das Fernstraßen-Bundesamt (FBA).

Gemäß den Festlegungen des § 24 Abs. 1 und 2 BbgStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu **20 m**, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, sowie bauliche Anlagen jeder Art, die über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden (**Anbauverbotszone**). Die Errichtung, Änderung oder veränderte Nutzung von baulichen Anlagen bis in einer Entfernung von **40 m** ist zustimmungspflichtig (**Anbaubeschränkungszone**).

#### 4.12.2 Bahnanlagen

Die im Stadtgebiet vorhandenen und in der Regel planfestgestellten bzw. als planfestgestellt zu betrachtenden Bahnanlagen werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Im Stadtgebiet betrifft dies Teilabschnitte der **Bahnstrecke Berlin – Schönholz - Kremmen** („Kremmener Bahn“) mit der **Streckenummer 6183** und die am Bahnhof Kremmen anschließende **Bahnstrecke Kremmen – Meyenburg** mit der **Streckenummer 6504** einschließlich der zu Bahnzwecken genutzten Nebenflächen. Der, sich außer Betrieb befindliche aber nach derzeitigem Kenntnisstand noch nicht entwidmete, Teilabschnitt der **Bahnstrecke Oranienburg – Germendorf – Kremmen** mit der **Streckenummer 6505** zwischen Kremmen und Germendorf wurde ebenfalls nachrichtlich in den Flächennutzungsplan Kremmen 2040 übernommen. Die Gleisanlagen werden aktuell für den Betrieb einer Draisinenstrecke genutzt.

#### 4.12.3 Trinkwasserschutzzonen

Die Grenzen des mit Verordnung vom 8. Januar 2020 festgesetzten und am 15. Januar in Kraft getretenen **Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Flatow** werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Gemäß § 1 Abs. 1 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Flatow erfolgt seine Festsetzung zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung und zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wasserfassungen des Wasserwerkes Flatow. Begünstigter ist die Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH Falkensee.

Das Wasserschutzgebiet gliedert sich in den Fassungsbereich (Zone I) und in die weitere Schutzzone (Zone III). Die engere Schutzzone (Zone II) wird nicht festgesetzt. Die Schutzbestimmungen bzw. Verbotstatbestände innerhalb der Schutzzonen sind § 3 (Schutz der Zone III) und § 4 (Schutz der Zone I) zu entnehmen.

#### 4.12.4 Schutzgebiete und -objekte nach dem Naturschutzrecht

##### Europäisches Schutzgebietssystem „Natura 2000“

Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000 setzt sich zusammen aus Fauna-Flora-Habitat-Gebieten (FFH-Gebieten) und den europäischen Vogelschutzgebieten – Special Protection Areas (SPA-Gebiete). Die rechtliche Grundlage bilden die Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie - „FFH-Richtlinie“) von 1992 und die Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutz-Richtlinie) aus dem Jahr 1979.

Im westlichen Stadtgebiet befinden sich die **FFH-Gebiete „Kremmener Luch“** (DE 3244-301) und **„Oberes Rhinluch“** (DE 3243-301) sowie das **SPA-Gebiet „Rhin-Havelluch“** (DE 3242-421). Im östlichen Stadtgebiet befindet sich das **FFH-Gebiet „Behrensbrück“** (DE 3244-303). Die Grenzen dieser

Schutzgebiete werden aus dem Fachinformationssystem Naturschutz des Landesamtes für Umwelt (LfU) nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

*Im Einzelfall kommt es aufgrund unterschiedlicher Kartengrundlagen zu geringfügigen Überschneidungen zwischen Schutzgebietsgrenzen und Bauflächendarstellungen. Die mit dem Flächennutzungsplan Kremmen 2040 neu dargestellten Bauflächen befinden sich vollständig außerhalb der FFH- und SPA-Gebiete.*

### **Naturschutzgebiete**

Im westlichen Stadtgebiet auf Teilflächen der Ortsteile Kremmen, Sommerfeld, Beetz und Flatow befinden sich die rund 1.186 ha bzw. 2.765 ha umfassenden **Naturschutzgebiete „Kremmener Luch“** (ID 3243-502) und **„Oberes Rhinluch“** (ID 3243-503), die zugleich Bestandteil der FFH- und SPA-Gebiete sind. Die Grenzen dieser Schutzgebiete werden aus dem Fachinformationssystem Naturschutz des Landesamtes für Umwelt (LfU) nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

### **Landschaftsschutzgebiete**

Im südlichen Stadtgebiet befindet sich auf Teilflächen der Ortsteile Staffelde und Groß-Ziethen das insgesamt 22.816 ha umfassende **Landschaftsschutzgebiet „Nauen-Brieselang-Krämer“** (ID 3343-602). Im Osten des Stadtgebietes wird auf Teilflächen des Ortsteiles Hohenbruch das insgesamt 26.506 ha umfassende **Landschaftsschutzgebiet „Obere Havelniederung“** (ID 3146-601) tangiert. Die Grenzen dieser Schutzgebiete werden aus dem Fachinformationssystem Naturschutz des Landesamtes für Umwelt (LfU) nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Weitere Großschutzgebiete (**Nationalparks, Biosphärenreservate, Naturparks**) sind im Stadtgebiet nicht vorhanden.

### **Schongebiete**

Zum Schutz von vom Aussterben bedrohter Tierarten konnten nach dem Landeskulturgesetz der DDR sogenannte Schongebiete ausgewiesen werden. Schutzzweck war eine gezielte, auf eine Art ausgerichtete Sicherung von Lebensräumen.

Diese Schutzkategorie ist im Bundesnaturschutzrecht nicht vorgesehen. Gleichwohl gelten ordnungsgemäß ausgewiesene Schongebiete fort (§ 78 BbgNatSchG). Mit dem Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz wurde erneut eine Überleitungsvorschrift erlassen (§ 42 BbgNatSchAG).

Im Gebiet der Stadt Kremmen mit ihren Ortsteilen werden folgende Schongebiete geführt:

#### Fischotterschongebiet Kremmener Luch

Das Schongebiet wurde mit Beschluss des Rates des Kreises Oranienburg vom 7. September 1988 festgesetzt (Beschluss-Nr. 0380). Der Geltungsbereich umfasst den Kremmener See einschließlich der Beetzer Ecken sowie einen Uferstreifen von jeweils 100 m links und rechts des Ruppiner Kanals und der Binnengraben einschließlich des Hörstegrabens mit einer Gesamtlänge von 73.000 m innerhalb des insgesamt rund 1.440 ha großen Gebietes.

Schutzziel ist die Sicherung eines überregional bedeutsamen Verbindungslebensraumes zwischen der Fischotter-Population des Havelgebietes und des Kremmener Luchs bzw. den Verbreitungsräumen an Rhin und Elbe. Gemäß Behandlungsrichtlinie für das Fischotterschongebiet vom 20.06.1989 dient das Schongebiet der Erhaltung und Verbesserung des vorhandenen Biotops für den Fischotter durch Minimierung von Umweltschäden am Biotop sowie Verhinderung von Bestandsverlusten durch Menschen und wildlebende Tiere.

Zur Erreichung der Schutzziele werden u.a. folgende Maßnahmen genannt:

- Biotopverändernde Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Naturschutzbehörde

- Unterbindung der Einbringung von Mineraldünger und Gülle in das Schongewässer. Das Aufbringen auf Flächen 100 m links und rechts des Gewässers ist zu unterlassen.
- Verbot des Einsatzes von Herbiziden bei der Böschungsbehandlung
- Entkrautungsmaßnahmen sind biotechnisch oder mechanisch durchzuführen

#### Trappenschongebiet Kremmener Luch (Teil des NSG Kremmener Luch)

Das Trappenschongebiet Kremmener Luch umfasst mit seiner Größe von ca. 600 ha große Bereiche des Kremmener Luchs einschließlich des Kremmener Sees und der Beetzer Ecken (Landkreis Oberhavel 2018, S. 17; Stadt Kremmen 1997, Karte Schutzgebiete/Schutzobjekte). Im Süden wird es durch den A-Graben Fehrbellin begrenzt. Das Trappenschongebiet betrifft Flächen der Ortsteile Flatow, Stafelde und Kremmen.

*Die im Stadtgebiet vorhandenen Schongebiete wurden in die Begründung zum Flächennutzungsplan Kremmen 2040 und die Bestandskarte zum Umweltbericht übernommen. Auf eine Kennzeichnung in der Planzeichnung soll aus Maßstabsgründen verzichtet werden. Weitergehende Informationen zu den im Stadtgebiet vorhandenen Schongebieten sind dem Umweltbericht in Kap. 6.6 der Begründung zu entnehmen.*

#### **Flächennaturdenkmale / Naturdenkmale**

Im Ortsteil Beetz in der Gemarkung Rühnick-Forst befindet sich nach Unterlagen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel das insgesamt rund 21 ha umfassende Flächennaturdenkmal (FND) „Graureiherkolonie Ludwigsau“. Der Schutzstatus besteht gemäß Überleitung durch § 78 BbgNatSchG und § 48 BbgNatSchAG fort.

Im Stadtgebiet befinden sich nach Unterlagen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel insgesamt 37 Naturdenkmale als rechtsverbindlich festgesetzte Einzelschöpfungen der Natur. Es handelt sich hierbei zumeist um Einzelbäume oder Baumgruppen.

*Die im Stadtgebiet vorhandenen Naturdenkmale wurden nachrichtlich als Anhang in die Begründung übernommen. Auf eine Kennzeichnung durch Lagesymbol in der Planzeichnung soll aus Maßstabsgründen verzichtet werden. Eine Aufstellung der im Stadtgebiet vorhandenen Naturdenkmale ist dem Umweltbericht in Kap. 6.6 der Begründung zu entnehmen.*

#### **Geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG)**

Gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG werden nicht nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen, da sich der Schutz aus der Ausprägung bestimmter Teile von Natur und Landschaft ergibt und nicht aus einer Verordnung, die nachrichtlich in den Flächennutzungsplan zu übernehmen ist. Die zuständige Naturschutzbehörde führt ein Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotop und schreibt es fort.

Im Flächennutzungsplan Kremmen 2040 werden die gesetzlich geschützten Biotop gemäß Biotopkartierung Brandenburg (BBK) des Landesamtes für Umwelt mit Stand der Daten von 2018 im Sinne der planerischen Vorsorge als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen (vgl. Kap. 4.13.1).

### **4.12.5 Regelungen für den Denkmalschutz**

#### **Flächendenkmale**

Die Altstadt Kremmen ist ein durch Satzung **geschützter Denkmalbereich** (Satzung zum Schutz des Denkmalbereiches Altstadt Kremmen, veröffentlicht durch Aushang vom 16.09. – 01.10.2003). Die

Abgrenzung des Denkmalbereichs wird nachrichtlich in die Planzeichnung des Flächennutzungsplans übernommen.

Gemäß § 1 der Satzung werden das Gebiet des Altstadt-kerns von Kremmen einschließlich des Verlaufs der mittelalterlichen Stadtbefestigung mit dem zum Teil unbebauten ehemaligen Wallbereich sowie die historische Vorstadtbebauung in unmittelbarer Nähe der ehemaligen Stadttore und die im 19. Jahrhundert erfolgte Stadterweiterung entlang der Berliner Straße als **Denkmalbereich Altstadt Kremmen** festgesetzt und unter Schutz gestellt.

Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung sind gemäß § 2 der seit dem Mittelalter fast unveränderte Stadtgrundriss und die umfänglich erhaltene Substanz der baulichen Anlagen, soweit sie das Erscheinungsbild der Stadt tragen geschützt. Der Schutz zugehöriger Einzeldenkmale wird von der Satzung nicht berührt.

### **Einzeldenkmale**

Gemäß Denkmalliste des Landes Brandenburg für den Landkreis Oberhavel mit Stand 31.12.2020 befinden sich im Stadtgebiet Kremmen insgesamt **82 Einzeldenkmale** (Bau- und Gartendenkmale), davon 9 Denkmale im Ortsteil Beetz, 9 Denkmale im Ortsteil Flatow, 6 Denkmale im Ortsteil Groß-Ziethen, 2 Denkmale im Ortsteil Hohenbruch, 41 Denkmale im Ortsteil Kremmen einschließlich des Gebäudeensembles des Scheunenviertels, 10 Denkmale im Ortsteil Sommerfeld einschließlich des Gebäudeensembles der ehemaligen Lungenheilstätte Waldhaus Charlottenburg (Hellmuth-Ulrici-Klinik) und 5 Denkmale im Ortsteil Staffelde einschließlich des Gebäudeensembles des Wirtschaftshofes des ehemaligen Gutes Staffelde.

Die im Stadtgebiet Kremmen vorhandenen Einzeldenkmale werden mittels Lagesymbol nachrichtlich in die Planzeichnung zum Flächennutzungsplan übernommen und der Begründung als Anhang beigefügt. Die untere Denkmalschutzbehörde sowie das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum als zuständige Denkmalfachbehörde wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren um entsprechende Auskünfte gebeten.

Grundsätzlich sind Denkmale im Sinne des *Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG)* vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 09], S. 215) in ihrer baulichen Substanz und ihrem Erscheinungsbild zu erhalten, zu schützen und zu pflegen (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG). Neben dem Denkmal selbst ist gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG auch seine Umgebung, soweit diese für dessen Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich ist, geschützt (Umgebungsschutz). Veränderungen der baulichen Substanz oder des Erscheinungsbildes des Denkmals, seiner Nutzung sowie seiner Umgebung unterliegen der denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG.

Die Denkmalliste des Landes Brandenburg wird laufend fortgeschrieben. Aktuell wird die Eintragung des Bahnhofs Kremmen mit seinen baulichen Anlagen (u. a. Wasserturm) in die Denkmalliste geprüft. Der Schutz durch das BbgDSchG ist nicht von der Eintragung der Denkmale in die Denkmalliste abhängig (§ 3 Abs. 1 BbgDSchG).

### **Bodendenkmale**

Im Stadtgebiet Kremmen befinden sich Bodendenkmale, die gemäß § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) unter Schutz stehen und zu erhalten sind.

Die gemäß Denkmalliste des Landkreises Oberhavel (Stand 31.12.2020) im Stadtgebiet bekannten Bodendenkmale werden nachrichtlich in die Planzeichnung zum Flächennutzungsplan übernommen und der Begründung als Anhang beigefügt. Die untere Denkmalschutzbehörde sowie das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum als Denkmalfachbehörde wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren um entsprechende Auskunft gebeten.

In der Denkmalliste des Landes Brandenburg für den Landkreis Oberhavel mit Stand 31.12.2020 sind für das Stadtgebiet insgesamt **47 Bodendenkmale** verzeichnet, davon 5 Bodendenkmale im Ortsteil Beetz, 15 Bodendenkmale im Ortsteil Flatow, 3 Bodendenkmale im Ortsteil Groß-Ziethen, 9 Bodendenkmale im Ortsteil Kremmen, 10 Bodendenkmale im Ortsteil Sommerfeld und 5 Bodendenkmale im Ortsteil Staffelde.

Im Zusammenhang mit Bodendenkmalen sind die folgenden Regelungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) zu beachten:

- Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. die Errichtung von baulichen Anlagen, die Anlage oder Befestigung von Wegen, Verlegungen von Leitungen, umfangreiche Hecken- und Baumpflanzungen usw. bedürfen im Bereich von Bodendenkmalen einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Sie ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Oberhavel zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit unserer Behörde erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). Ferner sind diese Maßnahmen in der Regel dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdeingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils Näheres festlegen wird, ist in der Regel ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum zustimmen muss. Kosten für archäologische Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche beplant werden.
- Bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
- Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

#### **4.12.6 Überschwemmungsgebiete, Risikogebiete, Hochwasserentstehungsgebiete**

Im Stadtgebiet befinden sich nach derzeitigem Stand keine festgesetzten oder noch nicht festgesetzten Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes, keine Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78 des Wasserhaushaltsgesetzes und keine Hochwasserentstehungsgebiete im Sinne des § 78d des Wasserhaushaltsgesetzes.

## 4.13 Vermerke

### 4.13.1 Windeignungsgebiete

Derzeit befindet sich der sachliche Teilplan "Windenergienutzung" des Regionalplans Prignitz Oberhavel in Aufstellung, mit dem die Planung und Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen durch die Ausweisung von Eignungsgebieten in der Region Prignitz Oberhavel regionalplanerisch gesteuert werden soll. Im Stadtgebiet von Kremmen werden von Seiten der Regionalplanung gemäß der Festlegungskarte zum Entwurf des Regionalplans „Windenergienutzung“ vom 8. Juni 2021 **keine Eignungsgebiete für die Windenergienutzung** festgelegt. Gemäß Ziel 1 des sachlichen Teilregionalplans ist somit sowohl die Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen, als auch das Repowering bestehender Anlagen im Stadtgebiet Kremmen ausgeschlossen.

### 4.13.2 Trinkwasserschutzzonen

Gemäß öffentlicher Bekanntmachung der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel vom 19.10.2020 ist derzeit beabsichtigt ein Wasserschutzgebiet zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Beetz festzusetzen. Begünstigter ist die Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH Falkensee (OWA). Die Grenzen der in Aussicht genommenen Schutzzonen des **Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Beetz** (Schutzzonen II und III) werden gemäß Anlage 2 des Entwurfs der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebiets vom 29. September 2020 als Vermerk in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Die in der Schutzzone III geltenden Bestimmungen sollen den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder nur schwer abbaubaren chemischen oder vor radioaktiven Verunreinigungen gewährleisten. Die in der Schutzzone II geltenden Bestimmungen sollen den Schutz vor Verunreinigungen durch pathogene Mikroorganismen (z. B. Bakterien, Viren, Parasiten und Wurmeier) sowie vor sonstigen Beeinträchtigungen gewährleisten, die bei geringer Fließdauer und -strecke zum Brunnen gefährlich sind.

## 4.14 Hinweise

### 4.14.1 Kampfmittelbelastung

Teilflächen der Ortsteile Kremmen und Staffelde einschließlich der Ortslagen befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand im Bereich von Kampfmittelverdachtsflächen. Das Waldgebiet der Beetzer Heide ist großflächig als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. In den Waldflächen im Bereich Langer Steinberg südöstlich von Kremmen sowie in den Waldflächen südlich von Hohenbruch befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand weitere Kampfmittelverdachtsflächen.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Brandenburg wurde im Rahmen der zweistufigen Behördenbeteiligung an der Planung beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Zur Flächennutzungsplanung bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

#### 4.14.2 Bohrlochbergbau

Im südwestlichen Teil des Stadtgebietes befinden sich mehrere **stillgelegte Tiefbohrungen zur Untersuchung von Unterspeichern**. Ferner liegt in diesem Teil des Plangebietes eine **stillgelegte Erdöl-Erdgas-Tiefbohrung** (E Flo 6/75) der Neptune Energy Deutschland GmbH, Waldstraße 39, 49808 Lingen

Eine Überbauung der Bohrung ist nicht zulässig. Die Bohrung muss - zu Wartungs- und Instandhaltungszwecken bzw. im Havariefall mit einem dementsprechend groß dimensionierten Bohrgerät erreicht werden können. Es ist ein Mindestabstand zur Bohrung von 25 m einzuhalten.

Eine Überbauung der Bohrung ist nicht zulässig. Die Bohrung muss zu Wartungs- und Instandhaltungszwecken bzw. im Havariefall mit einem dementsprechend groß dimensionierten Bohrgerät erreicht werden können. Es ist ein Mindestabstand zur Bohrung von 25 m einzuhalten.

*Die insgesamt fünf stillgelegten Tiefbohrungen betreffen Flächen in den Ortsteilen Flatow und Staffelde. Für die Standorte einschließlich des benannten Mindestabstandes von 25 m sind im Flächennutzungsplan Kremmen 2040 keine Bauflächen dargestellt. Die im Stadtgebiet vorhandenen stillgelegten Tiefbohrungen wurden entsprechend der Stellungnahmen des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) im Rahmen der Behördenbeteiligung mittels Plansymbol als „Hinweis“ in die Planzeichnung aufgenommen.*

#### 4.14.3 Gesetzlich geschützte Biotope

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG werden nicht nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen, da sich der Schutz aus der Ausprägung bestimmter Teile von Natur und Landschaft ergibt und nicht aus einer Verordnung, die nachrichtlich in den Flächennutzungsplan zu übernehmen ist. Die zuständige Naturschutzbehörde führt ein Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope und schreibt es fort.

Im Flächennutzungsplan Kremmen 2040 werden die gesetzlich geschützten Biotope gemäß Biotopkartierung Brandenburg (BBK) des Landesamtes für Umwelt mit Stand der Daten von 2018 im Sinne der planerischen Vorsorge als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen. Im Zuge der Flächennutzungsplanung erfolgte keine Überprüfung der im Datensatz enthaltenen Biotope auf Aktualität und Plausibilität. Die in die Planzeichnung des Flächennutzungsplans als Hinweis aufgenommenen gesetzlich geschützten Biotope sind unter Berücksichtigung der Abschichtungsregelung auf nachgelagerten Planungsebenen zu überprüfen. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen, sind verboten.

Gesetzlich geschützte Biotope mit Relevanz für die Flächennutzungsplanung sind insbesondere die nach § 18 BbgNatSchAG geschützten **Streuobstbestände**, da diese häufig in Ortsrandlagen anzutreffen sind, die zugleich wichtige Bauflächenpotentiale im Rahmen der Siedlungserweiterung darstellen können. Die Neudarstellung von Bauflächen im Bereich von gesetzlich geschützten Streuobstwiesen (**0717101 - genutzte Streuobstwiesen, überwiegend Altbäume** bzw. **0717301 - aufgelassene Streuobstwiese, überwiegend Altbäume**) wurde nach entsprechenden Hinweisen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zurückgenommen (z.B. K 1, St 1). Für Streuobstwiesen im Bereich bestehender Siedlungsflächen, wie z.B. in Amalienfelde oder im Ortsteil Flatow, ist aufgrund des gesetzlichen Schutzes davon auszugehen, dass diese auch bei Maßnahmen der Innenentwicklung dauerhaft erhalten werden. Anderenfalls ist eine Ausnahme genehmigung der unteren Naturschutzbehörde sowie die Durchführung von entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Im Ortsteil Flatow tangieren neu dargestellte Bauflächen der Innenentwicklung (F 2) Teilflächen der „Gresse“ die im Rahmen der Biotopkartierung Brandenburg (BBK) als gesetzlich geschütztes Biotop aufgenommen wurde (**0513112 — Grünlandbrache feuchter Standorte, von Schilf dominiert, mit spontanem Gehölzbewuchs, Gehölzdeckung 10-30%**). Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen, straßenbegleitenden Neubebauung und der dafür erfolgten Geländeaufschüttungen ist davon auszugehen, dass die Randbereiche entlang der Straße bereits erheblich überformt sind und damit nicht mehr dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegen. Vor Umsetzung der Planung ist eine fachliche Überprüfung vorzunehmen. Gegebenenfalls ist eine Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde sowie die Durchführung von entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Im Ortsteil Kremmen befinden sich im Bereich der neu dargestellten Bauflächen der Innenentwicklung am Seeweg (K 12) Teilflächen, die im Rahmen der Biotopkartierung Brandenburg (BBK) als gesetzlich geschützter Trockenrasen kartiert wurden (**5121221 – Heidenelken-Grasnelkenflur, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs, Gehölzdeckung < 10%**). Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung von Wohngrundstücken im Rahmen der Innenentwicklung / Nachverdichtung hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen bereits den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 81 „Seeweg“ gefasst. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erfolgte eine gutachterliche / fachliche Überprüfung der Flächenkulisse mit der abschließenden Bestätigung ihres Schutzstatus. Mit dem Bebauungsplan wird gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel ein Antrag auf Ausnahme bzw. Befreiung gestellt.

Im Ortsteil Beetz befinden sich im Bereich der neu dargestellten Bauflächen (B 6) Teilflächen, die im Rahmen der Biotopkartierung Brandenburg (BBK) als gesetzlich geschützter Trockenrasen kartiert wurden (**5121221 – Heidenelken-Grasnelkenflur, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs, Gehölzdeckung < 10%**). Die innerhalb des Siedlungsgebietes gelegenen Flächen sind stark ruderalisiert und durch zunehmenden Gehölzaufwuchs gefährdet. Vor Umsetzung der Planung ist eine fachliche Überprüfung vorzunehmen. Gegebenenfalls ist eine Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde sowie die Durchführung von entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Für den im Rahmen der Biotopkartierung Brandenburg (BBK) als gesetzlich geschütztes **Kleingewässer** kartierten Regenwasserrückhalteteich auf dem Gelände des Spargelhofs im Ortsteil Kremmen erfolgte eine Überprüfung des Schutzstatus im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Im Ergebnis ist der naturfern ausgebildete Teich nicht als gesetzlich geschütztes Biotop einzustufen.

#### **4.14.4 Für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**

Die für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB im Flächennutzungsplan zu kennzeichnen. In der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan Kremmen 2040 erfolgt daher die Kennzeichnung eines festgestellten / sanierten Altlastenstandortes mittels **Lagesymbol** (vgl. Kap. 4.11.3).

In Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Oberhavel wird im Sinne der planerischen Vorsorge zusätzlich auch auf die im Stadtgebiet gelegenen **sanierten Altablagerungen / sanierten Altstandorte** und **Altlastenverdachtsflächen** hingewiesen. Der **Hinweis** auf die Standorte in der Planzeichnung erfolgt mit **weiterentwickelten Lagesymbolen**. Die Flächen werden weiterhin im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel geführt, da eine weiterhin bestehende, geringfügige Verunreinigung nicht mit absoluter Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Im Altlastenkataster der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Oberhavel werden gemäß Stellungnahme der Behörde folgende Areale geführt:

**Tabelle 14:** Übersicht über die im Stadtgebiet gelegenen Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

OT	Registrier-nummer	Ortsübliche Bezeichnung	Status	Planzeichnung
Beetz	33665 1730	Müllplatz an NVA Objekt, Str. nach Ludwigsau rechts	Altlastverdächtige Fläche - Altablagerung	Wald
Beetz	33665 1731	Müllkippe Ri. Charlotte	Altlastverdächtige Fläche - Altablagerung	Wald
Beetz	33665 1732	Müllplatz Lungenheilanstalt	Altlastverdächtige Fläche - Altablagerung	Wald
Beetz	33665 1733	Tankstelle, Beetz	Altlastverdächtige Fläche - Altablagerung	Landwirtschaft
Beetz/Sommerfeld	33665 1740	Kläranlage u. Absetzbecken, 300 m östl. vom Beetzer See	Altlastverdächtige Fläche - Altablagerung	Wald
Beetz/Sommerfeld	33665 1741	Kläranlage / Klärbecken, Lagerplatz, nördlich Krankenhaus	Altlastverdächtige Fläche - Altablagerung	<b>SO mit hohem Grünanteil</b>
Beetz	33665 1742	NVA-Truppenunterkunft, Ausbildungsgelände	Altlastverdächtige Fläche - Altablagerung	Wald
Flatow	33665 1889	Sägewerk, Dorfstraße	Sanierter Altstandort	<b>Mischbaufläche</b>
Flatow	33665 1890	KFL Orbg. AGMEFA	Sanierter Altstandort	<b>Mischbaufläche</b>
Flatow	33665 1893	LPG Tankstelle Flatow	Altlastverdächtige Fläche - Altablagerung	<b>Mischbaufläche</b>
Flatow	33665 1907	Müllkippe am Düngerschuppen, hinter I. Wohnblock	Sanierte Altablagerung	Wald
Flatow	33665 1908	Müllplatz am ehem. RK 3, Richt. Linum am Rinderkombinat	Sanierte Altablagerung	Landwirtschaft
Flatow	33665 1909	Müllplatz am ehem. Düngerplatz	Sanierte Altablagerung	Wald
Groß-Ziethen	33665 2032	Deponie im Wald, ehem. Sandgrube	Altlastverdächtige Fläche - Altablagerung	Wald
Groß-Ziethen	33665 2057	Müllplatz Schwanter Straße	Altlastverdächtige Fläche - Altablagerung	Landwirtschaft
Groß-Ziethen	33665 2058	Deponie am Gutshof	Sanierte Altablagerung	Öffentl. Grünfläche
Groß-Ziethen	33665 2059	Deponie am Kirschweg	Sanierte Altablagerung	Landwirtschaft
Hohenbruch	33665 2090	Tankstelle, östl. der Ortslage	Altlastverdächtige Fläche - Altstandort	<b>Gewerbl. Baufläche</b>
Hohenbruch	33665 2117	Deponie am Schweinestall	Sanierte Altablagerung	Landwirtschaft
Hohenbruch	33665 2118	Müllplatz am Sumpfloch	Sanierte Altablagerung	Landwirtschaft
Kremmen	33665 2120	ehem. Schießstand Kremmen	Altlastverdächtige Fläche - Altstandort	Wald
Kremmen	33665 2121	Tankstelle Meyhöfer	Sanierter Altstandort	Landwirtschaft
Kremmen	33665 2122	Tankstelle am Markt	Sanierter Altstandort	<b>Mischbaufläche</b>
Kremmen	33665 2123	Tankstelle, Kremmen Süd (Dea)	Altlastverdächtige Fläche - Altstandort	<b>Gewerbl. Baufläche</b>

OT	Registrier- nummer	Ortsübliche Bezeichnung	Status	Planzeichnung
Kremmen	33665 2124	ehem. Tankstelle Agrochemisches Zentrum, südl. des Bf Kremmen	Altlastverdächtige Fläche - Altstandort	<b>Gewerbl. Baufläche</b>
Kremmen	33665 2125	LPG-Tankstelle	Saniertes Altstandort	<b>Dorfgebiet</b>
Kremmen	33665 2126	Agrochemisches Zentrum, südl. d. Bf Kremmen	Altlastverdächtige Fläche - Altstandort	<b>Gewerbl. Baufläche</b>
Kremmen	33665 2134	Vorklärbecken, bewachsenes Becken, 100 m südl. Pumpenw.	Sanierte Altablagerung	Landwirtschaft
Kremmen	33665 2135	Vorfluter/Absetzbecken, in der Hörste	Sanierte Altablagerung	Landwirtschaft
Kremmen	33665 2136	Deponie ehem. Lehmkuten (Verfüllung einer Kies-/Tongrube)	Sanierte Altablagerung	Landwirtschaft
Kremmen	33665 2137	ehem. Gärtnerei, 2 km südlich Sommerfeld im Schleuener Luch	Sanierte Altablagerung	Landwirtschaft
Kremmen	33665 2146	FAS Kremmen	Sanierte Altablagerung	Sport- und Spiel
Kremmen	33665 2147	Deponie am Friedhof	Sanierte Altablagerung	Wald
Kremmen	33665 2149	Altablagerung Gr. Ziethener Weg an ehem. Milchviehanlage	Sanierte Altablagerung	Landwirtschaft
Sommerfeld	33665 2640	MK nördlich von Sommerfeld am Waldrand	Sanierte Altablagerung	Landwirtschaft
Sommerfeld	33665 2654	MK Nähe Hohenbrucher Weg	Sanierte Altablagerung	Landwirtschaft
Sommerfeld	33665 2655	Dep. an der Gärtnerei	Sanierte Altablagerung	Wald
Sommerfeld	33665 2657	Dep. Schwarzer Weg Klinikgelände	Sanierte Altablagerung	Wald
Sommerfeld	33665 2658	Mk An der Bahnlinie	Sanierte Altablagerung	Wald
Sommerfeld	33665 2659	Mk Am Triftweg im Wald	Sanierte Altablagerung	Wald
Staffelde	33665 2687	MK Am Storchennest	Sanierte Altablagerung	Landwirtschaft
Staffelde	33665 2688	Mp Weg an der ehem. LPG Küche	Sanierte Altablagerung	Landwirtschaft
Staffelde	33665 2689	Mk Dorotheenhof	Sanierte Altablagerung	Landwirtschaft
Grieben, rechts Schwarzer Weg	33665 3793	Beetzer Heide, Schießplatz, 2km SO Grieben	Altlastverdächtige Fläche - Altstandort	Wald
Kremmen / Mark, Orion	53665 0114	Munitionsfabrik Depyfag-Werk Kremmen	Altlastverdächtige Fläche - Altstandort	Priv. Grünfläche
keine Angaben.	53665 0128	Leuchtpurmunitionsherstellung Sommerfeld	Altlastverdächtige Fläche - Altstandort	Wald

Für die Mehrzahl der tabellarisch aufgelisteten sanierten Altstandorte / Altablagerungen und Altlastenverdachtsflächen sind im Flächennutzungsplan keine baulichen oder sonstigen sensiblen Nutzungen vorgesehen. Sie werden daher in der Planzeichnung zum überwiegenden Teil als Flächen für die Landwirtschaft oder als Flächen für Wald gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dargestellt.

Die Flächenkulisse um eine ehemalige Kläranlage / Klärbecken und einen Lagerplatz im nördlichen Teil des Klinikstandortes im Ortsteil Sommerfeld wird im Altlastenkataster als **altlastenverdächtige Fläche, Altablagerung** geführt. Die Flächen sind Bestandteil des Sonstigen Sondergebietes mit hohem Grünanteil und befinden sich im Bereich der Infrastrukturflächen. Auf den bestehenden Altlastenverdacht bzw. den Verdacht auf umweltgefährdende Bodenbelastungen wird in der Planzeichnung im Sinne der planerischen Vorsorge mit einem Lagesymbol hingewiesen. Konkrete Untersuchungen oder Recherchen zur Erheblichkeit der Belastungen mit umweltgefährdenden Stoffen werden im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans nicht durchgeführt. Der Stadt liegen keine Erkenntnisse vor, die eine Weiternutzung der Flächen grundsätzlich ausschließen. Es wird davon ausgegangen, dass mögliche Gefahren durch bauliche oder technische Maßnahmen beseitigt oder unschädlich gemacht werden können. Von Seiten der unteren Bodenschutzbehörde wurden keine Einwendungen vorgebracht.

Innerhalb der im Ortskern Flatow dargestellten gemischten Bauflächen befinden sich mit einem ehemaligen Sägewerk südöstlich der Hauptstraße und dem ehemaligen Kreisbetrieb für Landwirtschaft (KFL) östlich der Hauptstraße insgesamt **zwei sanierte Altstandorte**. Zusätzlich wird die ehemalige LPG-Tankstelle der Ortslage als **Altlastenverdachtsfläche** geführt. Da es sich um sanierte Altstandorte / Altlastenverdachtsflächen innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes handelt, geht die Stadt Kremmen als Plangeber davon aus, dass mögliche Gefahren durch bauliche oder technische Maßnahmen beseitigt oder unschädlich gemacht werden können, so dass eine bauliche Wiedernutzung der Flächen möglich ist. Der Stadt liegen keine Erkenntnisse vor, die eine Weiternutzung aufgrund von Bodenbelastungen grundsätzlich ausschließen würden. Von Seiten der unteren Bodenschutzbehörde wurden keine Einwendungen vorgebracht.

Die **sanierte Altablagerung „Am Gutshof“** im Ortsteil Groß-Ziethen ist Bestandteil des als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellten, denkmalgeschützten Schloss- bzw. Gutsparks. Da es sich um eine sanierte Altablagerung innerhalb einer bestehenden, öffentlich genutzten Grünfläche handelt, geht die Stadt Kremmen als Plangeber davon aus, dass die bereits bestehende Nutzung weiterhin möglich ist. Der Stadt liegen auch keine Erkenntnisse vor, die eine Weiternutzung aufgrund von Bodenbelastungen grundsätzlich ausschließen würden. Von Seiten der unteren Bodenschutzbehörde wurden keine Einwendungen vorgebracht.

Die ehemalige Tankstelle östlich der Ortslage Hohenbruch, die derzeit in Nutzung stehende Tankstelle im Bereich des Kremmener Scheunenviertels und der ehemalige Tankstellenstandort des Agrochemischen Zentrums Kremmen werden im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als **Altlastenverdächtige Flächen – Altstandorte** geführt. Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen als Gewerbliche Bauflächen dar. Die LPG-Tankstelle im Bereich des Kremmener Spargelhofes wird im Altlastenkataster als **saniertes Altstandort** geführt und im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Auf den bestehenden Altlastenverdacht bzw. den Verdacht auf umweltgefährdende Bodenbelastungen wird in der Planzeichnung im Sinne der planerischen Vorsorge jeweils mit einem Lagesymbol hingewiesen. Konkrete Untersuchungen oder Recherchen zur Erheblichkeit der Belastungen mit umweltgefährdenden Stoffen werden im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans nicht durchgeführt. Der Stadt liegen keine Erkenntnisse vor, die eine Weiternutzung der Flächen grundsätzlich ausschließen. Es wird davon ausgegangen, dass mögliche Gefahren durch bauliche oder technische Maßnahmen beseitigt oder unschädlich gemacht werden können. Von Seiten der unteren Bodenschutzbehörde wurden keine Einwendungen vorgebracht.

## 4.15 Sonstige Planzeichen

### 4.15.1 Geltungsbereich Flächennutzungsplan

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Flächennutzungsplans Kremmen 2040 wird in der Planzeichnung durch das Planzeichen 15.13 gemäß Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) gekennzeichnet. Sie entspricht der Stadtgrenze der Stadt Kremmen.

In der Planzeichnung in zwei Blättern im Maßstab 1 : 15.000 (Blatt 1 nördlicher Teil und Blatt 2 südlicher Teil) erfolgt eine Kennzeichnung der Umgrenzung für die Planzeichnungen der Ortsteile in sieben Blättern im Maßstab 1 : 5.000.

### 4.15.2 Kennzeichnung neu dargestellter Bauflächen

Die im Flächennutzungsplan Kremmen 2040 **neu dargestellten**

- **Wohnbauflächen** gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO,
- **Gemischten Bauflächen** gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO und
- **Gewerblichen Bauflächen** gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO

werden zur besseren Nachvollziehbarkeit mit ortsteilspezifischen Beschriftungen (Kürzel Ortsteil mit fortlaufender Nummerierung) sowie einer **schwarzen Randsignatur** versehen.

## 5 Flächenbilanz

Nutzungsart	Fläche in ha	Anteil in %
<b>Bauflächen, davon</b>	<b>503,6</b>	<b>2,4</b>
<b>Wohnbauflächen, darunter</b>	168,9	0,8
<i>Reine Wohngebiete</i>	22,7	
<i>Allgemeine Wohngebiete</i>	23,9	
<i>Kleinsiedlungsgebiet</i>	8,5	
<b>Gemischte Bauflächen, darunter</b>	166,4	0,8
Dorfgebiete	3,1	
<b>Gewerbliche Bauflächen, darunter</b>	111,6	0,5
<i>Gewerbegebiete</i>	57,7	
<b>Sonderbauflächen, darunter</b>	56,7	0,3
<i>Sondergebiete Erholung</i>	4,8	
<i>sonstige Sondergebiete</i>	18,0	
<i>sonstige Sondergebiete mit hohem Grünanteil</i>	33,9	
<b>Flächen für den Gemeinbedarf, darunter</b>	<b>11,9</b>	<b>0,1</b>
<i>Flächen für den Gemeinbedarf</i>	8,1	
<i>Flächen für Sport- und Spielanlagen</i>	3,8	
<b>Flächen für den überörtlichen Verkehr (Bahnanlagen)</b>	<b>37,8</b>	<b>0,2</b>
<b>Verkehrsflächen, davon</b>	<b>111,6</b>	<b>0,5</b>
<i>Straßenverkehrsflächen</i>	108,3	
<i>Vorhalte-Trasse zur Umfahrung des Ortskerns Kremmen</i>	2,4	
<i>Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung</i>	0,9	
<b>Flächen für Ver- und Entsorgung</b>	<b>6,9</b>	--
<b>Grünflächen, davon</b>	<b>230,1</b>	<b>1,1</b>
<i>Öffentliche Grünflächen</i>	48,8	
<i>Private Grünflächen</i>	181,3	
<b>Wasserflächen</b>	<b>164,1</b>	<b>0,8</b>
<b>Flächen für Landwirtschaft</b>	<b>11.542,4</b>	<b>55,1</b>
<b>Flächen für Wald</b>	<b>8.348,8</b>	<b>39,8</b>
<b>Kremmen Gesamt</b>	<b>20.957,2</b>	<b>100</b>

## 6 Umweltbericht

### 6.1 Planungsanlass und Ausgangssituation

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen hat mit dem Beschluss vom 03.11.2016 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das Stadtgebiet der Stadt Kremmen eingeleitet. Gemäß Anlage 5 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370), besteht für Bauleitplanungen die Pflicht zur Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung. Eine entsprechende gesetzliche Regelung ist in § 2 Abs. 4 BauGB aufgenommen. Demnach ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Durchführung einer Umweltprüfung zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen erforderlich. Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Rahmen der Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und bewerten.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Flächennutzungsplan und wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB regelt die Inhalte des Umweltberichtes. Die Grundlage für den Umweltbericht zum Flächennutzungsplan der Stadt Kremmen bilden zum Einen die Planung der zukünftigen Flächennutzungen im Gebiet der Stadt Kremmen, zum Anderen die Umweltqualitätsziele aus den übergeordneten, naturschutzfachlichen Planungen und dem Landschaftsplan der Stadt Kremmen und der ehemaligen amtsangehörigen Gemeinden.

Die Stadt Kremmen legt im Rahmen der Planaufstellung fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung soll sich auf das beziehen, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Planes angemessener Weise und maßstabsbezogen verlangt werden kann.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Sofern bei den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange umweltrelevante Gutachten bzw. Untersuchungen mit Relevanz für das Vorhaben vorliegen, wurden sie darum gebeten, diese Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

Neben der Umweltprüfung sind die Belange des besonderen Artenschutzes im Zuge der Planaufstellung gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG zu berücksichtigen. Diese unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung, wobei nicht der Bauleitplan sondern erst der Vollzug der Planung zum Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen kann. Artenschutzrechtliche Konfliktlagen sind in der Flächennutzungsplanung zu behandeln, wenn artenschutzrechtliche Konflikte bereits auf dieser Ebene erkennbar sind, wie bei einem Verlust großflächig geschützter Lebensstätten. In der Regel sind artenschutzrechtliche Problemlagen erst auf der Ebene des Bebauungsplans zu lösen und zu bewältigen.

## 6.2 Kurzdarstellung der wesentlichen Ziele und Inhalte des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für die gesamte Stadt Kremmen die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen dar.

Der Planmaßstab des FNP für die Stadt Kremmen (Gesamtgebiet) ist M 1:15.000, für die jeweiligen Ortslagen wird ein Maßstab von M 1:5.000 verwendet.

Nach § 5 BauGB stellt der Flächennutzungsplan (FNP) insbesondere dar:

- für die Bebauung vorgesehenen Bauflächen nach Art und Maß der baulichen Nutzung (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen)
- die Ausstattung des Gemeindegebietes mit Einrichtungen und Flächen des gemeindlichen Bedarfs (z.B. Schulen, Kirchen, Sport- und Spielanlagen, kulturelle Einrichtungen)
- die Ausstattung des Gemeindegebietes mit Anlagen und Einrichtungen, die dem Klimawandel entgegenwirken und der Anpassung an den Klimawandel dienen
- Flächen für den überörtlichen und örtlichen Verkehr, (Hauptverkehrszüge)
- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
- Öffentliche Grünflächen wie Parkanlagen, Kleingärten, Sport- und Spielanlagen, Badeplätze, Friedhöfe, private Grünflächen
- Flächen mit Nutzungsbeschränkungen vor allem i.S.d. Immissionsschutzes
- Wasserflächen
- Flächen für die Landwirtschaft sowie Wald
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, auch Flächen zum Ausgleich im Zuge der Eingriffsregelung.

Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind, sowie Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, werden gekennzeichnet. Planungen nach anderen Rechtsvorschriften werden nachrichtlich übernommen.

Der Flächennutzungsplan Kremmen 2040 basiert auf den Darstellungen der jeweiligen Flächennutzungspläne der Gemeinden aus den Jahren 1999 bis 2001. Bauflächen werden überwiegend bestandsorientiert dargestellt. Für die Umweltprüfung sind vor allem vom Bestand abweichende Flächendarstellungen von Bedeutung, von denen voraussichtlich negative Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen können.

Diese werden nach den folgenden Kategorien gegliedert:

- Siedlungsflächen auf derzeit nicht baulich geprägten Flächen (Waldflächen, Flächen für die Landwirtschaft)
- Siedlungsflächen, im Sinne von Siedlungserweiterungen und städtebauliche Arrondierungen, die eine Bebauung von Flächen am Siedlungsrand und damit im Außenbereich vorbereiten

- Innenverdichtungsflächen, die eine Bebauung von Flächen innerhalb von Siedlungen vorbereiten und so dem Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung gerecht werden sowie
- Flächen mit Nutzungsintensivierung, auf denen durch die Flächennutzungsplandarstellung eine Änderung der Nutzungsart vorbereitet wird oder eine höhere bauliche Auslastung ermöglicht werden.

Für die Bewertung der voraussichtlich erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen des FNP sind diese vom Bestand bzw. gemäß der vorliegenden Bauleitplanung abweichenden Flächen zu beurteilen. Die Flächenverfügbarkeiten für mögliche Flächen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen sind abschließend im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.

Zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichend vom Bestand bzw. der derzeitigen Flächennutzungsplanung vgl. die Bestandskarte zum Umweltbericht.

Insgesamt werden im Flächennutzungsplan 2040 der Stadt Kremmen **Zuwachsflächen in einem Umfang von 92,4 ha** ausgewiesen, davon 38,9 ha Wohnsiedlungsflächen (Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen) und 53,5 ha Gewerbliche Bauflächen.

Aus den bislang rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplänen der heutigen Ortsteile werden Bauflächendarstellungen in einem Umfang von insgesamt 47,4 ha zurückgenommen, davon 40,4 ha Wohnbauflächen, 5,9 ha Gemischte Bauflächen und 1,1 ha Sondergebiete. Zusätzlich werden im Bereich der Rühnicker Heide 39,5 ha bislang ausgewiesene Sondergebiete mit hohem Grünanteil zurückgenommen.

Gegenüber den bislang rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplänen werden mit dem Flächennutzungsplan 2040 der Stadt Kremmen somit insgesamt **45,0 ha mehr Bauflächen** ausgewiesen. Unter Berücksichtigung der Rücknahme der bislang im Bereich der Rühnicker Heide ausgewiesenen Sondergebiete mit hohem Grünanteil werden mit dem Flächennutzungsplan 2040 der Stadt Kremmen gegenüber den bislang rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplänen 5,5 ha mehr Bauflächen ausgewiesen.

### 6.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung des FNP

Neben den Vorschriften des Baugesetzbuches mit den umweltbezogenen Zielsetzungen der §§ 1 und 1a BauGB existieren eine Reihe weiterer für die Bauleitplanung relevanter Fachgesetze, Verordnungen und Richtlinien mit Umwelt schützendem Charakter sowie übergeordnete Planungen mit Zielaussagen zum Umweltschutz, die als Grundlage und Bewertungsmaßstäbe für die Ermittlung der Umweltauswirkungen der Planung heranzuziehen sind. Dies sind vor allem die Ziele der folgenden Gesetze:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) mit entsprechenden Verordnungen,
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit den entsprechenden Richtlinien und Verwaltungsvorschriften (BImSchVO, DIN 18005, TA Lärm/TA Luft)

- Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)
- Landeswaldgesetz (LWaldG)

Bei den Fachplanungen sind vor allem die Zielaussagen des Landschaftsprogramms Brandenburg, des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Oberhavel (vorliegend: LRP Altkreis Oranienburg sowie Biotopverbundkonzept für den Landkreis) und der Landschaftspläne der Stadt Kremmen und ihrer Ortsteile (ehemals amtsangehörige Gemeinden) in der Bewertung der Umweltauswirkungen der Planungen zu berücksichtigen.

### **6.3.1 Gesetze und Verordnungen und sonstige Vorschriften**

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

Die gesetzliche Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans bildet das Baugesetzbuch (BauGB).

Bauleitpläne sollen nach dem BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln und den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (§§ 2 Abs. 4, 2a) ist die Umweltprüfung mit dem Umweltbericht Bestandteil des Verfahrens für Bauleitpläne. Die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt sind im Umweltbericht darzulegen und im Rahmen der Beteiligungsverfahren den Behörden sowie der Öffentlichkeit zur Äußerung vorzulegen.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert. Demnach sind folgende Schutzgüter zu prüfen:

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft, umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt, umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

§ 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Mit Grund und Boden ist danach sparsam und schonend umzugehen. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Möglichkeiten einer Innenentwicklung, insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten sind zu beachten.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts

(Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Anpassungsmaßnahmen Rechnung getragen werden. Mit dem Monitoring (§ 4c BauGB) werden zeitlich über das Aufstellungsverfahren hinausreichende Aktivitäten benannt.

#### **Berücksichtigung der Ziele im FNP 2040**

*Generelles Ziel ist die Vermeidung und Minimierung von Flächeninanspruchnahmen mit Funktionsverlusten von Boden. Mit den bestandsorientierten Bauflächen werden Nachverdichtungen und die Wiedernutzbarmachung von Flächen angestrebt.*

*Bei den nicht bestandsorientierten Bauflächen im Plangebiet finden die Zielsetzungen des BauGB durch Nutzung vorrangig bereits im Bestand anthropogen geprägter Flächen in Siedlungsrandbereichen Beachtung.*

#### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)**

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind;
- der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Die §§ 14 bis 17 BNatSchG enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Eingriffe im Sinne des Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Der Verursacher von Eingriffen ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Gemäß den Vorschriften zur Durchführung einer Umweltprüfung ergeben sich Beschränkungen im Hinblick auf die Ermittlungspflichten dahingehend, dass nur Umweltauswirkungen zu prüfen sind, die die genannten Schutzgüter voraussichtlich erheblich beeinträchtigen.

#### **Berücksichtigung der Ziele im FNP 2040**

*Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes Kremmen finden die Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege wie folgt Berücksichtigung:*

- Darstellung von Grünflächen innerhalb der Siedlungs- bzw. Baugebietsflächen,*
- Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft inklusive Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft,*
- Nachrichtliche Übernahme von Schutzgebieten und geschützten Teilen von Natur und Landschaft durch Darstellung und Beachtung der Gebietsgrenzen,*
- Berücksichtigung von Gewässerschutzstreifen,*
- Darstellung und Sicherung von Wald, landwirtschaftlich genutzten Flächen und Oberflächengewässern auch aus der Perspektive von Ökologie und Erholungsvorsorge,*
- Beachtung von baulichen Zäsuren für die Frischluftzufuhr und die Kaltluftentstehung,*
- Berücksichtigung von Aspekten der Ortsbildbewahrung bei der Lage von Grün- und Bauflächen.*

#### **Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und weitere einschlägige Verordnungen zum Bodenschutz**

Ziel des Bodenschutzgesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Abs. 2 BauGB ist dieser Belang mit in die Umweltprüfung einzustellen. Weiterhin wird im Bodenschutzgesetz in § 1 in Verbindung mit § 2 der Schutz der Bodenfunktionen gefordert.

#### ***Berücksichtigung der Ziele im FNP 2040***

*Die Belange des Bodenschutzes insbesondere der Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen werden in der Planung berücksichtigt, indem für die Entwicklung neuer Baugebiete*

- vorrangig bereits im Bestand anthropogen überformte Fläche oder Flächen in Siedlungsrandlagen oder randlich zu Infrastrukturtrassen genutzt werden*
- Nachverdichtungsmöglichkeiten genutzt werden*
- Neuversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden sollen.*

#### **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin mit entsprechenden Richtlinien und Verwaltungsvorschriften**

Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist es gemäß § 1 Abs. 1 Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher

Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Als Immissionen gelten gemäß § 3 BImSchG Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen.

Vor allem für die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) legt § 50 BImSchG den Planungsgrundsatz fest, wonach die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden sollen, d.h. dass die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Immissionen sowie Auswirkungen durch schwere Unfälle auf Wohngebiete sowie sonstige schutzbedürftige Gebiete vermieden werden.

In der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) werden u. a. Zielwerte, Immissionsgrenzwerte und Emissionshöchstmengen für bestimmte Luftschadstoffe festgelegt. Damit sollen die Luftschadstoffe, die zusammen mit anderen Stoffen als Feinstaub auftreten sowie die wichtigsten Bestandteile von Abgasen des motorisierten Verkehrs, erfasst werden. Außerdem werden Immissionsgrenzwerte für Schwefeldioxid festgelegt, das nicht nur aus Abgasen des motorisierten Verkehrs, sondern auch aus Kohlekraftwerken und dem Hausbrand stammen kann.

Die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) definiert unter anderem Immissionsgrenzwerte zum Schutz vor Verkehrslärm beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Straßen. Bei den Grenzwerten wird unterschieden, welche Art von Gebieten (z.B. Wohngebiete) betroffen sind. Maßgebliche Grundlage für die Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen in der Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ die als Zielvorstellung schalltechnische Orientierungswerte vorgibt.

#### **Berücksichtigung der Ziele im FNP 2040**

- *Beachtung des Planungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG indem Konflikte durch Schall, Erschütterungen oder Luftschadstoffe, die sich insbesondere bei unmittelbarer Nachbarschaft von Wohnnutzung zu gewerblich / industrieller Nutzung oder an Verkehrsstrassen ergeben soweit städtebaulich zweckmäßig und möglich durch die Anordnung der verschiedenen Flächennutzungskategorien abgebaut, gemindert oder vermieden werden*
- *Beachtung verkehrsvermeidender Nutzungen bei der Darstellung von Wohnbauflächen*

Zur Bestimmung und Einhaltung bestimmter Grenz- und Richtwerte für Luft- und Lärmimmissionen, von Abstandswerten zu sensiblen Nutzungen sowie zu Vorgaben für bestimmte Planungen wurden verschiedene Rechtsverordnungen und technische Regelwerke erlassen.

Im Rahmen der Planungen des FNP sind zusätzlich zu den Vorgaben des BImSchG folgende Regelungen relevant:

- das Beiblatt 1 zur DIN 18005 enthält Orientierungswerte für die städtebauliche Planung und schalltechnische Beurteilung,
- TA-Lärm weist Immissionsrichtwerte für Anlagen nach BImSchG auf,
- 16. BImSchV- Verkehrslärmschutzverordnung,
- 34. BImSchV beinhaltet Vorschriften und Festlegungen zur Lärmkartierung,
- 22. BImSchV über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft,
- 33. BImSchV zur Verminderung von Sommersmog, Versauerung und Nährstoffeinträgen,

### **Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)**

Durch das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) werden auf Bundesebene einheitliche Vorgaben zur Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer, der Küstengewässer und des Grundwassers geschaffen. Ziel dieses Gesetzes ist eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und der Schutz von Gewässern.

Dabei sind als Ziele des Wasserhaushaltsgesetzes, konkretisiert für Brandenburg in § 1 BbgWG zu nennen,

- der Schutz des Trinkwassers,
- der Schutz der Qualität und Vielfalt der Oberflächengewässer,
- der Schutz der Gewässerufer,
- der Schutz vor Verunreinigung der Gewässer sowie der Erhalt des Wasserrückhaltevermögens.

In § 46 Abs. 2 WHG wird die Versickerung von auf den Grundstücken anfallendem Niederschlagswasser geregelt.

Darüber hinaus gelten Regelungen für den Hochwasserschutz.

#### ***Berücksichtigung der Ziele im FNP 2040***

*Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes Kremmen werden die Ziele und Regelungen des Wasserrechts wie folgt berücksichtigt:*

- *Nachrichtliche Übernahme bzw. Kennzeichnung von Trinkwasserschutzzonen und Vermeidung von Bauflächenausweisungen innerhalb der festgelegten und geplanten Schutzzonen*
- *Vermeidung von Besiedlungen von Uferbereichen,*
- *Minimierung von Neuversiegelungen.*

### **Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDschG)**

Die Belange des Denkmalschutzes sind im Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDschG) geregelt. Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind in die städtebauliche Entwicklung einzubeziehen. Denkmale sind nach Maßgabe des Denkmalschutzgesetzes zu schützen, zu erhalten, zu pflegen, wissenschaftlich zu erforschen und den Denkmalgedanken und das Wissen über Denkmale zu verbreiten.

Denkmale sind Sachen, Mehrheiten von Sachen oder Teile von Sachen, an deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, wissenschaftlichen, technischen, künstlerischen, städtebaulichen oder volkskundlichen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht. Dabei wird nach Baudenkmalen, technischen Denkmalen, Gartendenkmalen und Bodendenkmalen unterschieden.

#### ***Berücksichtigung der Ziele im FNP 2040***

- *Im Flächennutzungsplan werden die in der Denkmalliste des Landes Brandenburggeführten Denkmale in der Stadt Kremmen beachtet.*

- *Eine Überplanung von Bodendenkmalen - außerhalb der in allen Ortsteilen geschützten Dorfkerne sowie der Altstadt von Kremmen - wird vermieden.*

### **Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)**

Zweck dieses Gesetzes ist es, den Wald wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Tier- und Pflanzenwelt, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die natürlichen Bodenfunktionen, als Lebens- und Bildungsraum, das Landschaftsbild und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) sowie wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.

Wald darf nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart zeitweilig oder dauernd umgewandelt werden. Die nachteiligen Wirkungen einer Umwandlung für die Schutz- oder Erholungsfunktion des Waldes sind auszugleichen.

Eine Genehmigung ist zu versagen, wenn die Umwandlung mit den Zielen der Raumordnung nicht vereinbar ist, Eine Genehmigung soll versagt werden, wenn die Erhaltung des Waldes überwiegend im öffentlichen Interesse liegt, insbesondere wenn der Wald örtlich einen geringen Flächenanteil hat, für die forstwirtschaftliche Erzeugung, für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder für die Erholung der Bevölkerung von wesentlicher Bedeutung ist.

#### **Berücksichtigung der Ziele im FNP 2040**

- *Übernahme der Waldflächen nach LWaldG in den FNP*
- *Reduzierung von Inanspruchnahmen von Waldflächen für andere Nutzungen.*
- *Darstellung von Ersatzaufforstungsflächen für Bauflächen im Bereich von Flächen mit Waldstatus im Sinne des LWaldG*

## **6.3.2 Übergeordnete naturschutzfachliche Planungen und Fachpläne**

### **Landschaftsprogramm Brandenburg**

Das **Landschaftsprogramm** (LaPro) Brandenburg wurde 2001 aufgestellt und enthält schutzgutbezogenen Leitlinien, Entwicklungsziele, Zielkonzepte und Ziele für die naturräumlichen Regionen Brandenburgs. 2016 wurde das Landschaftsprogramm Brandenburg um ein weiteres Kapitel „Biotopverbund“ erweitert. 2020 wurde mit der Karte „Böden als Archive der Naturgeschichte“ eine neue Planungsgrundlage für das Schutzgut Boden fertiggestellt.

Große Teile des Kremmener Raums zählen zu den im Landschaftsprogramm ausgewiesenen Handlungsschwerpunkten zur nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Dazu zählen Kernflächen des Naturschutzes, großräumige, störungsarme Landschaftsräume sowie großräumige Niedermoorgebiete und Auen.

Als Kernflächen des Naturschutzes sind ein Teil der Rütznicker Heide im Nordosten, Teile des Kremmener und des Oberen Rhinluchs im Westen und das Waldgebiet im Osten (OT Kremmen und Hohenbruch) dargestellt. Diese Kernflächen gilt es zu erhalten.

Als großräumige, störungsarme Landschaftsräume, die erhalten werden sollen, ist der südliche und westliche Bereich der Rühnicker Heide ausgewiesen.

Die großräumigen Niedermoorgebiete und Auen im Zentrum, im Westen und Osten, sowie im Südwesten des Plangebiets zählen auch zu den Handlungsschwerpunkten und sollen entwickelt werden.

Nach der Karte „Entwicklungsziele“ sind auf forstwirtschaftlich genutzten Flächen standortgerechte, möglichst naturnahe Wälder zu erhalten bzw. zu entwickeln. Auf den Landwirtschaftsflächen im Stadtgebiet soll der Erhalt bzw. die Entwicklung einer natur- und ressourcenschonenden, vorwiegend ackerbaulichen Bodennutzung erfolgen. Dauergrünland ist zu erhalten. In den Siedlungsbereichen ist eine Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität anzustreben.

Darüber hinaus sind für das Stadtgebiet spezifische Schutz- und Entwicklungsziele vorgegeben. Im Zentrum soll der Schutz bzw. die Regeneration der Niedermoore erfolgen.

Ziel im westlichen und südwestlichen Stadtgebiet ist der Großtrappenschutz. Im Bereich westlich von Kremmen soll die Sicherung von Rastzentren von Sumpf- und Wasservögeln erfolgen.

In der Rühnicker Heide im nordöstlichen Plangebiet sind die Lebensräume der Truppenübungsplätze zu sichern.

Im Süden des Ortsteils Staffelde, südlich der Autobahn, gilt das Ziel der Sicherung von Dünenfeldern.

Für die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild werden für das Stadtgebiet die folgenden **schutzgutbezogenen Ziele** benannt. Flächenkonkrete und nur auf das Plangebiet bezogene Aussagen sind aus Maßstabsgründen nur eingeschränkt möglich. Die Entwicklungsziele des Landschaftsprogramms Brandenburg werden im Maßstab 1:300.000 dargestellt.

### **Boden**

Innerhalb des Stadtgebietes zählt nur der Süden des Ortsteils Staffelde, im Bereich südlich der Autobahn, zu den ausgewiesenen Schwerpunkträumen des Bodenschutzes. Dabei handelt es sich um Räume mit typischen und seltenen Böden, mit engräumigem und charakteristischem Wechsel unterschiedlicher Böden (Bodenmosaik).

Im Norden und Nordwesten des Stadtgebietes sollen die wenig beeinträchtigten Moorböden geschützt und degradierte Moorböden regeneriert werden. Die reliefierten, heterogenen Endmoränenböden mit Blockpackungen und Steinanreicherungen im Westen sind ebenfalls zu sichern und zu schützen.

Um die Niederungsböden Brandenburgs nachhaltig zu sichern, sollen die grundwasserbeeinflussten Mineralböden der Niederungen wie sie im Zentrum, Osten und Südwesten des Plangebiets vorkommen, erhalten bzw. regeneriert werden. Hier soll eine standortangepasste Bodennutzung erfolgen.

Ziel für die überwiegend sorptionsschwachen, durchlässigen Böden im Norden (Rühnicker Heide), Südosten (Kremmener Forst) und Süden ist eine bodenschonende Bewirtschaftung.

Die vereinzelt vorkommenden land- und forstwirtschaftlich leistungsfähigen Böden sollen ebenfalls bodenschonend bewirtschaftet werden.

Im Hinblick auf die Bedeutung von Böden als Archive der Naturgeschichte finden sich nordwestlich von Kremmen, im Bereich des Ruppiner Kanals, Nachweise von Moorböden mit besonderer Ausprägung der Archivfunktion.

### **Arten und Lebensgemeinschaften**

Zur Sicherung von Arten und Lebensgemeinschaften sollen große, zusammenhängende, gering durch Verkehrswege zerschnittene Waldbereiche wie die Rühnicker Heide erhalten werden.

Die vorhandenen großräumigen Biotopverbunde von Niedermooren und grundwassernahen Standorten im Kremmener Luch, Sommerfelder Luch, Schleuener Luch und im Süden des OT Flatow sollen gesichert und entwickelt werden.

Charakteristische Landschaftselemente in den überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereichen südlich und östlich des OT Kremmen sind zu erhalten bzw. wieder einzubringen. Stoffeinträgen (Düngemittel, Biozide) sind zu reduzieren.

Darüber hinaus gilt der Schutz naturnaher Laub- und Mischwaldkomplexe im Kremmener Forst, den Kremmener Sandbergen und der Flatower Kienheide.

Vorrangig für den Naturschutz zu sichern ist der ehemalige Truppenübungsplatz bzw. Teilflächen in der Rühnicker Heide.

Als besondere Anforderungen zum Schutz von Lebensräumen – abgeleitet aus den Ansprüchen ausgewählter Zielarten gilt:

- Verbesserung von Niederungsgebieten im Kremmener und im Sommerfelder Luch, die vorrangig zu optimalen Wiesenbrütergebieten zu entwickeln sind
- Sicherung der Rast- und Sammelpätze der Zugvogelarten am Kremmener Rhin und Kremmener See (Beetzer Ecken) gegenüber Störungen – (Schlafplätze Gänse)
- Sicherung der Rast- und Sammelpätze des Kranichs gegenüber Störungen südlich des Kremmener Rhins und Kremmener Sees (Beetzer Ecken)
- Sicherung der Nahrungsplätze von Zugvögeln im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung im westlichen Gemeindegebiet
- Entwicklung von Großtrappeneinstandsgebieten im südlichen Kremmener Luch und im Süden des OT Flatow als Ergänzung der Kerngebiete

### **Wasser**

Für die Sicherung des Wasserhaushalts in den Niederungsgebieten gilt:

- Sicherung der Retentionsfunktion der größeren Niederungsgebiete im Kremmener, Beetzer, Sommerfelder und Schleuener Luch, sowie im Westen des OT Flatow. Optimierung der Wasserrückhaltung bei gleichzeitiger Extensivierung der Flächennutzung zur Vermeidung von Stoffeinträgen in Oberflächengewässer und zur Verminderung weiterer Stoffeinträge ins oberflächennahe Grundwasser in Zuflussgebieten mit sommerlicher Grundwasserzehrung bzw. Bereichen mit Wasserrückhalt durch An- und Einstau,
- Vorrangige Sicherung der Beschaffenheit von Grund- und Oberflächengewässern in schmalen Niederungsbereichen mit direktem ober- oder unterirdischem Zufluss zu Oberflächengewässern im Südosten des OT Hohenbruch. Vermeidung von Stoffeinträgen durch vorrangigen Erhalt/Entwicklung einer extensiven Flächennutzung

Für die Sicherung der Grundwasserneubildung und den Schutz des Grundwassers gegenüber flächenhaften Stoffeinträgen gilt:

- die Priorität für den Grundwasserschutz in Gebieten mit überdurchschnittlicher Neubildungshöhe (>150 mm/a) östlich des Siedlungsgebiets des OT Kremen sowie zwischen den Ortsteilen Kremen, Flatow, Staffelde und Großziethen, hier ist die landwirtschaftliche Nutzung zu erhalten; Flächeninanspruchnahmen, die zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung führen, sind zu vermeiden
- die Sicherung der Grundwasserneubildung und der Schutz des Grundwassers gegenüber flächenhaften Stoffeinträgen im gesamten Stadtgebiet, außer Bereichen im Süden des OT Staffelde, in Teilen des OT Großziethen sowie im Süden des OT Kremen und am südwestlichen Rand des OT Beetz
- allgemeine Anforderungen an die Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit in Gebieten vorwiegend bindiger Deckschichten im Süden des OT Staffelde, Teilen des OT Großziethen sowie im Süden des OT Kremen und am Südwestlichen Rand des OT Beetz

### **Klima/Luft**

Es werden Schwerpunkte zur Sicherung der Luftqualität aufgrund der Durchlüftungsverhältnisse dargestellt, hier gilt:

- die Sicherung von Freiflächen, die für die Durchlüftung eines Ortes (Wirkungsraum) von besonderer Bedeutung sind. Dies betrifft den Bereich zwischen den Siedlungsgebieten von Flatow, Kremen, Staffelde und Oberkrämer sowie den Bereich westlich der Beetzer Heide. Nutzungsänderungen von Freiflächen in Siedlungen oder Wald sind unter klimatischen Gesichtspunkten besonders zu prüfen.

### **Landschaftsbild**

Im gesamten Plangebiet gilt das Ziel der Pflege und Verbesserung des vorhandenen Eigencharakters. Zusätzlich sind im Landschaftsprogramm Entwicklungsschwerpunkte für einzelne Subtypen vorgegeben, dies sind:

#### **Beetzer Heide (nördliches Gebiet):**

Hier ist eine stärkere räumliche Gliederung der Landschaft mit gebietstypischen Strukturelementen anzustreben, zudem sind erweiternde Maßnahmen bzw. Neuansiedlung in den Bereichen Siedlung, Gewerbe und Verkehr auf eine mögliche, landschaftsbildbeeinträchtigende Wirkung zu überprüfen.

Es ist eine stärkere Strukturierung durch naturnähere Waldbewirtschaftung anzustreben.

#### **Kremmener Forst:**

Standgewässer sind im Zusammenhang mit ihrer typischen Umgebung zu sichern und zu entwickeln.

Die vorhandene räumliche Strukturierung mit einer Vielzahl gebietstypischer Strukturelemente ist zu sichern.

Vermeidung der Zerschneidung des Gebietes durch Verkehrswege, die vorhandenen Verkehrswege sind landschaftlich einzubinden.

Verhinderung einer weiteren Zersiedlung Schaffung von klaren Raumgrenzen zur offenen Landschaft.

**Rhinal (Kremmener, Beetzer, Sommerfelder und Schleuener Luch, OT Kremmen):**

Die Niederungsbereiche sind in ihrer gebietstypischen Ausprägung zu erhalten und zu entwickeln, dazu gehört:

- die Sicherung und Entwicklung von Grünlandnutzung
- die Sicherung und Entwicklung von Fließgewässern im Zusammenhang mit ihrer typischen Umgebung
- eine kleinteiligere Flächengliederung
- eine stärkere räumliche Gliederung der Landschaft mit gebietstypischen Strukturelementen.

Erweiternde Maßnahmen bzw. eine Neuansiedlung in den Bereichen Siedlung, Gewerbe und Verkehr sind auf eine mögliche, landschaftsbildbeeinträchtigende Wirkung zu überprüfen.

**Teilfläche am westlichen Gebietsrand; OT Flatow und Staffelde):**

Für Flächen im westlichen Gebietsrand zu Fehrbellin hin gelten die folgenden Ziele:

- Sicherung einer Mischung von Grünland- und Ackernutzung
- Stärkere räumliche Gliederung der Landschaft mit gebietstypischen Strukturelementen
- Vermeidung weiterer Zerschneidung des Gebietes durch Verkehrswege; landschaftliche Einbindung vorhandener Verkehrswege

**Grünfelder Heide (Süden der OT Staffelde und Groß Ziethen)**

Für Flächen im Süden der Ortsteile Staffelde und Groß-Ziethen gelten die folgenden Ziele

- Sicherung und Erweiterung der Laubwaldbereiche
- Sicherung und Entwicklung der unregelmäßigen, relieforientierte Flächenanordnung
- Stärkere Strukturierung durch naturnähere Waldbewirtschaftung
- Vermeidung weiterer Zerschneidung des Gebietes durch Verkehrswege; landschaftliche Einbindung vorhandener Verkehrswege

Erweiternde Maßnahmen bzw. Neuansiedlung in den Bereichen Siedlung, Gewerbe und Verkehr sind auf eine mögliche, landschaftsbildbeeinträchtigende Wirkung zu überprüfen

**Erholung**

Das Plangebiet wird den Landschaftsräumen mittlerer Erlebniswirksamkeit zugeordnet, die entwickelt werden sollen. Die siedlungsnahen Freiräume im Berliner Umland sollen für die Naherholung entwickelt werden.

**Entwicklungsziele:**

- Entwicklung von Landschaftsräumen mittlerer Erlebniswirksamkeit (landwirtschaftlich geprägt) in allen nicht bewaldeten Bereichen des Gemeindegebiets.
- Entwicklung von Landschaftsräumen mittlerer Erlebniswirksamkeit (waldgeprägt) in den Waldgebieten.

**Spezielle Ziele:**

- Erhalt der Erholungseignung der Landschaft in Schwerpunkträumen der Erholungsnutzung im Siedlungsgebiet des OT Kremmen und dem Kremmener Forst

- Abstimmung der Nutzungsart, der Nutzungsräume und infrastrukturellen Ausstattung an wassersportlich genutzten Gewässern und Uferzonen des Kremmener Rhins und des Ruppiner Kanals mit den Zielen des Natur- und Landschaftsschutzes.

Das LaPro benennt die folgenden Sicherungsschwerpunkte des Natur- und Landschaftsschutzes und besondere Anforderungen an die Erholungsnutzung:

- Erhalt der Störungsarmut naturnaher Gebiete im Osten der Rühnicker Heide sowie im östlichen Kremmener Forst als Lebensräume bedrohter Großvogelarten
- Lenkung der Erholungsnutzung auf dem (ehemaligen) Truppenübungsplatz in der Rühnicker Heide zur Sicherung großräumig störungsarmer Rückzugsgebiete seltener Arten und schutzwürdiger Lebensräume
- Schutz von Rastzentren von Sumpf- und Wasservögeln am Kremmer Rhin
- Schutz der Kern- und Entwicklungsgebiete der Großtrappen im Kremmener Luch sowie im Osten des OT Flatow
- Schutz der Schwerpunkt- und Entwicklungsgebiete des Wiesenbrüterschutzes / Erhalt der Störungsarmut im Bereich des Kremmener und des Sommerfelder Luchs.

*Die Zielaussagen und Anforderungen aus dem Landschaftsprogramm Brandenburg sind aufgrund des zeitlichen Versatzes nicht in die Zielaussagen der kommunalen Landschaftsplanung eingeflossen.*

### **Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Oranienburg 1995**

Der Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Oranienburg liegt als genehmigtes Planwerk mit Stand März 1996 vor. An Stelle einer Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans wurde 2006 ein Biotopverbundkonzept für den Landkreis Oberhavel (Maßstab 1:100.000) erstellt.

Das Entwicklungskonzept des Landschaftsrahmenplans enthält die folgenden schutzgut- bzw. nutzungsbezogenen Ziele, die bei der Planung zu beachten sind:

#### **Arten- und Lebensgemeinschaften:**

- Sicherung bedrohter, an störungsarme Räume gebundener Großvogelarten in der Rühnicker Heide und dem Kremmener Forst südlich des Ruppiner Kanals sowie im Kremmener Luch
- Sicherung der Schlafplätze von Gänsen und Kranichen (Zugvogelrastzentrum) im westlichen Teil des Plangebiets
- Sicherung geschützter Amphibienarten im südwestlichen Plangebiet, vom Beetzer Luch bis einschließlich des westlichen Kremmener Forsts
- Sicherung- und Entwicklung von Biber- und Fischotterlebensräumen im Bereich des Kremmener Rhin, des Kremmener Sees (Beetzer Ecken) sowie entlang des Ruppiner Kanals
- Sicherung und Entwicklung von Weißstorchbrutplätzen / Graureiherkolonien im Sommerfelder Luch und bei den Siedlungen Flatow, Groß-Ziethen und Ludwigsau
- Sicherung und Entwicklung von Rotbauchunkenpopulationen östlich der Stadt Kremmen sowie am Hörstegraben am westlichen Rand des Kremmener Forsts

- Sicherung und Entwicklung von durch militärische Nutzung bedingten Waldstrukturen in der Rühnicker Heide
- Sicherung und Entwicklung bestehender naturnaher Waldstrukturen in kleinflächigen Bereichen der Rühnicker Heide und größere Flächen im Kremmener Forst:
- Pflege und Entwicklung naturnaher Feuchtwiesengesellschaften / Mooren, Sümpfen, Röhrichten, und Verlandungszonen in Teilbereichen des Kremmener, des Beetzer und des Sommerfelder Luchs
- Entwicklung naturnaher, standortgerechter Waldgesellschaften in der Flatower Kienheide im OT Flatow und auf der Waldfläche im Süden des OT Staffelde
- Umwandlung naturferner Forste in der Rühnicker Heide und dem Kremmener Forst in naturnahe, standortgerechte Waldgesellschaften, Entwicklung reichstrukturierter Wald-ränder
- Neupflanzung oder Ergänzung von Alleen im OT Sommerfeld

**Böden:**

- Sicherung der Böden mit relativ hohem biotischen Ertragspotential (z.B. Az > 35), im Südwesten und Südosten des OT Flatow, nördlich der Siedlung Beetz sowie zwischen Kremmen und Staffelde bzw. Groß-Ziethen
- Erhaltung, Entwicklung und Sanierung der anmoorigen Böden und Niedermoorböden im Stadtgebiet
- Sanierung großflächig kontaminierter Böden auf dem ehemaligen Truppenübungsplatz Rühnicker Heide

**Grundwasser und Oberflächengewässer:**

- Sicherung von Gebieten mit einer quantitativ und/oder qualitativ hochwertigen Grundwasserneubildung in der Rühnicker Heide, der Siedlung Flatow, im Süden von Staffelde und in dem OT Groß-Ziethen
- Entwicklung hoher Grundwasserstände auf Niedermoor und anmoorigen Bildungen zur Verbesserung des Retentionsvermögens der Landschaft in den Niederungsbereichen im Südwesten, Westen und Zentrum des Plangebietes.
- Nutzungsänderung/-auflagen in Bereichen mit besonderer Grundwassergefährdung; Durchführung verstärkter Sicherungsmaßnahmen bei Planungsvorhaben im Westen, Süden und Nordosten des Plangebietes

**Klima:**

- Entwicklung von Verkehrskonzepten zur Minimierung der Verkehrsemissionen in innerörtlichen Wohnbereichen und in ländlichen Räumen

### **Landschaftsbild:**

- Erhaltung und Herausstellung besonderer Merkmale, wie Sehenswürdigkeiten und Blickbeziehungen in der Landschaft nahe der Siedlungsbereiche im Plangebiet
- Förderung von Städten als Zentren und Ausgangspunkte für die landschaftsbezogene, ruhige Erholung in den Siedlungsbereichen der Ortsteile Groß-Ziethen, Sommerfeld, Beetz und Hohenbruch
- Förderung von Bereichen/Orten nahe der Siedlungsbereiche von Kremmen und Beetz mit besonderen Potentialen zum Wandern
- Sicherung und Aufwertung des Bahnhofs Kremmen als Ausgangspunkt für Radwanderungen
- Ergänzende Einbeziehung von Orten mit Reiterhöfen der OT Staffelde, Groß-Ziethen, Kremmen, Sommerfelde, Beetz und Hohenbruch in die Reitwegeplanung

### **Siedlungswesen:**

- Erhalt intakter historischer Dorfstrukturen und deren Freiräume im Innen- und Außenbereich, keine bauliche Erweiterung, behutsame Innenentwicklung, Siedlung Ludwigsau im OT Beetz
- Erhalt intakter historischer Dorfstrukturen im Innenbereich, Reduzierung der Zersiedelung an den Ortsrändern, OT Flatow, Kremmen, Sommerfeld und Beetz
- Gestalterische Aufwertung des Ortsbildes und Verbesserung der Freiraumqualität, Sichtbarmachung der historischen und landschaftlichen Besonderheiten, Siedlung OT Hohenbruch
- Gestalterische Aufwertung des Ortsbildes, Verbesserung der Freiraumqualität unter Einbeziehung historischer Parkanlagen (Schloßensembles) und technischer Bauten, OT Staffelde und Groß-Ziethen
- Keine Ausbreitung von Splittersiedlungen, ggf. Rückbau landschaftsunverträglicher Bauten bzw. Umwidmung, nördliche Siedlung von Groß-Ziethen und nördliche Teile der Siedlung Sommerfeld
- Begrenzung der Siedlungsausdehnung in den Ortsteilen Flatow, Staffelde, Kremmen, Sommerfeld und Hohenbruch
- Erstellen von Landschaftsplänen mit hoher Priorität, OT Flatow, Staffelde, Groß-Ziethen und Kremmen
- Allgemeine Forderungen an die Ortskernentwicklung, Westen der Stadt Kremmen, Siedlungsgebiete des OT Beetz und südliche Siedlung von Groß-Ziethen sowie der Siedlungsteil Johannisteil des OT Hohenbruch
- Allgemeine Forderungen an die Siedlungsentwicklung gelten in den Siedlungsbereichen der OT Flatow, Staffelde, Sommerfeld und Hohenbruch sowie im Osten der Stadt Kremmen
- Allgemeine Forderungen an die Industrie-/ Gewerbeentwicklung im Gemeindeteil Orion der Stadt Kremmen

## **Landwirtschaft**

Für Gebiete mit standortbedingt uneingeschränkter landwirtschaftlicher Nutzbarkeit gilt:

- Anlage, Schutz und Pflege von Hecken, Feldgehölzen, und Rainen einhergehend mit Schlagflurgestaltung (5 – 15 ha): südlich des Kremmener Luchs zwischen den Siedlungsbereichen von Kremmen und Groß-Ziethen bzw. Staffelde und Flatow sowie nordwestlich der Siedlung Beetz und vereinzelt südlich der Siedlung Groß-Ziethen.
- Landschaftliche Einbindung bei genutzten Betriebsstandorten, Nutzungskonzept oder Abriss bei Leerstand, nordwestlich des Siedlungsgebietes von Flatow.

Für Gebiete mit standortbedingt eingeschränkter landwirtschaftlicher Nutzbarkeit gilt:

- Landschaftliche Einbindung bei genutzten Betriebsstandorten, Nutzungskonzept oder Abriss bei Leerstand, am östlichen Rand der Siedlung Flatow und im OT Hohenbruch zwischen den Siedlungen Hohenbruch und Johannisthal
- Förderung flächenextensiver Landwirtschaft (Ackerbau- und Grünlandprogramme) bzw. ökologischer Landbau, im nördlichen Teil des OT Hohenbruch, Teile des Kremmener, Sommerfelder und Beetzer Luchs nahe des Kremmener Sees (Beetzer Ecken) und Kremmener Rhins
- Förderung der Umwandlung von Acker in Dauergrünland auf moorigen und anmoorigen Böden bzw. kleinflächige Landschaftspflege auf gestörten Böden, südwestlicher Bereich des OT Flatow, südöstlich der Siedlung Sommerfeld, nördlich der Siedlung Hohenbruch
- Förderung der Umwandlung von Intensivgrünland in Dauergrünland auf Niedermoor / anmoorigen Substraten bzw. kleinflächige Landschaftspflege im Randbereich im Kremmener, Beetzer, Sommerfelder und Neukammer Luch, zwischen Schleuener Hauptgraben und Rühnicker Heide
- Förderung des Anbaus standortverträglicher alter Nutzpflanzen (Buchweizen, Hirse, Linsen, Gewürzpflanzen, Sanddorn etc.) oder Landschaftspflege durch Entwicklung von Heiden und Hutungen (Schafe, Ziegen) oder Magerwiesen, in den umliegenden Bereichen der Siedlungen Staffelde und Groß-Ziethen, nördlich und südlich der Siedlung Ludwigsau
- Nutzung bzw. Pflege nach Vorgabe von Behandlungsrichtlinien in großen Teilen des Kremmener Luchs, im südlichen Beetzer Luch und im Südwesten des Sommerfelder Luchs sowie um den Königsgraben, den Hörstegraben und den Ruppiner Kanal.

## **Forstwirtschaft**

- Sicherung bestehender naturnaher Waldgesellschaften in der Rühnicker Heide, im Kremmener Forst sowie vereinzelt Waldflächen im Kremmener Luch
- Entwicklung vorhandener Kiefernforsten zu naturnahen Kiefernwäldern mit Ausbildung eines naturnahen Waldrandes in dem Waldgebiet im Süden des Gemeindegebiets.

Für die Entwicklung standortgerechter Waldgesellschaften unter Berücksichtigung forstwirtschaftlicher Belange gilt:

- Zielbestockung Armer Buchenwald und Buchen-Traubeneichenwald in der Rühnicker Heide
- Zielbestockung feuchter Stieleichen- und Birkenwald östlichen und westlichen Teil des

#### Kremmener Forsts

- Zielbestockung feuchter Stieleichen-Hainbuchenwald, Erlenbruchwald, feuchter Stieleichen-Birkenwald und Stieleichen-Buchenwald im Zentrum des Kremmener Forst südlich des Ruppiner Kanals
- Zielbestockung: Kiefern-Traubeneichenwald im nördlichen Teil des Forstgebietes im südlichen Gemeindegebiet
- Zielbestockung: Kiefern-Stieleichen- und Birkenwald in der Flatower Kienheide
- Entwicklung zur potentiell natürlichen Vegetation und Förderung von Altbaumbeständen im Kremmener Forst südlich des Ruppiner Kanals
- Prüfung auf Möglichkeit der Wiederbewaldung/Aufforstung mit standortgerechten heimischen Baumarten südlich der Ortslage Flatow

#### **Fischerei**

Für die Fischereiwirtschaft fordert der LRP:

- Bewirtschaftung des Kremmener und des Beetzer Sees unter Maßgabe des Biotop- und Artenschutzes (Vertragsnaturschutz, Pflege- und Entwicklungspläne)

#### **Wasserwirtschaft**

- Erhalt und Entwicklung der naturnahen Stand- und Fließgewässer im Plangebiet (z. B. Gewässerrandstreifenprogramm). Dazu zählt der Abschnitt des Kremmener Rhin zwischen Kremmener See (Beetzer Ecken) und Ruppiner Kanal, die Gräben im Kremmener, Beetzer, Sommerfelder, Neukammer und Schleuener Luch, sowie die Gräben im OT Groß-Ziethen
- Sanierung der beeinträchtigten Gewässer Ruppiner Kanal, Kremmener Rhin westlich des Kremmener Sees (Beetzer Ecken) (durch Ausbau und Regulierung, Einleitungen, Unterhaltung etc.)
- Markierung der Fahrrinne im Kremmener Rhin zwischen Kremmener See (Beetzer Ecken) und Ruppiner Kanal durch Schifffahrtszeichen (Fahrverbot außerhalb der angezeigten Begrenzung)

#### **Verkehr**

- Vorrangiger Aufbau eines attraktiven öffentlichen Personennahverkehrs
- Hohe ökologische und gestalterische Anforderung an den geplanten Ausbau der BAB (A10 und A24)

#### **Energiewirtschaft / Fernmeldewesen**

- Prüfung der Raumverträglichkeit von Windkraftanlagen in windhöffigen Bereichen (Avifauna, Landschaftsbild), zwischen den Siedlungen Hohenbruch und Sommerfeld

#### **Sport und Tourismus**

- Die Ortsteile Flatow, Staffelde, Groß-Ziethen, Beetz und Sommerfeld sowie die Stadt Kremmen sollen als besondere Ziel- und Quellorte entwickelt werden
- Das südliche Plangebiet einschließlich der Stadt Kremmen sowie der Bereich westlich der Rühnicker Heide sollen als Erholungsgebiete entwickelt werden

- Rückentwicklung von Wochenend- und Freizeitanlagen aus ökologisch sensiblen Bereichen zwischen der Stadt Kremmen und dem Kremmener Rhin

#### **Altlasten / Konversion / Verteidigung**

- Gefährdungsabschätzung / Sanierung von Altablagerungen und Altstandorten in der Rühnicker Heide sowie im Kremmener Luch mit 1. Priorität
- Rückbau ungenutzter baulicher Anlagen, Wiedereingliederung in die forstliche Nutzung oder Sukzessionsentwicklung auf dem ehemaligen Truppenübungsplatz in der Rühnicker Heide

*Die Zielaussagen und Anforderungen aus dem Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Oranienburg sind in die Zielaussagen der kommunalen Landschaftsplanung (Landschaftspläne für die ehemaligen Gemeinden des Amtes Kremmen sowie Hohenbruch) eingeflossen.*

#### **Biotopverbundkonzept für den Landkreis Oberhavel (2006)**

Anstelle einer Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans wurde 2006 ein Biotopverbundkonzept für den Landkreis Oberhavel im Maßstab 1:100.000 erstellt. Darin werden Kernflächen, Entwicklungsflächen und Handlungsschwerpunkte des Biotopverbundes aufgezeigt. Das Gesamtkonzept wurde durch Maßnahmenkonzepte im Maßstab 1:10.000 für die Teilgebiete Welsengraben / Baumgraben (2007), Grabensystem / Kleingewässer nordöstlich von Großwoltersdorf / Neulögow (2008) und Ländchen Glien (2009) konkretisiert.

Das Plangebiet wird ausschließlich im Gesamtkonzept dargestellt. Danach befinden sich im Stadtgebiet zwei Kernflächen des Biotopverbundes mit hoher oder sehr Bedeutung (NSG Kremmener Luch, NSG Oberes Rhinluch) und in der Rühnicker Heide sowie zwei Kernflächen mit mittlerer Bedeutung im Kremmener Forst.

Sehr starke oder vollständig veränderte Fließgewässer sollen als Verbindungselemente für den Biotopverbund entwickelt werden. Der Umbau nicht durgängiger Querbauwerke an Fließgewässern im Plangebiet hat geringe bzw. mittlere Priorität.

#### **Landschaftspläne Stadt Kremmen und Gemeinden**

Für die bei Aufstellung der Flächennutzungspläne zwischen 1998 und 2001 amtsangehörigen Gemeinden Flatow, Staffelde, Groß-Ziethen, Stadt Kremmen, Beetz, Sommerfeld und Hohenbruch wurden zwischen 1996 und 1998 Landschaftspläne aufgestellt. Aus diesen sind die im Folgenden für die heutigen Ortsteile der Stadt Kremmen benannten Ziele zu beachten:

#### **Landschaftsplan Flatow**

Der Landschaftsplan für die Gemeinde und heutigen Ortsteil Flatow stellt in seinem Entwicklungskonzept die folgenden Anforderungen an die Flächennutzungen bzw. gibt folgende Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege vor:

#### **Landwirtschaft:**

- Dauergrünlandnutzung im Norden sowie vereinzelt im Westen des Gemeindegebietes und nordöstlich des Siedlungsbereichs
- Vorranggebiete für extensive Grünlandnutzung südlich des Reglitzgrabens im Norden, südlich des A-Graben Fehrbellin / nördlich des Flatower Feldgrabens sowie westlich von

#### Dorotheenhof

- Umwandlung der im Westen an die Flatower Dammwiesen angrenzenden Ackerflächen auf organischen Nassstandorten in Grünland
- Acker- und pflanzenbauliche Maßnahmen oder Grünlandnutzung zum Schutz vor Boden-erosion durch Wasser auf den Landwirtschaftsflächen südlich des Flatower Feldgrabens, südlich der L162 sowie nordwestlich der Ortslage von Flatow
- Schaffung von Pufferzonen (ohne landwirtschaftliche Nutzungen) entlang wertvoller sensibler Biotope. Dazu zählen Kleingewässer an der östlichen Gemeindegrenze und westlich der Ortslage Flatow, westlich der Flatower Kienheide und östlich von Karolinenhof.
- Flurgestaltende Maßnahmen durch Anlage, Erhalt und Pflege von Hecken, Feldgehölzen, Baumreihen sowie von Ackerrandstreifen:

#### **Forstwirtschaft**

- Erhalt und Entwicklung naturnaher Waldbestände
- Erhalt / Entwicklung artenreicher, vielstufiger Waldsäume
- Behandlung entsprechend den Empfehlungen zur Waldfunktionenerfassung, hier: Wald in Trinkwasserschutzgebieten

#### **Wasserwirtschaft**

- Ausweisung von Gewässerrandstreifen mit einseitiger Gehölzentwicklung
- Ausweisung von Gewässerrandstreifen ohne bzw. ohne zusätzliche Gehölzentwicklung
- Erhalt und Entwicklung von Kleingewässern
- Bemessung und Ausgrenzung eines Trinkwasserschutzgebietes zwischen Flatow und Staffelde

#### **Siedlungswesen / Erholung**

- Erhalt und Pflege des historischen Ortskernes einschließlich typischer Freiraumstrukturen (Angerbereich, Baumreihen, Gärten, Obstgärten, Kirche und alter Kirchhof sowie des Niederungsbereiches)
- Erhalt und Pflege flächiger alter Obstbestände (Streuobstwiesen)
- Eingrünung und Formulierung der Ortsränder (Ein- und Ausgangsbereiche)
- Nutzungskonzept für ehem. Landwirtschaftliche Betriebsstandorte
- Aufwertung des Straßenbegleitgrünes

#### **Verkehrswesen**

- Erhalt und Pflege raumwirksamer Alleen
- Anpflanzung von Alleen

### **Landschaftsplan Staffelde**

Der Landschaftsplan für die Gemeinde und heutigen Ortsteil Staffelde stellt in seinem Entwicklungskonzept die folgenden Anforderungen an die Flächennutzungen bzw. gibt folgende Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege vor:

#### **Landwirtschaft:**

- Dauergrünlandnutzung
- Vorranggebiete für extensive Grünlandnutzung
- Nutzungsaufgabe und Wiedervernässung von Flächen, Landschaftspflege zur Moorentwicklung
- Entwicklung von Magerrasen (extensive Grünlandnutzung)
- Acker- und pflanzenbauliche Maßnahmen oder Grünlandnutzung zum Schutz vor Boden-erosion durch Wasser
- Schaffung von Pufferzonen (ohne landwirtschaftliche Nutzungen) entlang wertvoller, sensibler Biotope
- Flurgestaltende Maßnahmen durch Anlage, Erhalt und Pflege von Hecken und Feldgehölzen sowie von Ackerrandstreifen:

#### **Forstwirtschaft**

- Erhalt und Entwicklung naturnaher Waldbestände
- Erhalt / Entwicklung artenreicher, vielstufiger Waldsäume
- Behandlung entsprechend den Empfehlungen zur Waldfunktionenerfassung, hier: Naturschutzwald, Wald in gesetzlich geschützten Teilen von Natur und Landschaft, Brand-schutzwald, Forstsaatgutbestand

#### **Wasserwirtschaft**

- Ausweisung von Gewässerrandstreifen mit einseitiger Gehölzentwicklung
- Ausweisung von Gewässerrandstreifen ohne bzw. ohne zusätzliche Gehölzentwicklung
- Grabenrückbau
- Erhalt und Entwicklung von Kleingewässern
- Bemessung und Ausgrenzung eines Trinkwasserschutzgebietes zwischen Flatow und Staffelde

#### **Siedlungswesen / Erholung**

- Erhalt und Pflege des historischen Ortskernes einschließlich typischer Freiraumstrukturen
- Pflege und Entwicklung der naturnahen Niederungen am Gestüt
- Erhalt und Pflege flächiger alter Obstbestände (Streuobstwiesen)
- Eingrünung und Formulierung der Ortsränder (Ein- und Ausgangsbereiche)
- Aufwertung des Straßenbegleitgrünes

### **Verkehrswesen**

- Erhalt und Pflege raumwirksamer Alleen
- Anpflanzung von Baumreihen/Alleen

### **Landschaftsplan Groß-Ziethen**

Der Landschaftsplan für die Gemeinde und heutigen Ortsteil Groß-Ziethen stellt in seinem Entwicklungskonzept die folgenden Anforderungen an die Flächennutzungen bzw. gibt folgende Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege vor:

#### **Landwirtschaft:**

- Dauergrünlandnutzung
- Extensive Grünlandnutzung auf organischen Nassstandorten
- Umwandlung von Ackerflächen im Grünland auf organischen Nassstandorten
- Entwicklung von Magerrasen (extensive Grünlandnutzung)
- Schaffung von Pufferzonen (ohne landwirtschaftliche Nutzungen) entlang wertvoller sensibler Biotope
- Flurgestaltende Maßnahmen durch Anlage, Erhalt und Pflege von Hecken, Baumreihen und Feldgehölzen sowie von Ackerrandstreifen:

#### **Forstwirtschaft**

- Erhalt und Entwicklung naturnaher Waldbestände
- Erhalt / Entwicklung artenreicher, vielstufiger Waldsäume

#### **Wasserwirtschaft**

- Ausweisung von Gewässerrandstreifen mit einseitiger Gehölzentwicklung
- Ausweisung von Gewässerrandstreifen ohne bzw. ohne zusätzliche Gehölzentwicklung
- Erhalt und Entwicklung von Kleingewässern
- Grabenrückbau

#### **Siedlungswesen / Erholung**

- Erhalt und Pflege des historischen Dorfkernes einschließlich typischer Freiraumstrukturen
- Pflege und Entwicklung der naturnahen Parkanlage (Gutspark)
- Anlage eines ökologisch verträglichen Wanderweges

### **Verkehrswesen**

- Erhalt und Pflege raumwirksamer Alleen
- Anpflanzung von Alleen

### **Landschaftsplan Sommerfeld**

Der Landschaftsplan für die Gemeinde und heutigen Ortsteil Sommerfeld stellt in seinem Entwicklungskonzept die folgenden Anforderungen an die Flächennutzungen bzw. gibt folgende Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege vor:

#### **Landwirtschaft:**

- Dauergrünlandnutzung
- Vorranggebiete für extensive Grünlandnutzung
- Entwicklung von Magerrasen (extensive Grünlandnutzung)
- Nutzungsaufgabe und Wiedervernässung von Flächen, Landschaftspflege zur Moorentwicklung
- Flurgestaltende Maßnahmen durch Anlage, Erhalt und Pflege von Hecken, Baumreihen und Feldgehölzen sowie von Ackerrandstreifen

#### **Forstwirtschaft**

- Erhalt und Entwicklung naturnaher Waldbestände
- Erhalt / Entwicklung artenreicher, vielstufiger Waldsäume
- Behandlung entsprechend den Empfehlungen zur Waldfunktionenerfassung, hier: Naturschutzwald, Wald in gesetzlich geschützten Teilen von Natur und Landschaft, Klimaschutzwald, Brandschutzwald

#### **Wasserwirtschaft**

- Ausweisung von Gewässerrandstreifen mit einseitiger Gehölzentwicklung
- Ausweisung von Gewässerrandstreifen ohne bzw. ohne zusätzliche Gehölzentwicklung
- Erhalt und Entwicklung von Kleingewässern
- Grabenrückbau

#### **Siedlungswesen / Erholung**

- Erhalt und Pflege des historischen Ortskernes einschließlich typischer Freiraumstrukturen (Baumreihen, Gärten, Obstwiesen, Kirche, Parkanlagen)
- Erhalt und Pflege flächiger alter Obstbestände (Streuobstwiesen)
- Eingrünung und Formulierung der Ortsränder (Ein- und Ausgangsbereiche)
- Nutzungskonzept für ehem. Landwirtschaftliche Betriebsstandorte
- Aufwertung des Straßenbegleitgrünes

#### **Verkehrswesen**

- Erhalt und Pflege raumwirksamer Alleen
- Anpflanzung von Alleen

## **Landschaftsplan Stadt Kremmen**

Der Landschaftsplan für die Stadt Kremmen stellt in seinem Entwicklungskonzept die folgenden Anforderungen an die Flächennutzungen bzw. gibt folgende Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege vor:

### **Landwirtschaft:**

- Dauergrünlandnutzung
- Vorranggebiete für extensive Grünlandnutzung
- Nutzungsaufgabe und Wiedervernässung von Flächen, Landschaftspflege zur Moorentwicklung
- Acker- und pflanzenbauliche Maßnahmen oder Grünlandnutzung zum Schutz vor Boden-erosion durch Wasser
- Schaffung von Pufferzonen (ohne landwirtschaftliche Nutzungen) entlang wertvoller sensibler Biotope
- Flurgestaltende Maßnahmen durch Anlage, Erhalt und Pflege von Hecken, Baumreihen, Feldgehölzen und Moorgehölzen sowie von Ackerrandstreifen:

### **Forstwirtschaft**

- Erhalt und Entwicklung naturnaher Waldbestände
- Entwicklung artenreicher, vielstufiger Waldsäume
- Behandlung entsprechend den Empfehlungen zur Waldfunktionenerfassung, hier: Naturschutzwald

### **Wasserwirtschaft**

- Verbesserung der Wasserqualität der Kremmener Seen
- Ausweisung von Gewässerrandstreifen mit einseitiger Gehölzentwicklung
- Ausweisung von Gewässerrandstreifen ohne bzw. ohne zusätzliche Gehölzentwicklung
- Erhalt und Entwicklung von Kleingewässern

### **Siedlungswesen / Erholung**

- Erhalt und Pflege des historischen Ortskernes einschließlich typischer Freiraumstrukturen (Baumreihen, Gärten, Obstwiesen, Marktplatz und Kirche)
- Wohnumfeldverbesserung
- Erhalt und Pflege flächiger alter Obstbestände (Streuobstwiesen)
- Eingrünung und Formulierung der Ortsränder (Ein- und Ausgangsbereiche)
- Pflege und Entwicklung naturnaher Parkanlagen/Friedhof
- Erhalt und Entwicklung des historischen Scheunenviertels
- Aufwertung des Straßenbegleitgrünes
- Schaffung einer Grünverbindung

### **Verkehrswesen**

- Erhalt und Pflege raumwirksamer Alleen
- Anpflanzung von Alleen

Bei der Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Kremen 1998 war die Siedlung Linumhorst noch nicht Teil des Stadtgebietes. Aussagen zu Linumhorst sind daher nicht Bestandteil des Landschaftsplans.

### **Landschaftsplan Beetz**

Der Landschaftsplan für die Gemeinde und heutigen Ortsteil Beetz stellt in seinem Entwicklungskonzept die folgenden Anforderungen an die Flächennutzungen bzw. gibt folgende Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege vor:

#### **Landwirtschaft:**

- Dauergrünlandnutzung
- Vorranggebiete für extensive Grünlandnutzung
- Entwicklung von Magerrasen (extensive Grünlandnutzung)
- Nutzungsaufgabe und Wiedervernässung von Flächen, Landschaftspflege zur Moorentwicklung
- Umwandlung von Ackerflächen im Grünland auf organischen Nassstandorten
- Acker- und pflanzenbauliche Maßnahmen oder Grünlandnutzung zum Schutz vor Boden-erosion durch Wasser
- Schaffung von Pufferzonen (ohne landwirtschaftliche Nutzungen) entlang wertvoller sensibler Biotope
- Flurgestaltende Maßnahmen durch Anlage, Erhalt und Pflege von Hecken, Baumreihen und Feldgehölzen sowie von Ackerrandstreifen:

#### **Forstwirtschaft**

- Erhalt und Entwicklung naturnaher Waldbestände
- Erhalt und Entwicklung von Sandtrockenheiden
- Erarbeitung von Nutzungskonzepten für Flächen ehemals militärisch genutzter Anlagen
- Sicherung von Flächen für die natürliche Sukzession
- Behandlung entsprechend den Empfehlungen zur Waldfunktionenerfassung, hier: Naturschutzwald, Wald in gesetzlich geschützten Teilen von Natur und Landschaft, Wald in Trinkwasserschutzgebieten, Klimaschutzwald, Brandschutzwald

#### **Wasserwirtschaft**

- Verbesserung der Wasserqualität und -quantität des Beetzer Sees
- Ausweisung von Gewässerrandstreifen mit einseitiger Gehölzentwicklung
- Ausweisung von Gewässerrandstreifen ohne bzw. ohne zusätzliche Gehölzentwicklung
- Erhalt und Entwicklung von Kleingewässern
- Grabenrückbau

- Trinkwasservorbehaltsgebiet

### **Siedlungswesen / Erholung**

- Erhalt und Pflege des historischen Ortskernes einschließlich typischer Freiraumstrukturen
- Pflege und Entwicklung der naturnahen Parkanlage
- Erhalt und Pflege flächiger alter Obstbestände (Streuobstwiesen)
- Eingrünung und Formulierung der Ortsränder (Ein- und Ausgangsbereiche)
- Aufwertung des Straßenbegleitgrünes

### **Verkehrswesen**

- Erhalt und Pflege raumwirksamer Alleen
- Anpflanzung von Alleen

### **Landschaftsplan Hohenbruch**

Der Landschaftsplan für die Gemeinde und heutigen Ortsteil Hohenbruch gibt Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vor und stellt Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar:

- Moor mit Pufferzonen (Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Staudenfluren)
- Stillgewässer / Kleingewässer
- Baumgruppen und Gebüsche

Der Landschaftsplan übernimmt die Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

- Landschaftsschutzgebiet „Obere Havelniederung“
- Biber- und Fischotterschongebiet

Der Landschaftsplan formuliert Anforderungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

- Anpflanzen: Bäume, Baumreihen mit heimischen Gehölzen, Hecke und Feldgehölze, Pufferzone entlang der Gräben, nördlich mit Bäumen, Sträuchern und Staudenfluren, südlich mit Staudenfluren
- Erhaltung: Bäume, Alleen geschützt nach § 31 BbgNatSchG (jetzt § 17 BbgNatSchAG), Hecken und Feldgehölze, Baumreihen

### **Landwirtschaft**

Flächen mit Regelungen und Maßnahmen zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Landschaftshaushaltes und zur Erhaltung eines prägenden Landschaftsbildes

- Entwicklung:
  - Dauergrünland extensiv (ungedüngte Feuchtwiesen / -brachen, krautreiche Mähwiesen, Weiden mit begrenztem Viehbesatz)

- langfristig Umwandlung zu extensiven Bewirtschaftungsformen
- Bestand:
  - Dauergrünland extensiv (ungedüngte Feuchtwiesen / -brachen, krautreiche Mähwiesen, Weiden mit begrenztem Viehbesatz)
  - Dauergrünland geschützt nach § 32 BbgNatSchG (jetzt § 18 BbgNatSchAG)
  - Dauergrünland intensiv
  - Acker

#### **Forstwirtschaft**

- Entwicklung zu naturnahen Mischwaldbeständen
- Erhalt und Pflege bestehender naturnaher Mischwaldbestände
- Erhalt und Pflege natürlicher Waldbestände, die dem Schutz nach § 32 BbgNatSchG (jetzt § 18 BbgNatSchAG) unterliegen

#### **Wasserflächen**

- Rückbau/ Anstau von Gräben in geschützten Biotopen

#### **Freizeit und Erholung**

- Rundwanderwege
  - Rundwanderweg Hohenbruch Johannisthal (ca. 6 km)
  - Kleiner Rundweg Hohenbruch (ca. 5,5 km)
  - Großer Rundweg Hohenbruch Neuendorf (ca. 18 km)
  - Rundwanderweg Sommerfeld Johannisthal (ca. 13,5 km)
  - Rundwanderweg Kremmen Döringsbrück Verlorenort (ca. 9,5 km)
  - Rundwanderweg Germendorf Verlorenort Bärenbrück (ca. 18,0 km)
- Radrundwanderwege
  - Hohenbruch Neuendorf (ca. 15 km)
  - Germendorf Ruppiner Kanal Bärenbrück (ca. 20 km)
  - Oranienburg Germendorf Bärenbrück Teerhofen (ca. 19 km)
  - Johannisthal Sommerfeld Verlorenort Döringsbrück (ca. 19 km)
- Reitwanderwege
  - Reitrundwanderweg Neuhof Johannisthal (ca. 13 km)
  - Reitrundwanderweg Verlorenort Döringsbrück Ruppiner Kanal Behrensbrück (ca. 18 km)
  - Reiterhof

**Zu den Festlegungen der Landes- und Regionalplanung sowie der Kreisentwicklungskonzeption vgl. Kap. 2 der Begründung.**

### 6.3.3 Zusammenfassung der Umweltqualitätsziele aus einschlägigen Fachgesetzen

Aus den benannten Fachgesetzen und Fachplanungen lassen sich Zielvorgaben der Umweltqualität für die einzelnen Schutzgüter innerhalb des Untersuchungsgebietes ableiten. Diese dienen als Grundlage für die Prognose und Bewertung der voraussichtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen welche durch die Planung entstehen.

#### **Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergeben sich für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt folgende Zielvorgaben:

- Dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, insbesondere durch:
  - Erhalt wild lebender Tiere und Pflanzen, ihrer Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt
  - Zeitliche und räumliche Ermöglichung der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen.
- dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt, insbesondere durch:
  - Erhalt lebensfähiger Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten
  - Ermöglichung des Austauschs zwischen Populationen sowie von Wanderungen und Wiederbesiedelungen
  - Unterbindung von Gefährdungen natürlich vorkommender Ökosysteme, Biotope und Arten
  - Erhalt von Lebensgemeinschaften und Biotopen mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung

#### **Boden**

Dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, insbesondere durch:

- Erhalt der Böden zur Erfüllung ihrer Funktion im Naturhaushalt und nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens
- Renaturierung nicht mehr genutzter versiegelter Flächen, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, Überlassung der Böden der natürlichen Entwicklung
- Bewahrung von Bodendenkmälern
- Abwehren schädlicher Bodenveränderungen
- Sanierung des Bodens und der Altlasten einschließlich verursachter Gewässerverunreinigungen
- so weit wie möglich Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen

Bodenfunktionen sowie der Funktionen als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte

Ergänzend zum BBodSchG besteht im Land Brandenburg das Brandenburgische Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG), welches in § 1 Abs. 1 folgende relevante Ziele vorgibt:

- Förderung einer abfallarmen Kreislaufwirtschaft
- Sicherung der umweltverträglichen Abfallbeseitigung
- Förderung einer nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens

§ 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) enthält folgende für das Schutzgut Boden relevante Ziel-aussagen:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
- Verringerung einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme durch die Nutzung von Möglichkeiten der Innenentwicklung
- Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß

### **Wasser**

Das Bundesnaturschutzgesetz enthält folgende Zielvorgaben für das Schutzgut Wasser:

- Dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts durch Bewahrung von Binnengewässer vor Beeinträchtigungen und Erhalt der natürlichen Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen;
- Hochwasserschutz auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen;
- Entwicklung von Maßnahmen für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt

Zielvorgaben Art 4. Abs. 1a) Nr. ii) WRRL: Erreichung eines guten Zustands der Oberflächengewässer sowie des Grundwassers

### **Klima/Luft**

Gemäß BNatSchG § 1 Abs. 3 Nr. 4 gelten folgende Ziele für das Schutzgut Luft und Klima:

- Schutz von Luft und Klima zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege; dies gilt insbesondere für Flächen mit lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen
- Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien

### **Landschaftsbild und Erholung**

Für das Schutzgut Landschaftsbild werden folgende Qualitätsziele durch § 1 Abs. 4, Abs. 5 und Abs. 6 BNatSchG vorgegeben:

- Dauerhafte Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft insbesondere:

- Bewahrung der Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen,
- Schutz und Zugänglichmachung von geeigneten Flächen zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich
- Bewahrung großflächiger, weitgehend unzerschnittener Landschaftsräume vor weiterer Zerschneidung,
- landschaftsgerechte Führung und Einbindung von Verkehrswegen, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sowie Trassenbündelungen zur Vermeidung von Zerschneidung und Inanspruchnahme der Landschaft und Beeinträchtigungen des Naturhaushalts
- Erhalt und Schaffung von Freiräumen im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

## **6.4 Methodik der Umweltprüfung**

### **6.4.1 Untersuchungsrahmen, räumliche und inhaltliche Abgrenzung**

Der räumliche Umfang des Umweltberichts umfasst das gesamte vom Flächennutzungsplan abgedeckte Gemeindegebiet der Stadt Kremmen. Für einzelne Schutzgüter können auch die randlichen Wirkungen auf angrenzende Flächen mit betrachtet werden. Untersucht werden insbesondere die Auswirkungen durch die wesentlichen, geplanten Änderungen der Flächennutzung.

Gegenstand der Untersuchung sind die in § 2 UVPG definierten Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen. Um die erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter zu beurteilen, wird ein Vergleich zwischen dem Ist-Zustand mit dem Zustand nach einer Planungsumsetzung durchgeführt.

### **6.4.2 Untersuchungsmethode**

Die Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ und enthält gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB

- eine Bestandsdarstellung der einschlägigen Aspekte des Umweltzustands,
- eine Prognose über die Entwicklung und mögliche Veränderung des Umweltzustands bei Umsetzung der Planung,
- Hinweise auf mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Gemäß den Vorschriften zur Durchführung einer Umweltprüfung ergeben sich Beschränkungen im Hinblick auf die Ermittlungspflichten dahingehend, dass nur Umweltauswirkungen zu prüfen sind, die die genannten Schutzgüter voraussichtlich erheblich beeinträchtigen.

## 6.5 Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind besonders wertvolle Teile von Natur und Landschaft durch Rechtsverordnungen zu schützen. Sie können z.B. als Naturschutzgebiet (NSG), Landschaftsschutzgebiet (LSG), Naturdenkmal (ND) oder geschützten Landschaftsbestandteil (GLB) erklärt werden. Die jeweiligen Rechtsverordnungen bestimmen den Schutzgegenstand, den Schutzzweck sowie die erforderlichen Ge- und Verbote.

Zudem haben Bund und Länder die sich aus den Richtlinien 92/43/EWG und 2009/147/EG ergebenden Verpflichtungen zum Aufbau und Schutz des zusammenhängenden europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ zu erfüllen.

### Naturschutzgebiete (NSG) gemäß § 23 BNatSchG

Im Gebiet der Stadt Kremmen mit ihren Ortsteilen sind die folgenden Naturschutzgebiete rechtsverbindlich festgesetzt:

#### NSG „Kremmener Luch“

Das 1.185 ha große NSG wurde durch die Verordnung über das Naturschutzgebiet "Kremmener Luch" des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz Brandenburg vom 22.09.2009 festgesetzt. Es umfasst große Bereiche des Kremmener Luchs sowie des Beetzer und des Sommerfelder Luchs und überlagert sich vollständig mit dem gleichnamigen FFH-Gebiet. Das NSG erstreckt sich über Flächen der Ortsteile Staffelde, Kremmen, Sommerfeld und Beetz.

Bei dem NSG Kremmener Luch handelt es sich um ein großflächiges, naturnahes Niedermoorgebiet, welches als Lebensraum für Arten des Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie wie beispielsweise dem Eisvogel (*Alcedo atthis*), der Großen Rohrdommel (*Botaurus stellaris*), und der Rohrweihe (*Circus aeruginosus*) dient. Darüber hinaus stellt es ein Vermehrungs-, Rast-, Mauser- und Überwinterungsgebiet für im Gebiet regelmäßig auftretende Zugvogelarten wie Kranich (*Grus grus*), Bekassine (*Gallinago gallinago*) und Kiebitz (*Vanellus vanellus*) dar.

Das Gebiet weist verschiedene natürliche Lebensraumtypen des Anhangs 1 der FFH-Richtlinie auf wie etwa natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions und Hydrocharitions, Pfeifengraswiesen auf kalkreichen und torfigen Böden (*Molinion caeruleae*) und Moorwälder. Darüber hinaus bietet das Gebiet Tierarten des Anhangs II der FFH-Richtlinie, darunter Biber (*Castor fiber*), Fischotter (*Lutra lutra*) und Teichfledermaus (*Myotis dasycneme*) einen Lebensraum.

Schutzzweck des großflächigen Niedermoorgebiets ist:

- die Erhaltung und Entwicklung der Lebensräume wild lebender Pflanzenarten
- die Erhaltung und Entwicklung des Gebietes als unzerschnittener, störungsarmer Lebens- und Rückzugsraum sowie potenzielles Wiederausbreitungszentrum wild lebender Tierarten
- die Erhaltung und Entwicklung des Gebietes aus wissenschaftlichen Gründen zur

Beobachtung des wachsenden Niedermoors als Referenzfläche für die Niedermoorforschung;

- die Erhaltung und Entwicklung des Gebietes als wesentlicher Teil des überregionalen Biotopverbundes zwischen den Gewässersystemen von Elbe, Brandenburger/Mecklenburger Seenplatte, Oberer Havel und Oder-Havel-Kanal bis zur Oder.

#### **NSG „Oberes Rhinluch“**

Das Gebiet wurde mit der Verordnung über das Naturschutzgebiet "Oberes Rhinluch" des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg vom 20.03.2013 festgesetzt. Das 2.764 ha große Gebiet befindet sich überwiegend in der Gemeinde Fehrbellin und überlagert sich teilweise mit dem Gemeindegebiet von Neuruppin. Im Plangebiet nimmt das NSG Flächen der Ortsteile Staffelde, Flatow und Beetz ein.

Das NSG schließt im Osten an das NSG „Kremmener Luch“ sowie das FFH-Gebiet „Kremmener Luch“ an. Es umfasst die FFH-Gebiete „Oberes Rhinluch“ und „Oberes Rhinluch Ergänzung“ vollständig und ist Bestandteil des SPA-Gebiets „Rhin-Havelluch“.

Das NSG „Oberes Rhinluch“ bietet als Teil des Luchlandes und Kernbereich eines der größten brandenburgischen Niedermoorgebiete Lebensräume für Arten des Anhangs I der Vogelschutz-Richtlinie wie beispielsweise dem Eisvogel (*Alcedo atthis*), der Großen Rohrdommel (*Botaurus stellaris*) und dem Weißstorch (*Ciconia ciconia*). Zudem dient es als Vermehrungs-, Rast-, Mauser- und Überwinterungsgebiet für im Gebiet regelmäßig auftretende Zugvogelarten wie Kranich (*Grus grus*), verschiedene Gänse- und Entenarten sowie Limikolen, insbesondere Goldregenpfeifer (*Pluvialis apricaria*).

Darüber hinaus umfasst das NSG Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie, wie natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions und Hydrocharitions und Birken-Moorwälder und Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie wie Biber (*Castor fiber*) und Fischotter (*Lutra lutra*).

Schutzzweck des Naturschutzgebietes als Teil des Luchlandes und Kernbereich eines der größten brandenburgischen Niedermoorgebiete ist:

- die Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung der Lebensstätten wild lebender Pflanzengesellschaften, insbesondere der Schwimmblatt- und Unterwasserpflanzengesellschaften, der Röhrichte der Verlandungszonen und Gewässerufer, der Großseggen- und Röhrichtmoore, der Feuchtgrünländer einschließlich ihrer Auflassungsstadien, der Staudenfluren, der Weidengebüsche sowie der Moor-, Bruch- und Auwälder;
- die Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung der Lebensstätten wild lebender Pflanzenarten, darunter im Sinne von § 7 Absatz 2 Nummer 13 des Bundesnaturschutzgesetzes besonders geschützte Arten
- die Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung des Gebietes als Lebens- und Rückzugsraum sowie potenzielles Wiederausbreitungszentrum wild lebender Tierarten
- die Erhaltung und Entwicklung des Gebietes aus wissenschaftlichen Gründen, beispielsweise für die Untersuchung tierökologischer Fragestellungen und die Niedermoorforschung;
- die Erhaltung des Gebietes wegen seiner besonderen Eigenart und hervorragenden Schönheit als störungsarme und unzerschnittene Niederungslandschaft, die durch das

Flusssystem des Rhins und den Bützsee als Gewässer einer glazialen Schmelzwasser-rinne geprägt wird;

- die Erhaltung der Linumer Teiche wegen ihrer besonderen Eigenart als extensiv genutzte Teichlandschaft mit herausragendem Naturschutzwert und ihrer landeskundlichen Bedeutung als ehemaliges Zentrum des Torfabbaus im Rhinluch;
- die Erhaltung und Entwicklung des Gebietes als wesentlicher Teil des überregionalen Biotopverbundes zwischen den Gewässersystemen von Elbe, Brandenburger / Mecklenburger Seenplatte, Oberer Havel und Oder-Havel-Kanal bis zur Oder.

### **Landschaftsschutzgebiete (LSG)**

Im Gebiet der Stadt Kremmen mit ihren Ortsteilen befinden sich die folgenden Landschaftsschutzgebiete

#### **LSG „Obere Havelniederung“**

Das Gebiet wurde mit der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Obere Havelniederung“ vom 27. April 1998 ausgewiesen, welche zuletzt geändert wurde durch Artikel 15 der Verordnung vom 29. Januar 2014. Mit seiner Fläche von rund 26.534 Hektar umfasst das LSG große Teile der Zehdenick-Spandauer Havelniederung, im Osten Teile des Eberswalder Urstromtals, im Nordwesten Teile der Granseer Platte sowie im Nordosten Teile der Britzer Platte. Es befindet sich überwiegend im Landkreis Oberhavel und überlagert sich im Westen teilweise mit dem OT Hohenbruch im Plangebiet des FNP Kremmen.

Schutzzweck des LSG ist:

1. die Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere
  - a. der Funktionsfähigkeit der Böden durch den Schutz des Bodens vor Überbauung, Verdichtung, Abbau und Erosion,
  - b. der Funktionsfähigkeit des Wasserhaushaltes durch Sicherung und Wiederherstellung einer weitgehend unbeeinträchtigten Grundwasserneubildung sowie einer naturnahen Entwicklung der Quellen, Stand- und Fließgewässer einschließlich der angrenzenden Uferbereiche, Gehölzauen, Überschwemmungsbereiche und Verlandungszonen als Lebensraum für wildlebende Tier- und Pflanzenarten,
  - c. der Reinhaltung und Verbesserung der Luft sowie der Erhaltung und der Stabilisierung des Regional- und Lokalklimas auf Grund der besonderen Bedeutung als Klimaausgleichsfläche für den Ballungsraum Berlin,
  - d. der Förderung naturnaher Wälder, wie z.B. der Bruchwälder, der grundwassernahen Niederungswälder sowie der Buchen- und Kiefern-Traubeneichen-Wälder in ein zusammenhängendes, naturnah ausgebildetes, weitgehend naturnah strukturiertes Waldökosystem,
  - e. der kulturabhängigen Biotope und Landschaftselemente wie Trockenrasen, Frischwiesen, Feuchtwiesen und -weiden, Hecken, Feldgehölze, Solitär bäume, Äcker, Le-sesteinhaufen, Feldsölle, Kopfweiden sowie Alleen und Streuobstbestände in ihrer vielfältigen und typischen Ausbildung,

- f. einer weiträumigen, strukturreichen und weitgehend ungestörten Landschaft als Lebensraum störungsempfindlicher Tierarten mit großem Arealanspruch, wie See- und Fischadler, Kranich sowie Schwarzstorch,
  - g. der Entwicklung des Gebietes im Rahmen eines wirkungsvollen und großräumigen Fischotter- und Elbebiberschutzes,
  - h. der noch weitgehend intakten und unterschiedlich ausgebildeten Moore, in ihrer Funktion als Wasserspeicher und als Lebensraum seltener, gefährdeter Tier- und Pflanzenarten,
  - i. der Bedeutung des Gebietes im überregionalen Biotopverbund als Ost-West-Brücke zwischen dem Rhinluch-Rüthnicker Sander und dem Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin sowie als Nord-Süd-Brücke zwischen dem Naturpark Uckermärkische Seen und der Barnimplatte,
  - j. der Pufferfunktion für die im Gebiet liegenden Naturschutzgebiete;
2. die Bewahrung der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes, insbesondere
- a. eines typischen Ausschnittes der Jungmoränenlandschaft des norddeutschen Tieflandes mit ihrem landschaftsprägenden Mosaik aus Gewässerrinnen, Mooren, Söllen, Talsandterrassen, Binnendünen sowie den Hügeln der Grundmoränen in ihrer typischen Ausbildung,
  - b. des Wechsels von großen Waldgebieten, eingelagerten Stand- und Fließgewässern und der in unterschiedlicher Weise landwirtschaftlich genutzten Offenlandschaft mit ihren charakteristischen Kleinstrukturen,
  - c. der historisch geprägten, oft weiträumig angelegten Siedlungsstrukturen durch Vermeidung der Landschaftszersiedlung und Landschaftszerschneidung sowie dem Erhalt der Alleen;
3. die Erhaltung des Gebietes wegen seiner besonderen Bedeutung für die naturnahe Erholung im Einzugsbereich des Großraums Berlin, insbesondere
- a. eine der Landschaft und Naturausstattung angepassten touristischen Erschließung, vor allem in Waldgebieten und Gewässerbereichen,
  - b. der Förderung der touristischen Entwicklung im Rahmen der historisch gewachsenen dörflichen Strukturen;
4. die Entwicklung des Gebietes im Hinblick auf eine nachhaltige und naturverträgliche Landnutzung.

#### **LSG „Nauen-Brieselang-Krämer“**

Das Gebiet wurde mit der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Nauen-Brieselang-Krämer“ vom 7. Januar 1998 festgesetzt, welche zuletzt geändert wurde durch die Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Nauen-Brieselang-Krämer" des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz Brandenburg vom 26.06.2007. Das großräumige LSG umfasst mit einer Fläche von 20.077 ha Teile des Havelländischen Luches, der Grundmoränenplatte des Ländchens Glien sowie der Zehdenick-Spandauer Havelniederung. Es befindet sich überwiegend im südlich angrenzenden

Landkreis Havelland und umfasst im Plangebiet Flächen der Ortsteile Staffelde und Groß-Ziethen.

Innerhalb des LSG befinden sich Teile der FFH-Gebiete „Leitsakgraben“ und „Muhrgraben mit Teufelsbruch“. Die FFH-Gebiete „Heimsche Heide“, „Heimsche Heide Ergänzung“, „Bredower Forst“, „Rhinslake bei Rohrbeck“ und „Falkenseer Kuhlaake“ sowie das NSG „Bredower Forst“ befinden sich vollständig in dem LSG "Nauen-Brieselang-Krämer", liegen aber nicht im Plangebiet des FNP Kremmen.

Schutzzweck des LSG ist:

- die Erhaltung und Entwicklung einer für die norddeutsche Tiefebene typischen Niederungskulturlandschaft mit ihrer charakteristischen Pflanzen- und Tierwelt sowie insbesondere
- die Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
- die Bewahrung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des eiszeitlich entstandenen Landschaftsbildes mit seinen durch die menschliche Nutzung geprägten mosaikartigen Strukturen, dem Wechsel von Offenlandschaften und Wäldern sowie charakteristischen Ausstattungselementen
- die Erhaltung des Gebietes wegen seiner besonderen Bedeutung für die naturnahe Erholung in der unmittelbaren Nähe zu den Ballungsräumen Berlin und Potsdam;
- die Entwicklung des Gebietes im Hinblick auf eine naturverträgliche, nachhaltige Landnutzung.

### **Naturdenkmale**

Naturdenkmale sind rechtsverbindlich festgesetzte Einzelschöpfungen der Natur. Im Gebiet der Stadt Kremmen mit ihren Ortsteilen werden die folgenden Naturdenkmale geführt (Landkreis Oberhavel 2018, S. 19 ff.):

- ND Nr. 5 „Eiche“, Beetz, im Park des von Quast´schen Schlosses
- ND Nr. 6 „Linde“, Beetz, im Pfarrhausgarten
- ND Nr. 7 „Stieleiche“, Beetz, im ehemaligen Gutspark
- ND Nr. 8 „Stieleiche“, Beetz, Platz vor dem Pfarrhaus
- ND Nr. 9 „Stieleiche“, Beetz, vor der Kirche
- ND Nr.10 „Ulme“, Beetz, im Park hinter dem Schloss des Herrn von Quast (Westecke am Teich
- ND Nr. 11 „Ulme“, Beetz, vor dem Schulhaus
- ND Nr. 79 „Immergrüne Eiche“, Groß-Ziethen, im Bereich des ehemaligen Parks
- ND Nr. 80 „Weymouthskiefer“, Groß-Ziethen, südlich des ehemaligen Schlosses im Park
- ND Nr. 103 „Buchenvierling“, Hohenbruch, Jagen 196 und 186
- ND Nr. 104 „Linde“, Hohenbruch, auf dem Friedhof
- ND Nr. 105 „Linde“, Hohenbruch, im Pfarrgarten
- ND Nr. 106 „Rotbuche“, Hohenbruch, im Jagen 189, 110 m südöstlich Wegegabelung

- ND Nr. 107 „Rotbuche“, Hohenbruch, Jagengrenze 189/190 im Wegedreieck
- ND Nr. 113 „Buchendrilling“, Kremmen, ca. 800 m östl. Verlorenort am Fußweg
- ND Nr. 114 „Buchenvierling“, Kremmen, ca. 1 km östl. von Verlorenort am Gestellweg
- ND Nr. 115 „Sechsergruppe Buchen“, Kremmen, Westseite der Jagengrenze zwischen Jagen 08 und 09, 1. Weg östl. vom Heuwege
- ND Nr. 116 „Dicke Eiche“, Kremmen, an der Straße Kremmen-Ruppiner Kanal
- ND Nr. 117 „Königseiche“, Kremmen, 20 m südl. des Km-Steins 15,8
- ND Nr. 118 „Schlanke Eiche“, Kremmen, 200 m südöstl. des Forsthauses Kremmen
- ND Nr. 119 „2 Odinseichen“, Kremmen, 200 m nördlich der Bahn Kremmen-Oranienburg
- ND Nr. 120 „3 Findlinge“, Kremmen, zwischen den Bahnüberführungen Kremmen-Nauen und Kremmen-Neuruppin
- ND Nr. 121 „Stieleiche“, Kremmen, 150 m östl. der Dehmelbrücke
- ND Nr. 122 „Stieleiche“, Kremmen, Mitte Jagen 15
- ND Nr. 187, „Rosskastanie“, Sommerfeld, Dorfstraße vor dem Grundstück Plessow, gegenüber der Kirche
- ND Nr. 191 „Bäume des Gutsarks“, Staffelde, 100 m südöstl. Dorfkirche, nördl. vom Weg Staffelde Ziegenkrug
- ND Nr. 192 „Efeu an der Kirche“, Staffelde, Kirche
- ND Nr. 193 „Esche“, Staffelde, Nordseite der Kirche
- ND Nr. 194 „4 Eschen“, Staffelde, auf dem Friedhof
- ND Nr. 195 „Fichte mit Efeu“, Staffelde, auf dem Friedhof
- ND Nr. 196 „Platanenallee“, Staffelde, im Schlosspark
- ND Nr. 197, „Rosskastanie“, Staffelde, vor dem Schloss
- ND Nr. 198, „Stieleiche“, Staffelde, an der Grenze zwischen altem und neuem Park
- ND Nr. 199, „Stieleiche“, Staffelde, Terrasse am Teich im Schlosspark
- ND Nr. 200, „Stieleiche“, Staffelde, Terrasse am Teich im Schlosspark
- ND Nr. 201, „20 Stieleichen“, Staffelde, Düne Westseite des Parkes
- ND Nr. 202, „Weißtanne“, Staffelde, Vorgarten des sog. Jägerhofes
- FND Nr. 20 „Graureiherkolonie Ludwigsau“, Beetz, Gemarkung Rüthnick-Forst, 21,52 ha.

### **Schongebiete**

Zum Schutz von vom Aussterben bedrohter Tierarten konnten nach dem Naturschutzrecht der DDR sogenannte Schongebiete ausgewiesen werden. Schutzzweck war eine gezielte, auf eine Art ausgerichtete Sicherung von Lebensräumen. Die Schutzkategorie ist im Bundesnaturschutzrecht nicht vorgesehen. Gleichwohl gelten ordnungsgemäß ausgewiesene Schongebiete fort (§ 78 BbgNatSchG). Mit dem Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz wurde erneut eine Überleitungsvorschrift erlassen (§ 42 BbgNatSchAG).

Im Gebiet der Stadt Kremmen mit ihren Ortsteilen werden folgende Schongebiete geführt:

#### Fischotterschongebiet Kremmener Luch

Das Schongebiet wurde mit Beschluss des Rates des Kreises Oranienburg vom 7. September 1988 festgesetzt (Beschluss-Nr. 0380). Der Geltungsbereich umfasst den Kremmener See einschließlich der Beetzer Ecken sowie einen Uferstreifen von jeweils 100 m links und rechts des Ruppiner Kanals und der Binnengräben einschließlich des Hörstegrabens mit einer Gesamtlänge von 73.000 m innerhalb des insgesamt rund 1.440 ha großen Gebietes.

Schutzziel ist die Sicherung eines überregional bedeutsamen Verbindungslebensraumes zwischen der Fischotter-Population des Havelgebietes und des Kremmener Luchs bzw. den Verbreitungsräumen an Rhin und Elbe. Gemäß Behandlungsrichtlinie für das Fischotterschongebiet vom 20.06.1989 dient das Schongebiet der Erhaltung und Verbesserung des vorhandenen Biotops für den Fischotter durch Minimierung von Umweltschäden am Biotop sowie Verhinderung von Bestandsverlusten durch Menschen und wildlebende Tiere.

Zur Erreichung der Schutzziele werden u.a. folgende Maßnahmen genannt:

- Biotopverändernde Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Naturschutzbehörde
- Unterbindung der Einbringung von Mineraldünger und Gülle in das Schongewässer. Das Aufbringen auf Flächen 100 m links und rechts des Gewässers ist zu unterlassen.
- Verbot des Einsatzes von Herbiziden bei der Böschungsbehandlung
- Entkrautungsmaßnahmen sind biotechnisch oder mechanisch durchzuführen

#### Trappenschongebiet Kremmener Luch (Teil des NSG Kremmener Luch)

Das Trappenschongebiet Kremmener Luch umfasst mit seiner Größe von ca. 600 ha große Bereiche des Kremmener Luchs einschließlich des Kremmener Sees und der Beetzer Ecken (Landkreis Oberhavel 2018, S. 17; Stadt Kremmen 1997, Karte Schutzgebiete/Schutzobjekte). Im Süden wird es durch den A-Graben Fehrbellin begrenzt. Das Trappenschongebiet betrifft Flächen der Ortsteile Flatow, Staffelde und Kremmen.

#### **Europäisches Schutzgebietssystem „Natura 2000“ (FFH, SPA)**

Ziel des Europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000“ ist die Schaffung eines kohärenten europäischen Netzwerkes zur langfristigen Sicherung der biologischen Vielfalt innerhalb der europäischen Union. Dieses Netzwerk setzt sich aus Fauna-Flora-Habitat-Gebieten (FFH-Gebiete) und Special Protection Areas (SPA) zusammen. Die rechtliche Grundlage bilden die Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie oder „FFH-Richtlinie“) von 1992 und die Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutz-Richtlinie) aus dem Jahr 1979.

Die FFH-Richtlinie dient der Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und regionalen Anforderungen. Außerdem soll durch die Ausweisung von FFH-Gebieten die Wiederherstellung oder Wahrung eines günstigen Erhaltungszustands der natürlichen Lebensräume sowie der Arten von gemeinschaftlichem Interesse erfolgen. Die zu schützenden Lebensräume und Arten sind in den Anhängen der Richtlinie aufgeführt.

Die Vogelschutz-Richtlinie hat die Erhaltung, den Schutz, die Bewirtschaftung und die Regulierung sämtlicher in der EU heimischer, wildlebender Vogelarten zum Ziel und regelt die Nutzung dieser Arten. Besondere Schutzmaßnahmen sind auf die in Anhang I der Richtlinie

aufgeführten Arten anzuwenden, um deren Überleben und Vermehrung in ihrem Verbreitungsgebiet sicherzustellen.

Die Mitgliedsstaaten sind, zum Schutz der in den Anhängen der Richtlinien aufgelisteten Lebensräume und Arten verpflichtet, schutzwürdige Flächen der Europäischen Kommission zu melden. In Kremmen sind die folgenden Schutzgebiete benannt:

- FFH-Gebiet „Kremmener Luch“ (DE 3244-301)
- FFH-Gebiet „Oberes Rhinluch“ (DE 3243-301)
- FFH-Gebiet „Behrensbrück“ (DE 3244-303)
- SPA „Rhin-Havelluch“ (DE 3242-421)

#### **FFH-Gebiet „Kremmener Luch“**

Das Europäische Schutzgebiet „Kremmener Luch“ (DE 3244-301) wurde im November 2009 ausgewiesen und umfasst einen kleinen Restsee (Beetzer Ecken), welcher von ausgedehnten Niedermooren mit Schilfröhrichten, Feuchtwiesen und Moorwäldern umgeben ist (Standard-Datenbogen DE-3244-301, MUGV 2013). Im Gebiet befinden sich zudem Seggenriede und Weidengebüsche wovon Teile als Streuwiese, Mähwiese oder Weide genutzt werden bzw. von Sukzession betroffen sind. Es weist Vorkommen bzw. ein hohes Entwicklungspotential für verschiedene Lebensraumtypen des Anhanges I der FFH-RL auf und besitzt eine Bedeutung im Verbund des Rhin für Fischotter und Elbebiber.

Mit seiner Fläche von 1.185 ha überlagert sich das FFH-Gebiet vollständig mit dem NSG „Kremmener Luch“. Es befindet sich westlich der Stadt Kremmen.

#### Vorkommende Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie (Quelle: Standarddatenbogen, MUGV 2013):

- 3150 - Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions
- 3260 - Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitriche-Batrachion
- 6410 - Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden (Molinion caeruleae)
- 6430 - Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe
- 6510 - Magere Flachland-Mähwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*)
- 9190 - Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen mit *Quercus robur*
- 91D1 - Birken-Moorwald

#### Vorkommende Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie (Quelle: Standarddatenbogen, MUGV 2013):

- Biber (*Castor fiber*)
- Fischotter (*Lutra lutra*)
- Teichfledermaus (*Myotis dasycneme*)
- Rotbauchunke (*Bombina Bombina*)
- Kammmolch (*Triturus cristatus*)

- Schlammpeitzger (*Misgurnus fossilis*)
- Steinbeißer (*Cobitis taenia*)
- Bitterling (*Rhodeus amarus*)
- Großer Feuerfalter (*Lycaena dispar* L.)
- Schmale Windelschnecke (*Vertigo angustior*)
- Bauchige Windelschnecke (*Vertigo moulinsiana*)

Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Quelle: Standarddatenbogen, MUGV 2013)

- Biber (*Castor fiber*)
- Fischotter (*Lutra lutra*)
- Teichfledermaus (*Myotis dasycneme*)
- Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)
- Braunes Langohr (*Plecotus auritus*)
- Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*)
- Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*)
- Große Bartfledermaus (*Myotis brandtii*)
- Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*)
- Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*)
- Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*)
- Rotbauchunke (*Bombina Bombina*)
- Kammmolch (*Triturus cristatus*)
- Kreuzkröte (*Bufo calamita*)
- Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*)
- Wechselkröte (*Bufo viridis*)
- Moorfrosch (*Rana arvalis*)
- Großer Feuerfalter (*Lycaena dispar* L.)

Vogelarten nach Anhang I Vogelschutz-Richtlinie (Quelle: Standarddatenbogen, MUGV 2013)

- Blaukelchen (*Luscinia svecica*)
- Eisvogel (*Alcedo Atthis*)
- Flusseeschwalbe (*Sterna hirundo*)
- Kleines Sumpfhuhn (*Porzana parva*)
- Kranich (*Grus Grus*)
- Neuntöter (*Lanius collurio*)
- Rohrweihe (*Circus aeruginosus*)
- Rotmilan (*Milvus milvus*)

- Schwarzmilan (*Milvus migrans*)
- Schwarzspecht (*Dryocopus martius*)
- Seeadler (*Haliaeetus albicilla*)
- Sperbergrasmücke (*Sylvia nisoria*)
- Tüpfelsumpfhuhn (*Porzana porzana*)
- Wachtelkönig (*Crex crex*)
- Weißstorch (*Ciconia ciconia*)
- Zwergdommel (*Ixobrychus minutus*)

#### **FFH-Gebiet „Oberes Rhinluch“**

Das 1.654 ha umfassende FFH-Gebiet „Oberes Rhinluch“ (DE 3243-301) wurde im März 2013 festgesetzt und wird im Standarddatenbogen als „Teichgebiet und Fluß - Rhin mit stark strukturierten semiaquatischen Bereichen und uferbegleitenden Hochstaudenfluren“ beschrieben (Standard-Datenbogen DE-3243-301). Es fungiert als bedeutendes Reproduktionsgebiet und Biotopverbundelement für Elbebiber und Fischotter, da der Rhin die Vorkommen von Otter und Elbebiber an Elbe und Havel mit denen in der Schorfheide verbindet.

Das FFH-Gebiet befindet sich teilweise in den Ortsteilen Beetz, Flatow und Staffelde.

Vorkommende Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie (Quelle: Standarddatenbogen):

- 3150 - Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions
- 3260 - Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitriche-Batrachion
- 6410 - Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden (*Molinion caeruleae*)
- 6430 - Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe
- 7210 - Kalkreiche Sümpfe mit *Cladium mariscus* und Arten des *Caricion davallianae*
- 91D0 - Moorwälder
- 91E0 - Erlen-Eschen- und Weichholzaauenwälder

Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie (Quelle Standarddatenbögen oder Managementpläne):

- Zierliche Tellerschnecke (*Anisus vorticulus*)
- Rotbauchunke (*Bombina bombina*)
- Biber (*Castor fiber*)
- Steinbeißer (*Cobitis taenia*)
- Fischotter (*Lutra lutra*)
- Großer Feuerfalter (*Lycaena dispar* L.)
- Schlammpeitzger (*Misgurnus fossilis*)

- Teichfledermaus (*Myotis dasycneme*)
- Kammmolch (*Triturus cristatus*)
- Schmale Windelschnecke (*Vertigo angustior*)
- Bauchige Windelschnecke (*Vertigo moulinsiana*)

Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Quelle Standarddatenbögen oder Managementpläne)

- Zierliche Tellerschnecke (*Anisus vorticulus*)
- Rotbauchunke (*Bombina bombina*)
- Biber (*Castor fiber*)
- Fischotter (*Lutra lutra*)
- Teichfledermaus (*Myotis dasycneme*)
- Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)
- Braunes Langohr (*Plecotus auritus*)
- Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*)
- Zauneidechse (*Lacerta agilis*)
- Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*)
- Große Bartfledermaus (*Myotis brandtii*)
- Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*)
- Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*)
- Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*)
- Kammmolch (*Triturus cristatus*)
- Kreuzkröte (*Bufo calamita*)
- Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*)
- Wechselkröte (*Bufo viridis*)
- Moorfrosch (*Rana arvalis*)
- Kleiner Wasserfrosch (*Rana lessonae*)
- Großer Feuerfalter (*Lycaena dispar* L.)

Arten nach Anhang V der FFH-Richtlinie (Quelle: Standarddatenbogen)

- Weißmoos (*Leucobryum glaucum*)
- Gefranstes Torfmoos (*Sphagnum fimbriatum*)
- Sumpftorfmoos (*Sphagnum palustre*)

Vogelarten nach Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie (Quelle: Standarddatenbogen)

- Eisvogel (*Alcedo Atthis*)
- Rohrdommel (*Botaurus stellaris*)
- Weißstorch (*Ciconia ciconia*)

- Wiesenweihe (*Circus pygargus*)
- Rohrweihe (*Circus aeruginosus*)
- Wachtelkönig (*Crex crex*)
- Schwarzspecht (*Dryocopus martius*)
- Mittelspecht (*Dendrocopos medius*)
- Ortolan (*Emberiza hortulana*)
- Wanderfalke (*Falco peregrinus*)
- Zwergschnäpper (*Ficedula parva*)
- Bekassine (*Gallinago gallinago*)
- Kranich (*Grus grus*)
- Seeadler (*Haliaeetus albicilla*)
- Zwergdommel (*Ixobrychus minutus*)
- Neuntöter (*Lanius collurio*)
- Heidelerche (*Lullula arborea*)
- Blaukehlchen (*Luscinia svecica* ssp. *cyanecula*)
- Rotmilan (*Milvus milvus*)
- Schwarzmilan (*Milvus migrans*)
- Großtrappe (*Otis tarda*)
- Fischadler (*Pandion haliaetus*)
- Wespenbussard (*Pernis apivorus*)
- Kampfläufer (*Philomachus pugnax*)
- Tüpfelsumpfhuhn (*Porzana porzana*)
- Kleines Sumpfhuhn (*Porzana parva*)
- Wasserralle (*Rallus aquaticus*)
- Flusseeeschwalbe (*Sterna hirundo*)
- Sperbergrasmücke (*Sylvia nisoria*)

#### **FFH-Gebiet „Behrensbrück“**

Das 381 ha umfassende FFH-Gebiet „Behrensbrück“ (DE 3244-303) wurde im März 2013 festgesetzt. Das Waldgebiet ist gekennzeichnet durch grundwassernahe Tal- und Flusssandflächen sowie kleinere Dünenzüge und wird im östlichen Teil vom Ruppiner Kanal durchzogen. Einige kleinere Wiesen und Seggenriede sowie naturnahe Kleingewässer sind ebenfalls vorkommend im Gebiet. Das Gebiet um Behrensbrück hat Bedeutung als einer der wichtigsten flächigen Feuchtwaldkomplexe im Naturraum Luchland (Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zur Bewirtschaftung des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung „Behrensbrück“ 2018; (ABl./18, [Nr. 36], S.815)).

Das FFH-Gebiet umfasst einen Teil des Waldkomplexes zwischen den Gemeinden Oranienburg und Kremmen.

Vorkommende Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie (Quelle: 22. Erhaltungszielverordnung 2018; (GVBl.II/18, [Nr. 44])):

- 9160 - Subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald oder Hainbuchenwald (Carpinion betuli –Stellario-Carpinetum)
- 9190 - Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen mit Quercus robur
- 91E0\* - Auen-Wälder mit Alnus glutinosa und Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnionincanae, Salicion albae)

Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Quelle 22. Erhaltungszielverordnung 2018; (GVBl.II/18, [Nr. 44])):

- Biber (Castor fiber)
- Fischotter (Lutra lutra)

Vogelarten nach Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie (Quelle: Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zur Bewirtschaftung des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung „Behrensbrück“ 2018; (ABl./18, [Nr. 36], S.815)):

- Kranich (Grus grus)
- Rotmilan (Milvus milvus)

#### **SPA „Rhin-Havelluch“ (DE 3242-421)**

Das SPA „Rhin Havelluch“ umfasst mit seiner Fläche von 56.122 ha große Teile der weiträumigen, überwiegend offenen Luchlandschaft des Oberen Rhin- sowie des Havelländischen Luchs (MUGV 2014, Standarddatenbogen DE 3242-421). Es besitzt eine globale bzw. EU-weite Bedeutung als Kranich-, Wasservogel- und Goldregenpfeiferrastgebiet und eine europa- bzw. EU-weite Bedeutung als Brutgebiet von Weißstorch und Zwergrohrdommel. Gefährdungen bestehen u. a. aufgrund von Änderungen bzw. Intensivierungen der landwirtschaftlichen Nutzung, Nährstoffeinträgen in Gewässer, Zerschneidung der Landschaft und Veränderungen des Wasserhaushalts. Im Plangebiet liegen Flächen der Ortsteile Flatow, Staffelde, Kremmen, Beetz und Sommerfeld.

Vogelarten nach Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie (Quelle: Standarddatenbogen, MUGV 2014)

- Eisvogel (Alcedo Atthis)
- Rohrdommel (Botaurus stellaris)
- Weißstorch (Ciconia ciconia)
- Wiesenweihe (Circus pygargus)
- Rohrweihe (Circus aeruginosus)
- Wachtelkönig (Crex crex)
- Schwarzspecht (Dryocopus martius)

- Mittelspecht (*Dendrocopos medius*)
- Ortolan (*Emberiza hortulana*)
- Wanderfalke (*Falco peregrinus*)
- Zwergschnäpper (*Ficedula parva*)
- Bekassine (*Gallinago gallinago*)
- Kranich (*Grus grus*)
- Seeadler (*Haliaeetus albicilla*)
- Zwergdommel (*Ixobrychus minutus*)
- Neuntöter (*Lanius collurio*)
- Heidelerche (*Lullula arborea*)
- Blaukehlchen (*Luscinia svecica* ssp. *cyanecula*)
- Rotmilan (*Milvus milvus*)
- Schwarzmilan (*Milvus migrans*)
- Großtrappe (*Otis tarda*)
- Fischadler (*Pandion haliaetus*)
- Wespenbussard (*Pernis apivorus*)
- Kampfläufer (*Philomachus pugnax*)
- Tüpfelsumpfhuhn (*Porzana porzana*)
- Kleines Sumpfhuhn (*Porzana parva*)
- Wasserralle (*Rallus aquaticus*)
- Flusseeeschwalbe (*Sterna hirundo*)
- Sperbergrasmücke (*Sylvia nisoria*)

### **Geschützte Biotope**

Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotop haben, werden gemäß § 30 BNatSchG bundesweit gesetzlich geschützt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung führen, sind verboten. Zu den bundesweit geschützten Biotopen zählen u. a.:

- natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,
- Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen,
- offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm- und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,
- Bruch-, Sumpf- und Auenwälder

Das Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz ergänzt im § 18 die zu schützenden Biotope. Demnach sind im Land Brandenburg zusätzlich folgende Biotope geschützt:

- Feuchtwiese
- Lesesteinhaufen
- Streuobstbestände
- Moorwälder
- Hangwälder und
- Restbestockungen anderer natürlicher Waldgesellschaften.

Die geschützten Biotope sind in den Landschaftsplänen der Gemeinden und heutigen Ortsteilen aufgeführt. Die zuständige Naturschutzbehörde führt ein Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope und schreibt es fort.

In den Flächennutzungsplan werden die gesetzlich geschützten Biotope gemäß Biotopkartierung Brandenburg (BBK) des Landesamtes für Umwelt mit Stand der Daten von 2018 als Planungsgrundlage aufgenommen. Im Zuge der Flächennutzungsplanung erfolgte keine Überprüfung der im Datensatz enthalten Biotope auf Aktualität und Plausibilität.

Gesetzlich geschützte Biotope mit Relevanz für die Flächennutzungsplanung sind insbesondere die nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG geschützten **Streuobstbestände**, da diese häufig in Ortsrandlagen anzutreffen sind, die zugleich wichtige Bauflächenpotentiale im Rahmen der Siedlungserweiterung darstellen können.

In den Ortsrandlagen von Beetz, Kremmen, Sommerfeld und Staffelde sind gemäß Biotopkartierung Brandenburg (BBK) des Landesamtes für Umwelt nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG geschützte Trockenrasen anzutreffen (Biotoptyp **5121221 – Heidenelken-Grasnelkenflur, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs, Gehölzdeckung < 10%**).

Im Ortszentrum von Flatow werden Teilflächen der „Gresse“ im Rahmen der Biotopkartierung Brandenburg (BBK) als gesetzlich geschütztes Biotop aufgenommen (Biotoptyp **0513112 – Grünlandbrache feuchter Standorte, von Schilf dominiert, mit spontanem Gehölzbewuchs, Gehölzdeckung 10-30%**).

Für den im Rahmen der Biotopkartierung Brandenburg (BBK) als gesetzlich geschütztes **Kleingewässer** kartierten Regenwasserrückhalteteich auf dem Gelände des Spargelhofs im Ortsteil Kremmen erfolgte eine Überprüfung des Schutzstatus im Rahmen des zurückliegenden Bebauungsplanverfahrens. Im Ergebnis ist der naturfern ausgebildete Teich nicht als geschütztes Biotop einzustufen.

## 6.6 Besonderer Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG

Der Artenschutz ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a) BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen als Umweltbelang („Tiere“, „Pflanzen“ und „biologische Vielfalt“) einschließlich der Biotope als Lebensstätten und Lebensräume der wild lebenden Tiere und Pflanzen sowie der Artenvielfalt zu berücksichtigen.

Der besondere Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG umfasst die europäisch geschützten Tier- und Pflanzenarten. Die Belange des besonderen Artenschutzes sind der gemeindlichen Abwägung nicht zugänglich. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tiere 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 (Tötungsverbot),
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 (Störungsverbot),
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Lebensstättenschutz),
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

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

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG neue Fassung (2017) sind die Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 nur relevant, wenn die ökologische Funktion der von den Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der europäischen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang nicht erhalten bleibt. Ein Erhalt der ökologischen Funktionen kann gegebenenfalls auch mit Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen oder von bestandserhaltenden Maßnahmen gewährleistet werden.

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

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

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

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind die artenschutzrechtlichen Verbote bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans zu behandeln, wenn artenschutzrechtliche Konflikte bereits auf dieser Ebene erkennbar sind, wie bei einem Verlust großflächig geschützter Lebensstätten. In der Regel sind artenschutzrechtliche Problemlagen erst auf der Ebene des Bebauungsplans zu lösen und zu bewältigen.

**Europäisch geschützte Tierarten** mit Relevanz für die Flächennutzungsplanung sind insbesondere Brutvögel, Fledermäuse und Zauneidechsen, da diese häufig in Ortsrandlagen anzutreffen sind, die zugleich wichtige Bauflächenpotentiale im Rahmen der Siedlungserweiterung darstellen können. In Gewässernähe kann im Kremmener Raum auch ein Vorkommen von europäisch geschützten Amphibienarten und Libellen sowie von Fischotter und Biber von Relevanz sein.

Beim Vorhandensein eines geeigneten Altbaumbestandes kann ein Vorkommen von Heldbeck und Eremit von Relevanz sein. Im Kremmener Raum ist jedoch gemäß Verbreitungskarte im 10 km x 10 km-Raster kein Vorkommen dieser holzbewohnenden Käferarten bekannt.

Ein Vorkommen von europäisch geschützten Schmetterlingsarten wie Großer Feuerfalter und Nachtkerzenschwärmer ist im Kremmener Raum gemäß Verbreitungskarte im 10 km x 10 km-Raster nicht bekannt. Gemäß Standarddatenbogen der FFH-Gebiete „Kremmener Luch“ und „Oberes Rhinluch“ ist in diesen Gebieten ein Vorkommen des Feuerfalters dokumentiert.

Ein **Vorkommen von europäisch geschützten Pflanzenarten** ist im Kremmener Raum nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Südöstlich des Stadtgebietes ist gemäß Verbreitungskarte im 10 km x 10 km-Raster ein Vorkommen des in Brandenburg vom Aussterben bedrohten und deutschlandweit stark gefährdeten Sumpf-Glanzkrautes dokumentiert.

Ein Vorkommen von sonstigen geschützten bzw. gefährdeten Tier- und Pflanzenarten im Bereich geplanter Nutzungsänderungen ist im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

## **6.7 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

### **6.7.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Tiere und Pflanzen in ihren Lebensräumen sind die wichtigsten Bestandteile unseres Ökosystems. Sie tragen zum Funktionieren des Naturhaushaltes, zur Erhaltung der Luftqualität und zur Schönheit des Lebensumfeldes bei. Sie bilden darüber hinaus die Nahrungsgrundlage des Menschen. Biotop sind Lebensstätten von pflanzlichen und tierischen Organismen mit einheitlichen Lebensbedingungen.

Die Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt geht von der Zielsetzung des Schutzes der biologischen Vielfalt aus.

Beachtenswert sind auch die Ziele nach Schutzverordnungen (LSG und NSG) sowie der Natura 2000 Gebiete.

Insgesamt bietet das Gemeindegebiet der Stadt Kremmen vielfältige Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

### **Biotope der Gewässer**

Die **Fließgewässer** im Plangebiet stellen einen wichtigen Rückzugsraum für gefährdete Arten dar. Die künstlich angelegten Entwässerungsgräben weisen unterschiedliche Vegetationsstrukturen auf. Das Spektrum der Pflanzengesellschaften reicht von Röhricht über Hochstauden feuchter bis nasser Standorte bis zu nitrophilen Staudenfluren frischer Standorte. Kennarten in den Randbereichen bilden Rohrkolben, Schilf, Sumpfschwertlilie und Rohrglanzgras. Im Wasser treten in Abhängigkeit von der Wasserqualität Wasserlinse, Brunnenkresse, Hornblatt und Potamogeton-Arten auf.

Im Kremmener Rhin ist das Auftreten einer Wasserpflanzenvegetation begrenzt durch die Gewässerunterhaltung in der Fahrrinne sowie durch die hohen Nährstofffrachten.

Bei den Biotopen der **Kleingewässern** im Plangebiet handelt es sich überwiegend um eiszeitlich entstandene Sölle. Die Vegetation setzt sich je nach Nährstoffangebot und Beschattung aus unterschiedlichen Pflanzengesellschaften der Schilfröhrichte, Schwimmblattzonen und Verlandungsbereiche zusammen. Kleingewässer und die angrenzende Vegetation können als Lebensraum für zahlreiche Amphibien- und Insektenarten dienen.

Im nordwestlichen Gemeindegebiet liegen drei **Seen**. Die Beetzer Ecken und der südöstliche Kremmener See bildeten einst den größeren zusammenhängenden Kremmener See. Bei den Beetzer Ecken handelt es sich um einen sehr flachen See mit einer durchschnittlichen Tiefe von nur ca. 80 cm, der Teich- und Seerosenbestände aufweist. Darüber hinaus konnten in manchen Jahren Bestände von Hornblättrige Armeleuchteralge (*Chara tomentosa*) und Nixkraut (*Najas marina* ssp. *intermedia*) nachgewiesen werden. Der südöstliche Teil des ehemals größeren Kremmener Sees wird von dem als Wasserstraße ausgebauten Kremmener Rhin durchzogen. Aufgrund der hohen Nährstofffrachten ist er als hoch eutroph einzustufen. Es treten weit verbreitet Schwimmblattfluren mit dominierendem Vorkommen von Seerose (*Nymphaea alba*) und beigemischter Teichrose (*Nuphar lutea*) auf.

Der Beetzer See grenzt im Osten an die Ortslage Beetz und ist über den Siebgraben mit den Beetzer Ecken verbunden. Er ist ebenfalls stark mit Nährstoffen belastet und weist daher extremes Algenwachstum mit Bodenschlamm-Bildung auf, was die Ausbildung einer Schwimmblattzone und submerser Wasserpflanzen behindert.

Darüber hinaus kommen vereinzelt künstlich angelegte **Teiche** vor, die als Begleitbiotope Schwimmblatt- und Röhrichtgesellschaften aufweisen.

### **Biotope der Moore und Sümpfe**

Als die bedeutendsten Lebensräume können die **Niedermoore** im Plangebiet betrachtet werden. Niedermoore sind als flachgründige Torfbildungen nährstoffreicher Standorte im Kremmener Luch verbreitet. Bei dem Kremmener Luch handelt es sich um ein zusammenhängendes Feuchtgebiet von überregionaler Bedeutung. Das seit 1914 von direkter Entwässerung betroffene Moorgebiet wurde in den 1980er Jahren teilweise wiedervernässt, so dass eine Zunahme von Vernässungsanzeigern wie Seggen beobachtet werden kann. Heute dient das Luch als Lebensraum für zahlreiche Vogelarten, darunter Neuntöter, Sperbergrasmücke, Rohrweihe sowie Wachtelkönig und ist Bestandteil des bedeutendsten binnenländischen Kranichrastplatzes in Mitteleuropa. Das Kremmener Luch fungiert darüber hinaus als Lebensraum

für Arten des Anhangs II der Richtlinie 92/43/EWG, wie etwa Biber (*Castor fiber*), Fischotter (*Lutra lutra*), Teichfledermaus (*Myotis dasycneme*), Rotbauchunke (*Bombina bombina*) und Schmale Windelschnecke (*Vertigo angustior*). Als Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten, die den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG unterliegen bzw. nach Bundesartenschutzverordnung geschützt sind, sind u. a. Calla (*Calla palustris*), Breitblättriges Knabenkraut (*Dactylorhiza majalis*), Breitblättriger Sitter (*Epipactis helleborine*), Wasser-Schwertlilie (*Iris pseudacorus*) und Sumpf-Platterbse (*Lathyrus palustris*) zu nennen.

Während ein Teil des Kremmener Luchs als NSG bzw. FFH-Gebiet geschützt ist, werden große Bereiche, die ehemals als Niedermoor zu charakterisieren waren, heute landwirtschaftlich genutzt. Die ausgedehnten Niedermoorflächen des Beetzer und des Sommerfelder Luchs werden heute als Grünland genutzt, typische Niedermoorgesellschaften sind hier kaum noch nachzuweisen.

An den vermoorten Ufern des Kremmener Sees kommen neben Wasser- und Landröhrichtbeständen Großseggenriede, Flutrasen sowie artenreiche **Feucht- und Nasswiesen** vor. Infolge der Sukzession haben sich auf diesen Standorten Moorgehölze mit der typischen Gesellschaft der Weiden-Faulbaum-Gebüsche angesiedelt.

Vereinzelt kommen im Plangebiet kleinflächige Moorsenken vor, die teilweise in Ackerflächen eingebettet sind und in Folge ungünstiger Wasserverhältnisse stark von der Degenerierung bedroht sind.

Moore, Röhrichte, Großseggenriede sowie seggen- und binsenreiche Nasswiesen, sind gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG.

#### **Biotope der Gras- und Staudenfluren**

Bei den landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen in den Niederungen handelt es sich um **Biotope der Gras- und Staudenfluren**. Hierbei lassen sich, als Lebensräume dieser Biotopklasse, intensiv genutztes Grasland, Feuchtwiesen, Grünlandbrachen und Trockenrasen unterscheiden.

Auf den Niedermoorböden des Kremmener, Groß-Ziethener, Sommerfelder, Beetzer, Schleuener und Havelländischen Luchs sowie der Flatower Dammwiesen und des Oberen Rhinluchs ist **intensiv genutztes Grasland** weit verbreitet. **Frischwiesen** sind vor allem in den Randbereichen der Moore zu finden. Bei **Feuchtwiesen** handelt es sich um beweidetes Dauergrünland ständig nasser bis feuchter Standorte. Hierzu zählen arme und reiche Feuchtwiesen sowie Großseggenwiesen. Feuchtwiesen kommen im Gemeindegebiet in Vergesellschaftung mit Beständen der Moorstandorte vor. Feuchtwiesen sind nach § 18 BbgNatSchAG geschützte Biotope. **Großseggenwiesen** sind im Uferbereich des Kremmener Sees sowie am Ufer des Kremmener Rhin vorhanden.

**Grünlandbrachen**, die sich aus Mosaiken von mit Gehölzen durchsetzten stauden- und grasreichen Sukzessionsstadien verschiedener Pflanzengesellschaften zusammensetzen, kommen kleinflächig in Ortsrandlagen, in Verbindung mit Feldgehölzen oder als Säume vor. Hier reicht das Artenspektrum von Hochstaudenfluren des Verbandes *Filipendulion ulmariae* und Landröhrichten, über Glatthaferwiesengesellschaften zu Arten der Trocken- und Halbtrockenrasen.

Auf den Flächen des ehemaligen Truppenübungsplatzes in der Rühnicker Heide haben sich vielfältige **Trockenrasengesellschaften** entwickelt. Die Vegetation auf diesen Flächen stellt

ein Mosaik aus Silbergras (*Corynephorus canescens*), Borstgras (*Nardus stricta*), offenen Sandflächen, Flächen mit Moosen (*Funaria spec.*), Flechten (*Cladonia spec.*) und Reitgrasfluren dar. Hier leben gefährdete Tierarten wie Blauflügelige Ödland-Schrecke (*Oedipoda caerulea*), Heidelerche (*Lullula arborea*), Brachpieper (*Anthus campestris*) und Schwarzfleckiger Heidegrashüpfer (*Stenobothrus nigromaculatus*). Zum Erhalt des Artenreichtums sind auf den offenen Flächen regelmäßig Gehölze zu entnehmen (NABU Steckbrief, LP).

Bei Trockenrasen handelt es sich ab einer Flächengröße von 250 m<sup>2</sup> um geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG.

### Zwergstrauchheiden

Die Trockenrasenvegetation in der Rühnicker Heide ist eng mit der **Sandtrockenheide** unter Dominanz der Besenheide (*Calluna vulgaris*) vergesellschaftet. Ebenso wie die Arten des Magerrasens werden die Pflanzen dieses Vegetationstyps (Blaubeere, Preiselbeere, Wacholder Besenginster) stark von Damwild geschädigt.

### Gehölzbestände

Die **flächigen Laubgebüsche** im Plangebiet sind in ihrer Artenzusammensetzung je nach Standortbedingungen unterschiedlich ausgeprägt. Auf nassen Standorten, etwa im Groß-Ziethener Luch, im östlichen Kremmener Luch, in der Senke nördlich der Kremmener Sandberge, bei Amalienfelde und in einer Moorsenke am Reglitzgraben finden sich Grau- und Korbweidengebüsche sowie Arten der Erlenbrüche. **Hecken** und Windschutzstreifen sind in ihrer Biotopwertigkeit nach Überschonung, Dichte, stufenhaftem Aufbau bis hin zur Ausstattung artenreicher Krautsäume und in Verbindung mit Gräben unterschiedlich einzustufen. An vielen Gräben auf den Moorstandorten der Kremmener Luchs befinden sich Gehölzstrukturen, die meist als Windschutzpflanzung angelegt wurden. Durch Bevorzugung von Pappeln weisen sie einen stark einseitigen und standortfremden Charakter auf. Dies gilt z.B. für die Abpflanzungen des Ruppiner Kanals und einiger Vorfluter. Das Obere Rhinluch weist im Plangebiet nur wenige Hecken und Gehölzstrukturen auf. In den überwiegend ackerbaulich genutzten Fluren sind Heckenstrukturen in unterschiedlich dichten Rastern vorhanden.

**Alleen und Baumreihen** sind ein für Brandenburg typisches und erhaltenswertes Landschaftselement. Alleen sind nach § 17 BbgNatSchAG generell geschützt. Sie verlaufen im Plangebiet u. a. entlang den Landstraßen L16, L17, L19, L 162, L163, L191. Zwischen den Ortslagen Flatow und Staffelde (L16) verläuft eine geschlossene Allee aus Alteichen. Bemerkenswert ist auch eine noch vorhandene Apfelbaumallee die aus der Ortslage Flatow in die Flatower Kienheide (L16) führt.

Kleinere **Streuobstwiesen** lassen sich noch in den Ortsrandlagen von Beetz, Ludwigsau und Flatow finden. In Sommerfeld befinden sich Streuobstbestände in den Gärten in Ortsrandlage, etwas nördlich des Ortskernes im Bereich des Klinikums sowie vereinzelt im Siedlungsgebiet. In Groß-Ziethen liegen im Übergang zur Feldflur einzelne Obstgärten und Obstbestände.

### Wald- und Forstgesellschaften

Bei den Waldflächen im Plangebiet handelt es sich überwiegend um **Kiefernforste**. Insbesondere auf den sandigen Standorten der Rühnicker Heide, des Kremmener Forsts und der Flatower Kienheide sowie der sandigen grundwasserfernen Standorte im OT Groß-Ziethen sind großflächige Kiefernmonokulturen zu finden. Die Rühnicker Heide wird derzeit als DBU-

Naturerbefläche zu einem naturnahen Laubmischwald entwickelt, der langfristig sich selbst überlassen werden soll.

Auf höher gelegenen Sanddünen im OT Kremmen (Sandberge, Hörsteberg, Langer Steinberg und östliche Rosenberge) kommen standorttypische **Kiefernwaldgesellschaften** vor.

Auf Nassstandorten der Niederungen treten stellenweise **Moor- und Bruchwälder** auf. Erlenbrücher und Erlenwälder mit unterschiedlichen Ausprägungen in der Kraut- und Strauchschicht befinden sich südlich der Ortslage Groß-Ziethen sowie in Resten um den Kremmener See, den Beetzer See sowie entlang des Kremmener Rhins. Auf Nassstandorten des Kremmener Luchs sowie am nördlichen Rand der Rosenberge lassen sich Erlenbruchbestände in Vergesellschaftung mit Birkenbruch finden, die in natürliche Feuchtwaldkomplexe (Eichen-Hainbuchenwälder feuchter bis frischer Standorte) übergehen. Darüber hinaus hat sich westlich des Birkenholzgrundes in der Rühnicker Heide durch Sukzession ein Erlenbruchwald entwickelt.

In feuchten Senken entlang des Grabens durch die Tiefe Lanke nordöstlich des Hörstegrabens stocken kleinflächig ökologisch wertvolle **Hartholz-Auenwälder**.

Kleine **Mischwaldbestände** aus Erle mit Birke stocken isoliert auf den Grünlandflächen des Kremmener Luchs. Auf frischen Standorten an den Rosenbergen und am Hörstegraben östlich der Stadt Kremmen befinden sich **Mischwälder** mit Stieleiche und Buche. **Laubmischbestände** in unterschiedlicher Zusammensetzung sind kleinflächig in den Ortsteilen Sommerfeld und Beetz anzutreffen. Größere Bestände befinden sich im Kremmener Forst. Östlich der Ortslage Flatow, und südöstlich der Ortslage Staffelde treten kleinflächig **mäßig trockene Eichenmischwälder** auf.

### **Äcker**

Ackerbaulich genutzte Flächen sind im Bereich der Hochflächen des Ländchens Glien, sowie in den Niederungsbereichen westlich und südlich der Rühnicker Heide, im Havelländischen Luch, südlich des Kremmener Luchs und östlich der Ortslage Kremmen verbreitet. Aufgrund der intensiven anthropogenen Nutzung in Verbindung mit Düngung und Pestizideinsatz sind Ackerbiotope im Allgemeinen relativ artenarm und zählen somit zu den geringwertigen Biotopen im Plangebiet. Dennoch sind z.B. Maisäcker wichtige Futterflächen für seltene Vogelarten wie den Kranich.

**Ackerrandstreifen** als nur periodisch umgebrochene Flächen, die kaum mit Herbiziden behandelt oder gedüngt wurden, sind wegen ihres Vorkommens reicher Acker-Wildkraut-Flora mit gefährdeten Arten für den Naturschutz von großer Bedeutung. Sie sind allerdings nur vereinzelt in den Ackerfluren vorhanden.

**Ackerbrachen** sind in Abhängigkeit von Bodentyp und Dauer der Nutzungsauffassung für die Tier- und Pflanzenwelt von unterschiedlichem Wert. Wie Ackerrandstreifen können sie zahlreichen Tierarten (besonders Heuschrecken) neue Lebensräume bieten.

**Intensiväcker** sind hauptsächlich auf den ertragsreicheren Böden im Bereich des Ländchens Glien verbreitet, allerdings werden auch große Flächen westlich der Kienheide, im Havelländischen Luch und nördlich des Kremmener Forsts intensiv ackerbaulich genutzt.

In der Beetzer Heide wurden auf Waldlichtungen, an Waldrändern und anderen offenen Stellen ausschließlich zur Wildäsung kleine **Wildäcker** angelegt.

### **Siedlungsbiotope**

Auch in den Siedlungen und Ortsrandbereichen finden sich eine Vielzahl von überwiegend siedlungsgeprägten Biotopen mit unterschiedlichen Ausprägungen und unterschiedlichem Wert für Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt.

### **Biotopverbund**

Große Bereiche des Plangebiets besitzen eine hohe Relevanz für den Biotopverbund. Wasserläufe mit überregionaler Verbindungsfunktion sind im Plangebiet der Neukammer Luchgraben, übergehend in den Werbellingraben bzw. den Königsgraben, der den Kremmener Rhin über die Möllenseekette mit dem Lindower Rhin verbindet, sowie der Siebgraben zwischen Beetzer und Kremmener See. Ebenfalls bedeutend ist der Kremmener Rhin mit Anschluss an die Ruppiner Seenkette, der östlich über den Ruppiner Kanal mit dem Oder-Havel-Kanal verbunden ist, sowie der Hörstegraben mit Anschluss zum Wasserspeicher Schwante.

Von besonderer Bedeutung für den Biotopverbund sind außerdem die Niedermoorbereiche, insbesondere der weiträumige zusammenhängende Niedermoorkomplex im Bereich des NSG Kremmener See. Darüber hinaus besitzt der Uferbereich mit Röhrichtzonen des Beetzer Sees sowie die Waldbiotope feuchter Standorte eine hohe Relevanz für den Biotopverbund. Die Grabensysteme bilden als Fischotterwanderwege wertvolle Vernetzungsstrukturen. Darüber hinaus sind Altgehölzbestände, wie sie etwa in den Gutsparks oder als Bestandteile mancher Alleen auftreten, Waldflächen auf Dünenstandorten, Streuobstwiesen und das Biotopmosaik mit Biotopen trockener Standorte der ehemaligen Truppenübungsplätze in der Rühnicker Heide erwähnenswerte Elemente des Biotopverbunds.

### **Vorbelastungen**

Das Schutzgut weist im Plangebiet verschiedene Vorbelastungen auf, welche sich auf anthropogene Nutzungen zurückführen lassen.

Die Niedermoorstandorte sind in unterschiedlicher Ausprägung durch Torfabbau in Folge von Meliorationsmaßnahmen gefährdet. Aufgrund der Nährstoffeinträge aus der Landwirtschaft sind viele der Gewässer von Eutrophierung betroffen. Dies führt zu einer Verschiebung des Artenspektrums der Wasser- und Röhrichtpflanzen. Flache Gewässer sind durch eine rasche Verlandung gefährdet. Durch die Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung entstanden im Kremmener Luch große, einheitlich bewirtschaftete Flächen mit monotonen Windschutzpflanzungen.

Weitere Vorbelastungen bestehen aufgrund der Begradigung des Kremmener Rhin und Ruppiner Kanals, der Zerschneidung der Landschaft durch Versiegelung und Bebauung, sowie des Drucks durch Freizeit- und Erholungsnutzungen innerhalb sensibler Landschaftsräume.

### **Empfindlichkeiten**

Die Empfindlichkeit des Schutzguts ist abhängig von den betrachteten Arten und Lebensräumen. Als besonders empfindlich sind Biotope einzustufen, deren Wiederherstellung nicht oder nur innerhalb langer Zeiträume möglich ist. Dies ist der Fall bei den Niedermoorkomplexen des Kremmener Luchs und des Oberen Rhinluchs, die sich aufgrund des langsamen Torfwachstums nur schwer wiederherstellen lassen. Die Niedermoorbereiche stellen zusammen mit den Stand- und Fließgewässern Lebensräume für zahlreiche gefährdete Arten dar, die grundsätzlich als hoch empfindlich gegenüber Eingriffen zu bewerten sind. Ebenfalls sehr empfindlich gegenüber Eingriffen sind die Trockenrasen und Sandheiden in der Rühnicker Heide, welche verschiedene geschützte Arten beherbergen.

Die artenarmen Kiefernforste lassen sich als weniger empfindlich einstufen.

Am geringsten wird die Empfindlichkeit von intensiv bewirtschafteten Ackerflächen sowie Biotopen der Siedlung eingestuft.

### **6.7.2 Schutzgut Boden**

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein und ist damit ein wichtiger Bestandteil unserer natürlichen Lebensgrundlagen. Boden ist Lebensgrundlage für Pflanzen und Tiere, Träger der natürlichen Vegetation sowie der Kultur- und Nahrungspflanzen. Er erfüllt Filter-, Puffer- und Schutzfunktionen und ist Element der Klimaentwicklung. Darüber hinaus erfüllt er Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Nach § 1 a BauGB soll mit Grund- und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

#### **Naturräumliche Gliederung**

Das Plangebiet des FNP Kremmen befindet sich im Jungmoränengebiet Brandenburgs und ist somit stark durch die Vereisung während der Weichsel-Kaltzeit sowie das Spätglazial und Holozän geprägt. Grundlage für die Entstehung der heutigen Böden bildeten Grundmoränenplatten, die Niederungen des Berliner und des Eberswalder Urstromtals, durch den Gletscher des Frankfurter Stadions aufgeschüttete Sander sowie im Spätglazial aufgewehte Dünen (Scholz 1962).

Die Niederung im Westen und Zentrum des Plangebiets bis in den OT Hohenbruch hinein, ist großflächig von nacheiszeitlichen Moorbildungen überzogen worden. Hier treten verbreitet Erdnieder Moore aus Torf über Flusssand sowie vereinzelt Anmoor- und Humusgleye aus Flusssand auf (LGBR 2018a, LGBR 2018b).

Die östlich angrenzenden Niederungsbereiche sind fast ausschließlich durch Gleye geprägt. Südöstlich der Rühnicker Heide erstrecken sich vom OT Sommerfeld bis zum Norden des OT Hohenbruch überwiegend Humusgleye und gering verbreitet Anmoorgleye aus Flusssand. Um das Siedlungsgebiet von Kremmen sowie im Zentrum des Kremmener Forstes setzen sich die Böden überwiegend aus Gleyen aus Fluss- oder Urstromtalsand zusammen. Im Norden des OT Hohenbruch liegen kleinräumig Braunerde-Gleye bzw. Gleye und Humusgleye aus Lehmsand über Urstromtalsand vor sowie Erdnieder moorböden. Im Westen des OT Hohenbruch befinden sich überwiegend podsolige, vergleyte Braunerden und vergleyte Podsol-Braunerden aus Sand über Urstromtalsand (LGBR 2018a, LGBR 2018b).

Im OT Flatow setzen sich die Böden der Niederung südlich der Grundmoränenfläche insbesondere aus Humusgleyen und gering verbreiteten Anmoorgleyen aus Flusssand, selten Erdnieder mooren aus Torf über Flusssand zusammen. Nordöstlich von Kuhhorst befinden sich Kalkhumusgleye und Kalkgleye aus carbonatischem Flusssand über Kalkmudde. An den Grundmoränenbereich grenzen überwiegend Gleye aus Fluss- oder Urstromtalsand (LGBR 2018a, LGBR 2018b).

Nordwestlich der Ortslage Beetz befindet sich eine relativ kleine Grundmoränenfläche aus Geschiebelehm und -mergel auf der sich Braunerden entwickelt haben. Die Grundmoränenflächen südlich von Kremmen sind durch Braunerde-Fahlerden aus Geschiebemergel und -lehm eingenommen. Nordwestlich der Ortslage Flatow treten überwiegend Braunerden, und verbreitet Fahlerde-Braunerden und Braunerde-Fahlerden aus Sand über Lehm auf (LGBR 2018a, LGBR 2018b).

Aus den in die Grundmoräne eingebetteten Windablagerungen haben sich vor allem Podsol-Regosole und Braunerde-Regosole gebildet. Auf den Dünen in den Niederungsbereichen entstanden überwiegend podsolige, vergleyte Regosole und podsolige Gley-Regosole. Im Kremmener Forst und in der Rühnicker Heide sind aus den Windablagerungen podsolige Regosole und podsolige Braunerde-Regosole hervorgegangen (LGBR 2018a, LGBR 2018b).

In der Rühnicker Heide wird der Großteil der Flächen durch podsolige Braunerden und vereinzelt Braunerden und Podsol-Braunerden aus Sand über Schmelzwassersand eingenommen (LGBR 2018a, LGBR 2018b).

### **Schutzwürdigkeit**

Als besonders schützenswerte bzw. schutzbedürftige Böden sind die Erdniedermoore, Anmoorgleye und Humusgleye in den Niederungsbereichen zu nennen. Moorböden besitzen einen hohen Wert für den Naturhaushalt, da sie u. a. als Wasserspeicher und Kohlenstoffsene fungieren. Sie stellen außerdem einen Lebensraum für zum Teil hochspezialisierte Flora und Fauna dar.

### **Bodenertragspotential**

Auf den sandigen Böden der Rühnicker Heide, der Dünen auf dem Glien und in der Niederung sowie den podsoligen, vergleyten Braunerden im Osten des Ortsteils Hohenbruch ist das landwirtschaftliche Ertragspotential überwiegend sehr gering (< 30). Im Süden des Ortsteils Kremmen und im Süden des Ortsteils Sommerfeld werden auf den Windablagerungen teilweise Bodenzahlen von 30 - 50 erreicht. Die Erdniedermoorböden, Anmoorgleye und Humusgleye weisen vorherrschend Bodenzahlen von 30 - 50 auf.

Das höchste landwirtschaftliche Ertragspotential im Stadtgebiet erreichen mit Bodenzahlen von überwiegend > 50 und verbreitet 30 - 50 die Fahlerde-Braunerden aus Lehmsand auf der Grundmoräne in den Ortsteilen Flatow und Staffelde.

### **Vorbelastungen**

Die Niedermoore in Plangebiet sind aufgrund ihrer Abhängigkeit von einem hohen Grundwasserspiegel stark gefährdet. Seit etwa 200 Jahren werden die Moorböden im Luchland für die Landwirtschaft, den Torfabbau und die Besiedelung genutzt. Aufgrund der dafür notwendigen Entwässerungen kam es zu einem großflächigen oxidativen Torfabbau. Dieser wird durch die Nutzung als Ackerland und durch Grünlandumbruch weiter verstärkt (Stadt Kremmen 1998).

In Folge dessen kommt es zu einer Bodendegradierung durch die Vermulmung des Oberbodens, die Schädigung des Unterbodens sowie ein Absacken des Moorbodens.

Die Böden im Plangebiet weisen eine unterschiedlich ausgeprägte Gefährdung durch Wind- und Wassererosion auf. Eine starke bis sehr starke Erosionsgefährdung durch Wind ergibt sich im Bereich des Glien (Ortsteile Flatow, Staffelde, Groß-Ziethen und Kremmen), westlich der Flatower Kienheide, sowie im Schleuener Luch im Südosten des Ortsteils Sommerfeld. Im Norden des Glien, an der Enge zwischen den Ländchen Glien und Bellin sowie südöstlich von Kremmen besteht eine starke bis sehr starke Erosionsgefährdung durch Wasser.

Darüber befinden sich im Plangebiet einige Altlasten und Altlastenverdachtsflächen (vgl. Kap. 4.11.13).

## **Empfindlichkeit**

Empfindlichkeiten bestehen insbesondere durch eine Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung und Entwässerung der Niedermoorböden, da dies zu einem anhaltenden Abbau des Torfkörpers führt.

Das Schutzgut kann außerdem durch weitere Versiegelungen und Überbauungen, Verdichtungen und Schadstoffeinträge je nach Bodenstruktur in unterschiedlichem Maße beeinträchtigt werden.

### **6.7.3 Schutzgut Wasser**

Wasser wird in den Erscheinungsformen Oberflächengewässer und Grundwasser betrachtet. Gewässer sind Bestandteile des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Sie gehören zu den Lebensgrundlagen des Menschen. Wasser ist als Trinkwasser lebensnotwendig und dient der Wirtschaft als Transport- und Produktionsmittel.

#### **Oberflächengewässer**

##### Stehende Gewässer

Als natürliche stehende Gewässer kommen im Plangebiet die durch den Kremmener Rhin verbundenen Kremmener Seen sowie der Beetzer See vor. Der Kremmener See und die Beetzer Ecken bildeten vor Beginn der Entwässerungen ein zusammenhängendes Gewässer und sind heute von Seggen- und Röhrichtmooren sowie Bruchwäldern eingeschlossen.

Darüber hinaus treten vereinzelt natürliche Kleingewässer überwiegend glazialen Ursprungs (Sölle, Pfuhe) auf, so etwa im Bereich des Ländchens Glien, in der Rühnicker Heide und im Kremmener Forst.

Als anthropogen entstandene Stillgewässer sind aus Torfstichen hervorgegangene Kleingewässer im Kremmener Luch sowie Klär- und Angelteiche zu nennen. In der Flatower Kienheide westlich der Ortslage befindet sich der ca. 4 ha große Flatower Kiessee.

##### Fließgewässer

Der im westlichen Plangebiet zwischen Rhin und Ruppiner Kanal fließende Kremmener Rhin entstand durch den Ausbau des Kremmener Sees als Wasserstraße. Die Beschränkung der Gewässerunterhaltung auf die Fahrrinne (Landeswasserstraße) führte dazu, dass sich in den Randbereichen des Kanals naturnahe Strukturen entwickeln konnten (MUGV 2013, Managementplan für das Gebiet „Kremmener Luch“ Landesinterne Melde Nr. 25, EU-Nr. DE-3244-301). Der Wasserstand des eingewallten Fließgewässers liegt oberhalb des umliegenden Geländes.

Der im 18. Jahrhundert errichtete Ruppiner Kanal schließt im Osten an den Kremmener Rhin an, fließt durch den OT Hohenbruch und mündet bei Oranienburg in die Schnelle Havel. Er ist stellenweise eingedeicht und teilweise gehölzbestanden.

Das Plangebiet wird in den Niederungsbereichen von zahlreichen Gräben durchzogen, von denen viele zur Entwässerung der Niedermoore angelegt wurden. In den 1970er Jahren wurden zur gezielteren Regulierung der Wasserstände Stauanlagen installiert. Während einige der Gräben den Grundwasserleiter speisen und so zur Versorgung der Niedermoorflächen mit Wasser beitragen, führen andere nach wie vor zu einer Entwässerung.

#### **Grundwasser**

Der Grundwasserflurabstand ist in den Niederungsbereichen sehr gering und liegt überwiegend bei 1 m oder weniger und in den Randbereichen bis zu 2 m unter der Geländeoberkante. Im Bereich des Kremmener Forsts befindet sich der Flurabstand ebenfalls im Bereich von  $\leq$  1 bis 2 m. Auf den Dünenfeldern im Kremmener Forst werden Abstände von bis zu 4 m erreicht (LfU Brandenburg 2018a).

Auf den höher gelegenen Grundmoränenflächen des Glien werden die höchsten Grundwasserstände von bis zu 30 m erreicht. Im Bereich der Rühnicker Heide liegen die Grundwasserflurabstände in Abhängigkeit von der Geländehöhe zwischen  $> 1$  und 20 m.

### **Vorbelastungen**

Die Gewässer im Plangebiet werden insbesondere durch den Eintrag von Nähr- und Schadstoffen durch Abwässer, verunreinigten Niederschlagsabfluss und diffuse Einträge angrenzender Nutzungen, insbesondere der düngungsintensiven Landwirtschaft beeinträchtigt.

Weitere Belastungen des Naturhaushalts liegen aufgrund der Begradigung von Gewässerläufen, insbesondere am Kremmener Rhin und Ruppiner Kanal sowie durch die seit dem 18. Jahrhundert erfolgte Entwässerung der Niedermoore vor.

### **Empfindlichkeit**

Für das Schutzgut Wasser bestehen Empfindlichkeiten gegenüber Eingriffen, die zu Veränderungen des Wasserhaushalts, insbesondere der Absenkung des Grundwasserstandes führen. Darüber hinaus ist das Schutzgut empfindlich gegenüber Versiegelung sowie Nährstoff- und Schadstoffeinträgen.

Das Grundwasser ist im Großteil des Plangebiets nicht gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt. Nur im Süden des Ortsteils Kremmen, sowie teilweise auf dem Ländchen Glien und westlich der Ortslage von Beetz besteht keine unmittelbare Gefährdung des Grundwassers.

## **6.7.4 Schutzgut Klima/Luft**

Belastungen des Klimas, sowohl kleinräumige als auch regionale sind auf Luftverunreinigungen zurückzuführen. Luft als Schutzgut hat eine herausragende Bedeutung für die menschliche Gesundheit, aber auch für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen sowie Kultur und Sachgüter.

Nach § 1 a Abs.5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen dem maritimen Klima mit relativ feucht-kühlen Sommern und milden Wintern im Nordosten und dem kontinentalen Klima mit trocken-warmen Sommern und relativ kalten Wintern im Südosten Brandenburgs.

Das ländlich geprägte Gemeindegebiet lässt sich insgesamt als lufthygienischer Entlastungsraum bezeichnen. Mikroklimatisch lässt sich das Plangebiet in unterschiedliche klimatische Wirkräume untergliedern. Die Waldflächen dienen aufgrund ihrer Filterwirkung als Frischluftentstehungsgebiete, während sich die Offenlandbereiche als Kaltluftentstehungsgebiete positiv auf die klimatische Situation auswirken. Die Niederungsbereiche und Landwirtschaftsflächen fungieren als Kaltluft sammelflächen bzw. Kaltluftstaubereiche. Übergeordnete bodennahe Belüftungsbahnen verlaufen vom Südosten des Ortsteils Flatow nach Nordwesten zum Kremmener Luch, sowie aus östlicher Richtung von Fehrbellin über das Kremmener Luch in

Richtung Nassenheide. Diese Belüftungsbahnen sollen im Idealfall Frisch- und Kaltluft in luft-hygienisch oder bioklimatisch belastete Gebiete leiten.

Die Stadt Kremmen weist als einzige Siedlung klimatische Belastungen auf. Bei den Ortslagen der übrigen Ortsteile handelt es sich um dünn besiedelte Dorflagen und somit um klimatisch entlastete Siedlungsgebiete (Stadt Kremmen 1998).

Das Plangebiet weist, verglichen mit anderen Regionen Brandenburgs, relative hohe Niederschläge auf. Der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt überwiegend zwischen 630 und 640 mm/a. Im Norden und Südwesten fallen die Niederschläge etwas niedriger aus mit 610 – 630 mm/a (LfU 2018b).

Die Jahresdurchschnittstemperatur lag bei der nahegelegenen Wetterstation Neuruppin für den Zeitraum 1961 – 2010 bei 8,7 °C (DWD 2018).

Aufgrund des Klimawandels wird mit einem Anstieg der Jahresmitteltemperatur gerechnet. Seit Beginn des 20. Jahrhunderts kam es in Brandenburg bereits zu einem Anstieg auf durchschnittlich 9,3 °C. Bis zum Ende des 21. Jahrhunderts soll es zu einem weiteren Anstieg des Jahresmittels auf ca. 12 – 13°C kommen. Darüber hinaus ist mit Veränderungen der Niederschlagsverteilung und -intensität zu rechnen, insbesondere mit dem zunehmenden Auftreten von Trockenperioden und Starkniederschlägen (MLUL 2016).

### **Vorbelastungen**

Beeinträchtigungen der bioklimatischen Situation sind derzeit nur im Stadtgebiet von Kremmen zu beobachten. Mit negativen klimatischen Wirkungen durch die Nähe zum Belastungsraum Berlin ist aufgrund der vorherrschenden Windrichtung kaum zu rechnen.

Belastungen der lufthygienischen Situation sind im Plangebiet vor allem auf Verkehrsemissionen zurückzuführen. Schadstoffmissionen sehr hoher Intensität gehen von den Autobahnen A 10 und A 24 im Süden des Plangebiets aus. Die an die Landstraße L170 und L19 sowie an der Hohenbrucher Straße angrenzenden Siedlungsbereiche sind von Emissionen hoher bis mittlerer Intensität betroffen. Weitere Immissionsquellen stellen die im Stadtgebiet vorhandenen immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Anlagen dar.

Besonders gefährdet durch Immissionen sind die abflusslosen Niederungsbereiche im Plangebiet bei austauscharmen Wetterlagen.

### **Empfindlichkeit**

Empfindlichkeiten bestehen gegenüber Eingriffen, die die Frisch- und Kaltluftproduktion beeinträchtigen oder Luftaustauschbahnen behindern. Das Schutzgut Klima und Luft weist darüber hinaus Empfindlichkeiten gegenüber der Anreicherung der Luft mit Schadstoffen auf.

## **6.7.5 Schutzgut Landschaftsbild**

Bei der Betrachtung der Landschaft als Schutzgut steht das Landschaftsbild, d.h. optische Eindrücke im Vordergrund. Hierbei ist auf Elemente des Landschaftsbildes unter den Aspekten Vielfalt, Eigenart und Schönheit abzustellen. Daneben haben die Kriterien Erlebnisqualität und Ausprägung von Identifikationspunkten eine besondere Bedeutung.

### **Landschaftsgenese und heutige Kulturlandschaft**

Der überwiegende Teil des Gemeindegebiets zählt zum naturräumlichen Hauptgebiet des Luchlands. Dessen Landschaft ist durch weiträumige feuchte, vermoorte Niederungen

geprägt, die vereinzelt durch Talsandflächen und aufsitzende Dünen unterbrochen werden (Scholz 1962). Im Süden des Plangebiets wird das Luchland durch die sog. „Ländchen Bellin und Glien“, ein inselhaft auftretendes Moränengebiet eingenommen. Östlich der Stadt Kremmen schließt die Zehdenick-Spandauer Havelniederung an das Luchland an (Scholz 1962). Die Rühnicker Heide im nördlichen Geltungsbereich ist Teil des Nordbrandenburgischen Platten- und Hügellandes (Scholz 1962).

Die Ländchen Bellin und Glien bilden eine relativ niedrige Diluvialinsel, welche um Fehrbellin, Kremmen und Velten zwischen dem Oberen Rhin- und dem Havelländischen Luch eingebettet ist. Im Bereich des Plangebiets wird das Ländchen Glien durch ein großflächiges Binnendünenfeld bedeckt, das im Kremmener Forst Höhen von bis zu 68 m erreicht. Rings um das Dünenfeld befinden sich flach gewellte Grundmoränenflächen, in die Becken und Rinnen eingesenkt sind. Auf den Grundmoränenflächen entwickelten sich als natürliche Waldgesellschaft Kiefern-Traubeneichenwälder. Heute werden sie überwiegend als Ackerflächen genutzt (Scholz 1962). Auf den Binnendünen des Glien wurden die natürlicherweise vorkommenden Kiefernmischwälder vom Menschen durch Kiefernforsten ersetzt (Scholz 1962).

Bei der Zehdenick-Spandauer Havelniederung handelt es sich um eine breite Niederung, die sich fast bis zur Stadt Kremmen ausdehnt und durch Schmelzwässer gebildet wurde.

Die Rühnicker Heide besteht aus einer flachwelligen Sanderfläche. Diese durch grobe glazifluviale Kiese und Sande charakterisierte Sanderfläche wurde von der Eisrandlage des Frankfurter Stadiums aufgeschüttet. An ihren Randlagen befinden sich im Spätglazial aufgewehrte Dünen. Die natürlichen Waldgesellschaften des Kiefern-Mischwaldes und des Stieleichen-Birkenwaldes wurden durch Kiefernwälder ersetzt (Scholz 1962).

Bei den Niederungen des Luchlandes handelt es sich um Hauptschmelzwasserwege der letzten Vereisung während der Weichselkaltzeit. Das Havelländische Luch und das Untere Rhinluch sind im Berliner Urstromtal eingebettet, das Obere Rhinluch, ist Teil des Eberswalder Urstromtals. Durch die Schmelzwasserabflüsse kam es in den breiten Niederungen zur Ablagerung von Talsanden, die nach Versiegen der Schmelzwasserströme von kleinen Flüssen und Bächen eingeschnitten wurden. Da zu jener Zeit eine schützende Vegetationsdecke auf den trockenen Talsandflächen fehlte, kam es vielerorts zur Bildung von Dünen. Eine weitreichende Vermoorung der Niederungen begann erst nach dem Grundwasseranstieg, ausgelöst durch den Anstieg des Meeresspiegels der Nordsee infolge des Abschmelzens der Eismassen.

Die Moorbildung wurde im Mittelalter durch Eingriffe des Menschen verstärkt. Die Eindeichung der Elbe führte dazu, dass der Abfluss des zurückgestauten und über die Ufer getretenen Havelwassers erschwert wurde. Zusätzlich kam es durch die Anlage von Mühlenstauen an der Havel, etwa bei Oranienburg, zu einem Anstieg des Grundwassers in der Havelniederung.

Zu Beginn des 18. Jahrhunderts begannen die ersten Meliorationsarbeiten im Luchland. Außerhalb der flachen Seen kam es zu einem Stillstand der Torfbildung und einer Trockenlegung der Moore. Durch ein Grabensystem nach holländischen Plänen mit insgesamt 540 km Länge wurden so 50.000 ha Land entwässert und als Grünland nutzbar gemacht. In manchen Bereichen des Luchs machte die Austrocknung der Moorböden in trockenen Sommermonaten eine künstliche Bewässerung notwendig. Dennoch waren zu Beginn des 19. Jahrhunderts etwa die Hälfte der Grünlandflächen im Oberen Rhinluch aufgrund der starken Vernässung nur sehr begrenzt nutzbar.

Vom Ende des 18. bis zum Ende des 19. Jahrhunderts kam es im Oberen Rhinluch zu weiteren Eingriffen in die Landschaft durch umfangreiche Torfstecherei. Der abgegrabene Torf diente als Brennmaterial für Berlin und dessen Umgebung. Für den Transport des Brenntorfes wurde der Rhin sowie verschiedene Zweigkanäle zu Wasserwegen ausgebaut. In diesem Zusammenhang entstand Ende des 18. Jahrhunderts auch der Ruppiner Kanal, welcher den Bützsee und Kremmer See mit der Havel bei Oranienburg verbindet.

Ab dem Beginn des 20. Jahrhunderts stieg der Anteil an Frischwiesen und Weiden in Folge der starken Melioration der Moorböden. Durch die verbesserten technischen Möglichkeiten zur Moorentwässerung wurde auf den trockengelegten Moorböden sogar Ackerbau ermöglicht. (Stadt Kremmen 1998; Scholz 1962).

### **Relief**

Die Geländehöhen im Plangebiet bewegen sich zwischen 34 m NN im mittleren und bis zu 58 m NN im nördlichen und südlichen Teil des Plangebietes. Die Höhenunterschiede werden durch die unterschiedlichen Landnutzungen deutlich.

Markante Reliefierungen sind in den Niederungsbereichen nur durch anthropogenen Einfluss vorhanden. Nordöstlich der Talniederungen in Höhe Sommerfeld sowie auch südlich der Talniederungen etwa auf Höhe der Binnendüne Kremmener Sandberge steigt das Gelände dann merklich an.

### Nutzungsstrukturen

Den flächenmäßig größten Teil der Landschaft in der Stadt Kremmen nehmen offene, landwirtschaftlich genutzte Räume ein. Aufgrund unterschiedlicher Standortbedingungen verteilen sich diese jedoch nicht gleichmäßig, sondern konzentrieren sich auf die Niederungsflächen in denen überwiegend Grünlandnutzungen stattfinden während die trockeneren Randbereiche ackerbaulich geprägt sind. Die im Zuge der Melioration entstandenen Gräben durchziehen gradlinig die Landwirtschaftsflächen und werden partiell durch Gehölzstrukturen oder Hecken und prägende Baumreihen gesäumt.

Zu den mehr oder weniger offenen Landschaftsräumen gehören auch die Niedermoorstandorte entlang des Rhins und rund um den Kremmener See. Diese werden von Seggen- und Röhrichtarten beherrscht, die von Weiden- und Moorgehölzen gegliedert werden.

Die höher gelegenen Standorte im Untersuchungsgebiet, vor allem die nördliche Rühnicker Heide werden forstwirtschaftlich geprägt. Vorherrschend sind Kiefernforste, in Teilen finden sich auch Laub- und Mischwaldbereiche, die ein lebendiges Landschaftsbild erzeugen. Im Einzugsbereich des Rhins und des Kremmener Sees befinden sich Moor- und Bruchwälder.

### **Siedlungsstrukturen**

Bei den Siedlungsbereichen handelt es sich mit Ausnahme der Stadt Kremmen sowie von Staffelde um typische Straßendörfer, die zum Teil an den Kirchen eine angerartige Aufweitung aufweisen. Staffelde hat durch eine vermutlich spätere Bebauung entlang einer zweiten Straße den Charakter eines Straßendorfes verloren und weist heute einen kompakten Grundriss mit dem Gut im Mittelpunkt auf. In den Ortslagen Beetz, Sommerfeld, Flatow und auch in Staffelde und Groß-Ziethen bilden die Kirchen den Ortsmittelpunkt. Weitere Akzente werden durch die Gutshäuser in einzelnen Ortslagen gesetzt.

Neben den ehemaligen Dörfern befinden sich im Plangebiet kleinere Ansiedlungen wie Ludwigsau, Hohenbruch, Amalienfelde und Linumhorst sowie eine Reihe von Einzelgehölsen.

Die Dörfer sind in ihrer Bausubstanz kaum überformt, so sind alte Hofstrukturen noch erhalten, auch die Scheunenlinien sind überwiegend noch intakt.

Die Stadt Kremmen stellt eine städtebauliche Besonderheit dar. Sie trägt noch heute Züge einer mittelalterlichen Stadt mit verwinkelten Gassen und einem Marktplatz als Mittelpunkt. Das Scheunenviertel im Süden der Stadt verstärkt noch den ursprünglichen Charakter. An die Altstadt schließen sich jüngere Baugebiete an, die weitläufig in die Landschaft greifen.

### **Vorbelastungen**

Vorbelastungen des Orts- und Landschaftsbildes ergeben sich insbesondere durch die vorhandenen Verkehrsstrassen, insbesondere der Bundesautobahnen, sowie durch großmaßstäbliche oder unmaßstäbliche Bebauungen in Ortsrandlagen und im Außenbereich. Im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen ergeben sich Vorbelastungen durch die zum Teil fehlenden oder nur lückig ausgebildeten Gliederungsstrukturen wie Feldhecken, Feldgehölze und Alleen. Im Bereich der forstwirtschaftlich genutzten Flächen ergeben sich Vorbelastungen durch monokulturell angelegte Kiefernforsten.

### **Empfindlichkeiten**

Empfindlichkeiten gegenüber Landschaftsbildveränderungen durch bauliche Maßnahmen ergeben sich insbesondere in den zum Teil noch von Garten- und Grabeland geprägten Ortsrandlagen sowie in den Niederungsflächen des Luchlandes.

## **6.7.6 Schutzgut Mensch**

Das Schutzgut Mensch wird im Rahmen der Umweltprüfung einerseits in Verbindung mit dem Schutzgut Landschaft und der Erholungseignung und Aufenthaltsqualität des Plangebietes betrachtet und andererseits in Verbindung mit gesundheitlichen Aspekten wie Verlärmung von Siedlungsräumen und von erholungsrelevanten Grünflächen und dem Schutz vor Schadgasen und Geruchsemissionen.

### **Erholung**

Aufgrund der Lage rund 30 km nordwestlich der Bundeshauptstadt Berlin und der guten Erreichbarkeit für eine Vielzahl Erholungssuchender hat das Stadtgebiet neben der Erholungsfunktion für die ortsansässige Bevölkerung eine hohe Bedeutung für den Tages- und Kurzeit-tourismus mit besonderem Fokus auf die Nutzung der (Nah-) Erholungspotentiale des Natur- und Landschaftsraums sowie des historischen Stadtkerns mit dem Scheunenviertel.

Neben dem zum Teil im Regionalpark „Krämer Forst“ und in den „DBU Naturerbeflächen Rühnicker Heide“ gelegenen Natur- und Landschaftsraum bestehen Ausflugsziele wie das historische Scheunenviertel, Schloss und Schlosspark Groß-Ziethen, Rittergut Staffelde, Kremmener See, Beetzer See und weitere Badegewässer sowie die historische Schleusenanlage Hohenbruch.

Einen wichtigen Aspekt für die Naherholung stellen auch die Ferien- und Wochenendhaus-siedlungen am Rande von Kremmen und Sommerfeld dar.

Innerhalb der Ortslagen kommen den öffentlichen Grünflächen und Parkanlagen sowie den Sportanlagen eine hohe Bedeutung für die Erholung der ortsansässigen Bevölkerung zu. Sportplätze bzw. Sportanlagen befinden sich in den Ortsteilen Flatow, Hohenbruch und Beetz. Die Kernstadt sowie der Ortsteil Beetz besitzen Turnhallen zur sportlichen Betätigung in den Wintermonaten und zur Absicherung des Schulsportes.

Einen hohen Stellenwert hat der Reit- und Pferdesport. Vereine, bzw. Reiterhöfe und Gestüte befinden sich in den Ortsteilen Beetz, Hohenbruch, Kremmen und Staffelde. Besonders der Ortsteil Staffelde ist mit insgesamt vier Möglichkeiten zur Ausübung von Pferde- und Reitsport exemplarisch für die besondere Bedeutung.

Darüber hinaus ist für die landschaftsbezogene Erholung ein gut ausgebautes Wander- und Radwegenetz von hoher Bedeutung. Mit der „100-Seen-und-Alleen-Route“ verläuft ein überregionaler Wanderweg durch die Ortslagen Groß-Ziethen, Kremmen und Sommerfeld durch das Stadtgebiet. Mit der „Radroute Historischer Stadtkerne“ führt ein Radfernweg mit überregionaler Bedeutung über die Ortsteile Staffelde, Kremmen, Sommerfeld und Beetz durch das Stadtgebiet. Die Strecke ist gleichzeitig ein Teilstück der zwei regionalen Radwege „Rhinluch-Radweg“ und „Seen-Kultur-Radweg“. Durch die Ortslagen Flatow – Staffelde – Groß-Ziethen verläuft die Radtour „Krämer Forst“ als weiterer regionaler Radweg. Durch die Ortslagen Beetz, Sommerfeld, Kremmen, Staffelde und Groß-Ziethen verläuft der Rundkurs der „Deutschen Tonstraße“.

Von besonderer Bedeutung für die Entwicklung der landschaftsbezogenen Erholung im Planungsraum ist die Umsetzung eines Radweges zwischen Kremmen als Haltepunkt der Regionalbahn und Naherholungsziel mit historischer Altstadt und dem „Storchendorf“ Linum als überregional bedeutsamem Naherholungsziel.

Für Touristik- und Freizeitboote bestehen im Bereich der Schutzgebiete Einschränkungen. Die Hauptwasserwanderoute 6 (Ruppiner Gewässer) verläuft über einen Abschnitt des Ruppiner Kanals und des Rhins und führt damit auch durch das Kremmener Stadtgebiet.

### **Lärm**

Die größte Quelle für Lärmemissionen im Plangebiet stellen Verkehrswege dar. Im Süden des Gemeindegebietes treten Lärmbelastungen entlang den Autobahnen A 24 und A 10 auf. Im Einflussbereich der Lärmemissionen befindet sich insbesondere der südliche Teil der Ortslage Flatow. Bestandteil der Planfeststellung zum grundhaften Ausbau der A 24 ist gemäß Lärmaktionsplan die Errichtung einer 5 m hohen und rund 1.250 m langen, hochabsorbierenden Lärmschutzwand zwischen Bau-km 232,256 und 233,502. Damit ist das betroffene Siedlungsgebiet von Flatow gegenüber dem Verkehrslärm der Bundesautobahn abgeschirmt.

Zwischen der Autobahn und der nächstgelegenen Wohnsiedlungsfläche im Ortsteil Staffelde besteht ein Mindestabstand von rund 1.000 Metern. Zwischen der Autobahn und der nächstgelegenen Wohnsiedlungsfläche im Ortsteil Groß-Ziethen besteht ein Mindestabstand von rund 1.400 Metern. In diesen Entfernungen ist gemäß Lärmaktionsplan nicht von immissionschutzrechtlich relevanten Verkehrslärmbelastungen auszugehen.

Weitere Lärmbelastungen durch den Fahrzeugverkehr ergeben sich entlang der L 170 in den Ortslagen Staffelde, Orion, Kremmen Süd und Amalienfelde, entlang der L 19 in den Ortslagen Kremmen, Sommerfeld und Beetz sowie entlang der L 191 in den Ortslagen Sommerfeld und Hohenbruch.

Die Bahnstrecke von Henningsdorf bei Berlin über Kremmen und Beetz-Sommerfeld nach Neuruppin wurde in der aktuellen Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes aufgrund ihrer geringen Frequentierung (< 30.000 Züge / Jahr) nicht erfasst. Als Prüfwert für die Einschätzung von Lärmproblemen und Lärmauswirkungen wird im Land Brandenburg die Berücksichtigung der Mittelungspegel LDEN = 65 dB(A) und LNight = 55 dB(A) empfohlen. Diese Werte

werden nach derzeitigem Kenntnisstand in den Siedlungsgebieten entlang der Bahnstrecke nicht erreicht.

Lärmbelastungen durch den Sonderlandeplatz für Ultraleicht-Flugzeuge im Ortsteil Hohenbruch sind nicht bekannt.

Weitere Lärmbelastungen ergeben sich durch die im Stadtgebiet vorhandenen Gewerbebetriebe und landwirtschaftlichen Betriebsstandorte. Diese sind jedoch siedlungsverträglich angeordnet, sodass sich nach derzeitigem Stand keine unzumutbaren Beeinträchtigungen von schutzbedürftigen Nutzungen ergeben.

### **Schadstoffe**

Schadstoffbelastungen ergeben sich entlang der stark frequentierten Hauptverkehrsstraßen wie insbesondere der Bundesautobahn. Gewerbebetriebe mit einem besonderen Schadstoffaufkommen sind nicht bekannt.

### **Vorbelastungen**

Bioklimatische Belastungen treten bisher nur in den Siedlungsbereichen der Stadt Kremmen auf. Die Belastungen durch Lärmemissionen, ausgelöst durch Straßenverkehr konzentrieren sich auf den Süden des Stadtgebietes.

### **Empfindlichkeit**

Empfindlichkeiten des Schutzguts Mensch bestehen generell gegenüber Eingriffen, die zu Lärm- und Schadstoffemissionen und somit zu einer Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit führen können.

Im Hinblick auf die Erholungsnutzung bestehen Empfindlichkeiten gegenüber Verunstaltungen des Orts- und Landschaftsbildes.

## **6.7.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige Anlagen, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem Wert sind oder die Kulturlandschaft prägen.

Unter Sachgütern im Sinne der Schutzgutbetrachtung sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter zu verstehen. Dies können bauliche Anlagen aber auch wirtschaftlich genutzte oder natürlich regenerierbare Ressourcen z.B. besonders ertragreiche Böden sein.

Innerhalb der Siedlungsbereiche des Gemeindegebiets mit ihren teilweise gut erhaltenen historischen Ortskernen befinden sich zahlreiche Baudenkmäler, wie etwa Wohnhäuser, Gutshäuser oder Kirchen sowie Denkmalensembles. In den Ortslagen Staffelde und Groß-Ziethen befindet sich mit dem Park des Guts Staffelde und dem Gutspark Groß-Ziethen jeweils ein Gartendenkmal.

Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet eine Vielzahl von Bodendenkmälern. Als solche gelten die historischen Ortskerne von Kremmen, Flatow, Beetz, Sommerfeld und Staffelde sowie verschiedene archäologische Fundstätten, wie ur- und frühgeschichtliche Siedlungen.

Besonders ertragreiche Böden befinden sich auf der Grundmoräne in den Ortsteilen Flatow und Staffelde.

### 6.7.8 Wirkungsgefüge bzw. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen. Die Schutzgüter stehen untereinander in einem Wirkungszusammenhang. So können die Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut direkte oder indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut haben.

Die Versiegelung von Boden hat in der Regel Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, da der Oberflächenabfluss erhöht und die Grundwasserneubildung verringert wird. Mit Versiegelung der Böden steht zudem der Standort nicht mehr als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zur Verfügung. Bei Verlust größerer Waldflächen mit anschließender Versiegelung des Standorts entfällt eine lokalklimatisch und lufthygienisch entlastende Vegetationsstruktur. Zudem entsteht ein klimatischer Wirkraum, der belastend für das Wohlbefinden des Menschen wirken kann. Mit dem Verlust von landschaftsprägendem Wald entfällt auch der Erholungsraum für den Menschen sowie der Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Stoffeinträge in Gewässer beeinflussen die pflanzlichen und tierischen Lebensgemeinschaften und verändern die natürlichen Artenzusammensetzungen. Auch können Schadstoffe in das Grundwasser gelangen und so die Qualität des Trinkwassers für den Menschen beeinflussen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern mit Relevanz für die Planung bestehen insbesondere im Hinblick auf die Wirkungen einer Überbauung und Versiegelung von Boden auf die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen sowie das Landschaftsbild und damit insgesamt auch auf das Schutzgut Mensch.

Die folgende Übersicht gibt einen Überblick über die bestehenden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bzw. Umweltbelangen:

**Tabelle 15:** Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	
Schutzgut/Umweltbelang	Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern/Umweltbelangen
<b>Mensch</b> - Wohnumfeld, Gesundheit, Wohlbefinden, Erholung, Nutzungsfunktion (z.B. Landwirtschaft)	Abhängigkeit der Erholungsfunktion von attraktiver Landschaft, Störungsarmut und Zugänglichkeit der Erholungsräume  Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen durch Überbauung  Gesundheitliche Folgen bei Zunahme von Schadstoffbelastungen der Luft und Lärmbelastung; Bioklima
<b>Boden</b> - Lebensraumfunktion, Speicher- und Regelungsfunktion, natürliche Ertragsfunktion	Boden als Lebensgrundlage und Lebensraum → Pflanzen und Bodenorganismen → Menschen (landwirtschaftliche Produktion), Tiere; Boden in seiner Bedeutung für den Wasserhaushalt, Retentionsfunktion, Filter und Puffer → Schadstoffsенke und Transportmedium → Grundwasserneubildung → Mensch
<b>Wasser</b> – Grundwasser (Vorkommen, Schutzfunktion, Funktion im Landschaftswasserhaushalt)  <b>Wasser</b> - Oberflächengewässer	Abhängigkeit der Grundwasserergiebigkeit und der Grundwasserschutzfunktionen von den hydrogeologischen Verhältnissen und der Grundwasserneubildung → Boden (Art, Mächtigkeit, Speicher- und Regelungsfunktion), Vegetation, Klima

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	
Schutzgut/Umweltbelang	Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern/Umweltbelangen
	Wasserkörper und Gewässerrandstreifen → Lebensraum und Biotopvernetzungsfunktion für Flora und Fauna, charakteristische Landschaftsstruktur mit Erholungsfunktion für den Menschen
<b>Klima</b> – Regionalklima, Mikroklima, klimatische Ausgleichsräume	Abhängigkeit des Mikroklimas und der klimatischen Ausgleichsfunktion vom Regionalklima, Relief (Frischluf- und Kaltluftbahnen), Vegetation und Bebauung/Versiegelung Mikroklima: Kaltluftentstehung auf Grünland und Waldflächen → klimatische Ausgleichsfunktion → Standortfaktor für Flora und Fauna
<b>Luft</b> – lufthygienische Belastungsräume und Ausgleichsräume	Offenland und Wasserflächen → Durchlüftung der Siedlungsgebiete → Mensch: landwirtschaftliche Nutzung und Erholung Gehölzbestände → lufthygienische Ausgleichsfunktion (Schadstofffilter) → Mensch: Erholung Gehölzbestände → lufthygienische Ausgleichsfunktion (Schadstofffilter) → Mensch: landwirtschaftliche Nutzung
<b>Biotop- und Artenschutz</b> – Biotopfunktion, Biodiversität, Habitate, Vernetzung, belebte Bodenoberfläche, Klimafunktion	Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften und der menschlichen Nutzung; Vielfalt an Pflanzen und Biotopstrukturen → Lebensraum für vielfältige Tierarten Gehölzbestände → windhemmend, klimatisch ausgleichend und lufthygienisch filternd → angenehmes Mikroklima für Erholungssuchende und Tiere Gehölzbestände und Grünland → Verbesserung der Bodenqualität durch Vermeidung von Winderosion und Anreicherung von Humus → Verbesserung der Filter- und Pufferkapazität des Bodens und der Wirkung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt → Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Lebensraumgröße, Boden, Wasserhaushalt, Klima) Verlust von Boden als Lebensraum und naturraumspezifische Biotopfläche
<b>Landschaftsbild</b> – landschaftliche Ästhetik, Eignung für die Erholungsnutzung	Abhängigkeit des Landschaftsbildes und der Erholungseignung von den Landschaftsfaktoren Relief, Vegetation, Nutzung und Bebauung, technische bzw. anthropogene Überformung und Überprägung Gehölzbestände → Hervorhebung und Betonung charakteristischer Landschaftsstrukturen
<b>Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b> – Bau- und Bodendenkmale, forstwirtschaftliche und landwirtschaftliche Nutzflächen	Substanzschädigung und Zerstörungsgefahr → Mensch; Archivfunktion → Boden; Klimaeinflüsse / Luftqualität als Einflussfaktor; Erlebbarkeit → Landschaftsbild Forst- und Landwirtschaft als natürliche Lebensgrundlage → Mensch; Kalt- und Frischluftentstehung → Klima / Luft, Mensch

## 6.8 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Neuausweisung von Bauflächen und Baugebieten führt regelmäßig zu Beeinträchtigungen von Umwelt, Natur und Landschaft, die als Eingriff zu werten sind. Die Beurteilung der Planungsabsichten erfolgt auf der Grundlage der allgemein zu erwartenden, beurteilungsrelevanten Wirkungen von im Flächennutzungsplan enthaltenen Neuausweisungen und

Flächenergänzungen, die schutzgutbezogen benannt werden. Hierbei werden die wesentlichen erkennbaren Auswirkungen angeführt, da diese dauerhaft und größtenteils irreversibel und damit erheblich sind. Dabei ist insbesondere die Intensität der baulichen Nutzung entscheidend, da die Überbauung bzw. Versiegelung des Bodens sich meist auf sämtliche Schutzgüter auswirkt.

Baubedingte Wirkungen sind dagegen zeitlich befristet und in der Regel reversibel. Darüber hinaus sind die damit einhergehenden Belastungen durch Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen auf ein unerhebliches Maß reduzierbar.

Neben Art, Dauer und Ausmaß der Wirkung bzw. der Beeinträchtigung spielen für die Einstufung der Erheblichkeit die Bedeutung bzw. Empfindlichkeit der jeweils betroffenen Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter sowie der Grad der Vorbelastung im Gebiet eine wesentliche Rolle. Konkretere Aussagen zu Wechselwirkungen lassen sich erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung treffen.

Die im Flächennutzungsplan enthaltenen Neuausweisungen bzw. Flächenerweiterungen von Bauflächen und Baugebieten werden im Hinblick auf deren erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt untersucht.

Die neu ausgewiesenen Nutzungen bedingen entsprechend dem zulässigen Maß der Versiegelung unterschiedliche Intensitäten an zu erwartenden Beeinträchtigungen. Dieses ergibt sich aus der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Obergrenze der zulässigen Überbauung (Grundflächenzahl – GRZ) für die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Nutzungen beträgt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO 0,4 für Wohnbauflächen bzw. Wohngebiete, 0,6 für gemischte Bauflächen bzw. Mischgebiete sowie 0,8 für gewerbliche Bauflächen (G) bzw. Gewerbe- und Industriegebiete sowie sonstige Sondergebiete.

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Für die Wohngebiete ist damit im Rahmen der Bewertung der Umweltauswirkungen im Sinne einer „worst-case“-Betrachtung von einer **maximalen Überbauung bzw. Versiegelung von 60 % der Flächen** auszugehen. Für die sonstigen Baugebiete ist von einer maximalen Überbauung bzw. Versiegelung von **80 % der Flächen** auszugehen.

Insbesondere bei den Wohngebieten ist mit Umsetzung der Planung, unter Berücksichtigung der ländlichen Prägung des Stadtgebietes, zum Teil von einer deutlich geringeren Überbauung bzw. Befestigung von Flächen auszugehen. Bei den gewerblichen Bauflächen ist mit Umsetzung der Planung im konkreten Einzelfall auch eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 möglich, wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Die nachrichtlich übernommenen bzw. vermerkten **fachgesetzlichen Planungen** wie die Planungen zum Autobahnausbau, der Ausbau oder die Freistellung von Bahnanlagen, die Ausweisung von Windeignungsgebieten, die Ausweisung von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht, die Ausweisung von Wasserschutzgebieten und die Ausweisung von Denkmalen sind **nicht Gegenstand der Umweltprüfung** im Rahmen des Flächennutzungsplanes. Diese Planungen sind der gemeindlichen Abwägung nicht zugänglich. Eine Umweltprüfung erfolgt hier durch den Träger des jeweiligen Verfahrens.

Gleiches gilt für die von Seiten der Forstbehörde im Planverfahren mitgeteilten und in den Flächennutzungsplan übernommenen **Planungen zu Erstaufforstungen** im Gemeindegebiet. Für geplante Erstaufforstungen im Sinne des Bundeswaldgesetzes mit einer Größe von 2 ha bis weniger als 20 ha Wald ist gemäß Nummer 17.1.3 Spalte 2 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) zur Feststellung der UVP-Pflicht eine standortsbezogene Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des § 3c Satz 2 UVP durchzuführen. Die im Flächennutzungsplan als Ersatzaufforstungsflächen für zwei neu dargestellte Bauflächen dargestellten Waldflächen haben eine Größe von unter 2 ha.

### 6.8.1 Auswirkungen auf den Flächenverbrauch

Mit der Entwurfsfassung des Flächennutzungsplans 2040 der Stadt Kremmen werden **Zuwachsflächen in einem Umfang von 92,4 ha** ausgewiesen, davon **32,0 ha Wohnbauflächen**, **6,9 ha Gemischte Bauflächen** und **53,5 ha Gewerbliche Bauflächen**.

25,0 ha Wohnsiedlungsflächen (Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen) werden im Rahmen der Innenentwicklung, d.h. innerhalb der Ortslagen oder in Ortsrandlage ausgewiesen. 14,3 ha Wohnsiedlungsflächen werden im Rahmen der Siedlungserweiterung auf bislang nicht baulich geprägten und zumeist landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgewiesen.

Die Gewerblichen Bauflächen werden auf bislang nicht baulich geprägten und zumeist landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgewiesen.

Neue **Sondergebiete** oder **Versorgungsflächen** werden nicht ausgewiesen. Bei allen im Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebieten oder Versorgungsflächen handelt es sich um Bestandsflächen.

Als **Gemeinbedarfsfläche** wird der zukünftige Standort der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Kremmen, südlich der Altstadt von Kremmen mit einer Fläche von rund **0,5 ha** neu dargestellt. Bei den weiteren im Flächennutzungsplan dargestellten Gemeinbedarfsflächen handelt es sich um Bestandsflächen.

Aus den bislang rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplänen der heutigen Ortsteile werden Bauflächendarstellungen in einem Umfang von **insgesamt 47,4 ha zurückgenommen**, davon 40,4 ha Wohnbauflächen, 5,9 ha Gemischte Bauflächen und 1,1 ha Sondergebiete. Zusätzlich werden im Bereich der Rühnicker Heide **Sondergebiete mit hohem Grünanteil** in einem Umfang von **39,5 ha zurückgenommen**.

**Gegenüber den bislang rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplänen** werden mit dem Flächennutzungsplan 2040 der Stadt Kremmen somit insgesamt **45,0 ha mehr Bauflächen** ausgewiesen. Unter Berücksichtigung der Rücknahme der bislang im Bereich der Rühnicker Heide ausgewiesenen Sondergebiete mit hohem Grünanteil werden mit der Entwurfsfassung des Flächennutzungsplans 2040 der Stadt Kremmen gegenüber den bislang rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplänen lediglich 5,5 ha mehr Bauflächen ausgewiesen.

Zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichend vom Bestand bzw. der derzeitigen Flächennutzungsplanung vgl. die Bestandskarte zum Umweltbericht.

Neue **Verkehrsflächen** werden im Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Entlang der Bahntrasse erfolgt östlich der Altstadt von Kremmen jedoch weiterhin die Freihaltung einer Vorhaltrasse für eine mögliche Umfahrung des Ortskerns mit gleichzeitiger Erschließungsfunktion.

Die im Ortsteil Sommerfeld am Haltepunkt Beetz/Sommerfeld neu dargestellte Parkplatzfläche (P+R) wird bereits entsprechend genutzt.

Die Bahnflächen sowie die klassifizierten Hauptverkehrsstraßen werden nachrichtlich übernommen. Mögliche Ausbaumaßnahmen mit dem damit verbundenen Flächenverbrauch sind nicht Gegenstand der gemeindlichen Flächennutzungsplanung. Eine Umweltprüfung erfolgt hier durch den Träger des jeweiligen Vorhabens.

### **6.8.2 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000-Gebiete)**

Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele der im Gemeindegebiet und angrenzend vorhandenen Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000-Gebiete) sind nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten. Die in der Entwurfsfassung des Flächennutzungsplans neu dargestellten Bauflächen befinden sich vollständig außerhalb der FFH-Gebiete „Kremmener Luch“, „Oberes Rhinluch“ und „Behrensbrück“ und auch vollständig außerhalb des SPA-Gebietes „Rhin-Havelluch“.

Für Wohnsiedlungsflächen außerhalb der Natura 2000-Gebiete können Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele regelmäßig ausgeschlossen werden. Dies betrifft insbesondere die Wohnbauflächen entlang des Seeweges, nördlich der Altstadt von Kremmen.

Die Außengrenzen der im Gemeindeteil Orion in einem Umfang von 23,5 ha neu dargestellten Gewerblichen Bauflächen (K 7) befinden sich in einem Abstand zwischen 30 m und 50 m zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet (SPA-Gebiet „Rhin-Havelluch“). Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele können auf der Ebene des Flächennutzungsplans unter Berücksichtigung der in der nachfolgenden Bebauungsplanung möglichen Minimierungsmaßnahmen, insbesondere durch eine Eingrünung der Betriebsflächen zum angrenzenden Landschaftsraum, sowie der Vorbelastungen durch den bereits vorhandenen Logistikbetrieb ausgeschlossen werden.

Die Außengrenzen der im Ortsteil Staffelde in einem Umfang von 27,8 ha neu dargestellten Gewerblichen Bauflächen (St 4 und 5) befinden sich in einem Abstand von mindestens 1.200 m zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet (SPA-Gebiet „Rhin-Havelluch“). Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele können unter Berücksichtigung der Entfernung und der bestehenden Sichtverschattung durch die Siedlungsflächen der Ortslage Flatow, der Autobahntrasse sowie von Waldflächen ausgeschlossen werden.

Die Außengrenzen der im Ortsteil Beetz in einem Umfang von 1,3 ha neu dargestellten Gewerblichen Bauflächen (B 7) befinden sich in einem Abstand von mindestens 1.000 m zu den nächstgelegenen Natura 2000-Gebieten (SPA-Gebiet „Rhin-Havelluch“, FFH-Gebiet „Kremmener Luch“). Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele können unter Berücksichtigung der Entfernung und der bestehenden Sichtverschattung durch die Siedlungsflächen der Ortslage Beetz ausgeschlossen werden.

### **6.8.3 Belange des besonderen Artenschutzes**

Die Gemeinde muss sich auf der Ebene des Flächennutzungsplanes mit den artenschutzrechtlichen Anforderungen der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auseinandersetzen, wenn bereits auf dieser Ebene artenschutzrechtliche Konflikte erkennbar sind. Als

artenschutzrechtlich relevante Arten gelten alle europäischen Vogelarten sowie die in Brandenburg vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Zu den im Planungsraum anzutreffenden europäisch geschützten Tierarten gehören neben den europäischen Brutvögeln in Abhängigkeit von den Lebensraumstrukturen insbesondere Fischotter, Biber, Fledermäuse, Zauneidechsen, einige Amphibienarten sowie einige Libellenarten.

Eine mögliche Betroffenheit dieser Tierarten ergibt sich durch die Beseitigung von Vegetationsflächen und Bäumen, Baumaßnahmen einschließlich Gebäudeabbruch und Sanierungsmaßnahmen, die Beseitigung oder Beeinträchtigung von Gewässern sowie durch baubedingte, anlagebedingte oder betriebsbedingte Störungen.

Bei den europäischen Vogelarten ist die geschützte Fortpflanzungsstätte in der Regel das Brutrevier. Ein dauerhafter Revierverlust durch die Inanspruchnahme und Überbauung von Flächen kann bereits zum Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG führen. Bei Fledermäusen ist die geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätte das Sommer- und Winterquartier in geeigneten Altbäumen, Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen. Bei Zauneidechsen ist die geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätte das gesamte bewohnte Habitat. Bei Amphibien ist die geschützte Fortpflanzungsstätte das Laichgewässer sowie die Wanderkorridore dorthin. Ruhestätte ist das Laichgewässer und der (angrenzende) Landlebensraum. Bei Fischottern und Bibern ist die geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Wurf- und Schlafbau. Reine Nahrungs- oder Jagdhabitats sowie Flugrouten oder Wanderkorridore zählen nicht zu den geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Ein Vorkommen von europäisch geschützten Pflanzenarten ist im Planungsraum und insbesondere in den planungsrelevanten Ortsrandlagen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Die erforderliche artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. des Genehmigungsverfahrens der Vorhaben, da erst zu diesem Zeitpunkt konkrete Konflikte mit den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG benannt werden können. Auf der Grundlage der Biotopstrukturen der zusätzlich in Anspruch genommenen Flächen ist davon auszugehen, dass die artenschutzrechtlichen Belange der Umsetzung von Planungen des Flächennutzungsplanes nicht grundsätzlich entgegenstehen.

Die Wohnbaufläche So 1 tangiert das festgesetzte Fischotterschongebiet „Kremmer Luch“. Das Fischotterschongebiet umfasst einen Uferstreifen von jeweils 100 m Breite beiderseits des Ruppiner Kanals sowie nach derzeitigem Kenntnisstand auch beiderseits des Hörstegrabens, des Königsgrabens sowie weiterer Gräben im Einzugsbereich des Kremmener Sees. Der für die Schutzzonenausweisung relevante Graben befindet sich südlich der Bahntrasse und der parallel verlaufenden Bahnhofstraße. Die neu dargestellte Wohnbaufläche So 1 befindet sich nördlich der Bahntrasse. Unter Berücksichtigung der Trennwirkung von Bahntrasse und Bahnhofstraße kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass mit dem Baugebiet keine Verbindungslebensräume der Fischotter-Population in Anspruch genommen werden und somit keine Verstöße gegen die Schutzziele des schematisch abgegrenzten Schutzgebietes zu erwarten sind.

Eine Gehölzbeseitigung ist zum Schutz von Nist-, Brut- und Lebensstätten und zur Vermeidung einer Beeinträchtigung von frei brütenden Vögeln gemäß § 39 BNatSchG grundsätzlich nur während des Zeitraums von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Sollten vor

Umsetzung der Planung, einschließlich von Maßnahmen zur Baufeldfreimachung wie Vegetationsbeseitigung und Gebäudeabriss sowie von Maßnahmen zur Gebäudesanierung, Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäisch geschützter Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Planung unabdingbar sein, sind diese 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 Befreiungen von den Verboten des besonderen Artenschutzes erforderlich werden.

Ein Vorkommen von sonstigen geschützten bzw. gefährdeten Tier- und Pflanzenarten im Bereich geplanter Nutzungsänderungen ist im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

#### **6.8.4 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes**

Der Flächennutzungsplan Kremmen 2040 basiert auf den Darstellungen der jeweiligen Flächennutzungspläne der Gemeinden aus den Jahren 1999 bis 2001. Bauflächen werden überwiegend bestandsorientiert dargestellt. Für die Umweltprüfung sind vor allem vom Bestand abweichende Flächendarstellungen von Bedeutung, von denen voraussichtlich negative Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen können.

Diese werden nach den folgenden Kategorien gegliedert:

- Siedlungsflächen auf derzeit nicht baulich geprägten Flächen (Waldflächen, Flächen für die Landwirtschaft)
- Siedlungsflächen, im Sinne von Siedlungserweiterungen und städtebauliche Arrondierungen, die eine Bebauung von Flächen am Siedlungsrand und damit im Außenbereich vorbereiten

**Innenverdichtungsflächen**, die eine Bebauung von Flächen innerhalb von Siedlungen vorbereiten und so dem Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung gerecht werden, werden nicht in die Entwicklungsprognose eingestellt, da hier regelmäßig keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dies betrifft Flächen, die im Rahmen von Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB zu entwickeln sind und Bebauungspläne der Innenentwicklung, für die keine Umweltprüfung nach dem Baugesetzbuch erforderlich ist.

Auch **Flächen mit Nutzungsintensivierung**, auf denen durch die Flächennutzungsplandarstellung eine Änderung der Nutzungsart mit möglicherweise höherer baulicher Auslastung vorbereitet wird, sind nicht Gegenstand der Umweltprüfung. Dies betrifft insbesondere die Darstellung von gemischten Bauflächen im Ortsteil Beetz, die im bisherigen Teil-Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt wurden.

**Flächen im Geltungsbereich von rechtswirksamen Bebauungsplänen** werden im Sinne der Abschichtungsregelung nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB nicht in die Entwicklungsprognose eingestellt.

Für die bislang in den Teil-Flächennutzungsplänen dargestellten Bauflächen, für die mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eine Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft, Flächen für Wald oder Grünfläche erfolgt, sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten**.

Für die Bewertung der voraussichtlich erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen des Flächennutzungsplans sind die vom Bestand bzw. der vorliegenden Bauleitplanung

abweichenden Flächen zu beurteilen. Die Flächenverfügbarkeiten für mögliche Flächen zum Ausgleich sind abschließend im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.

Zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichend vom Bestand bzw. der derzeitigen Flächennutzungsplanung vgl. die **Bestandskarte zum Umweltbericht**.

**Tabelle 16:** Eingriffsempfindlichkeit

Baufläche		Größe	Betroffene Biotoptypen	Eingriffsempfindlichkeit
<b>Kremen</b>				
K 3	W	3,2 ha	Gärten und Gartenbrachen, Grabeland, Lagerflächen, Frischwiesen und Frischweiden, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs, Graben mit standorttypischem Gehölzsaum	mittel
K 5	G	0,9 ha	Pappelbestand ohne Mischbaumart	mittel
K 6	W	4,2 ha	Intensivacker	gering
K 7	G	23,5 ha	Intensivacker	gering
K 17	W, M	0,3 ha	Kleingartenanlage, Intensiv genutzter Acker, Frischwiesen, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs	mittel
<b>Beetz</b>				
B 6	M	1,1 ha	Frischwiesen, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs, Gärten und Gartenbrachen, Grabeland; <i>Teilflächen kartiert als gesetzlich geschütztes Biotop: Heidenelken-Grasflur, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs</i>	Überwiegend mittel, teilweise hoch (Heidenelken-Grasflur)
B 7	G	1,3 ha	Frischwiesen und Fischweiden, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs,	mittel
<b>Flatow</b>				
F 1	W	2,1 ha	Grabeland, Grünlandbrachen frischer Standorte mit spontanem Gehölzbewuchs	mittel
<b>Sommerfeld</b>				
So 1	W	0,7 ha	Frischweiden, Fettweiden; weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs	mittel
So 4	W	0,6 ha	Kiefernbestand, ohne Mischbaumarten	mittel
So 7	W	0,3 ha	Grünlandbrachen trockener Standorte, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs	mittel
<b>Staffelde</b>				
St 1	W	1,8 ha	Intensivacker	gering

Baufläche		Größe	Betroffene Biotoptypen	Eingriffsempfindlichkeit
St 4	G	20,0 ha	Intensivacker, Graben, 0,1 ha Alteichenbestand mit Mischbaumarten	Überwiegend gering, teilweise mittel (Graben), teilweise hoch (Alteichenbestand)
St 5	G	7,8 ha	Intensivacker	gering
		<b>67,8 ha</b>		
		57,3 ha	Intensivacker	gering
		10,5 ha	verschiedene	mittel
		---	Altbaumbestand; Gehölze	hoch

### Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Folgende Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt ergeben sich durch Überbauungen und die Versiegelung bzw. Befestigung von Flächen:

- Beseitigung bzw. Veränderung vorhandener Vegetation, dauerhafter Verlust von Biotopflächen als Standort für Pflanzen und Lebensraum von Tieren durch Inanspruchnahme und Umnutzung,
- Verkleinerung, ggf. Verinselung von Lebensräumen durch Teilverlust, Anschnitt oder Abtrennung, Zerschneidung von Lebensräumen bzw. Störung der Biotopvernetzung,
- randliche Beeinflussung und Beeinträchtigung von Pflanzenbeständen und Tierpopulationen auf angrenzenden Flächen (z.B. durch Beunruhigung, Licht, Lärm, Trittbelastung) mit der Folge der Verschiebung des Artenspektrums und des Rückgangs der Besiedlungsdichte.

Für die Abschätzung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen sind folgende Indikatoren heranzuziehen:

- Bedeutung des Biotopkomplexes und Bedeutung der Flächen für den Biotopverbund (Indikatoren: Vorkommen naturschutzfachlich bedeutsamer Biotoptypen und Artenvorkommen, Größe sowie räumliche Lage im Verbund mit anderen Biotopflächen),
- Teil des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-/SPA-Gebiet),
- sonstiger Schutzstatus (z.B. geschützte Biotope, Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Schongebiete).

Die mit dem Flächennutzungsplan neu ausgewiesenen Baugebiete beanspruchen größtenteils gering- bis mittelwertige Vegetationsbestände.

Rund **84,5 %** (57,3 ha) der Zuwachsflächen beanspruchen ausschließlich **Intensivacker mit geringem Biotopwert**. Diese Biotopstrukturen besitzen auch für die Fauna einen geringen Wert. Intensiv bewirtschaftete Ackerflächen zählen zu den artenärmsten Lebensräumen. Zu den wenigen vorkommenden Arten zählt die Feldlerche. Die meisten Arten der offenen Feldfluren sind jedoch an bestimmte Strukturen wie Gehölze, Sölle oder Gebäude gebunden.

Für die nicht intensiv genutzten Wiesen und Weiden, die sonstigen Gras- und Staudenfluren ohne Gehölzbewuchs, die Gärten und Gartenbrachen sowie die aus diesen unterschiedlichen Vegetationsstrukturen gebildeten Biotopkomplexe der Siedlungsränder ist von einem höheren Artenvorkommen und einem mittleren Biotopwert auszugehen. Auch für den Pappelbestand im Bereich der gewerblichen Baufläche **K 5** sowie den Kiefernbestand im Bereich der Wohnbaufläche **So 4** ist von einem mittleren Biotopwert auszugehen. Rund **14 %** (9,4 ha) der Zuwachsflächen beanspruchen **Flächen mit mittlerem Biotopwert**.

Den innerhalb der Bauflächen als Punktbiotope vereinzelt vorhandenen **Gehölzen** kommt ein **mittlerer Biotopwert** (Sträucher, kleinere Bäume) bzw. **hoher Biotopwert** (Altbäume) zu.

Den innerhalb der gewerblichen Baufläche **St 4** und der Wohnbaufläche **K 3** als Linienbiotope vorhandenen Entwässerungsgräben kommt ein **mittlerer Biotopwert** zu.

**Niedermoorbereiche** oder natürliche bzw. naturnahe **Stand- und Fließgewässer** als besonders empfindliche Biotope sind von der Ausweisung von Bauflächen **nicht betroffen**.

Von der Neuausweisung der Wohnbaufläche **B 6** ist in einem Umfang von rund **1,1 ha** ein, im Rahmen der landesweiten Biotopkartierung, als **Heidenelken-Grasflur** kartiertes und damit gesetzlich geschütztes Biotop betroffen. Damit beanspruchen rund **1,5 %** der Zuwachsflächen **Flächen mit hohem Biotopwert**. Die innerhalb des Siedlungsgebietes gelegenen Flächen sind aktuell stark ruderalisiert und durch zunehmenden Gehölzaufwuchs in ihrer Ausprägung beeinträchtigt. Vor Umsetzung der Planung ist eine fachliche Überprüfung vorzunehmen. Für den Fall, dass die Ausprägung der Flächen weiterhin eine Einstufung als geschütztes Biotop rechtfertigt, ist eine Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde sowie die Durchführung von entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Eine mögliche Bestandserhaltende Maßnahme ist die Gewinnung von Saatgut der auf der Fläche vorkommenden Pflanzenarten und Ausbringung auf den benachbarten Flächen.

Weitere nach § 30 BNatSchG bzw. § 18 BbgNatAG **geschützte Biotope** werden mit den Zuwachsflächen nicht beansprucht.

Im Ortsteil Flatow tangieren Bauflächen der Innenentwicklung (**F 2**) Teilflächen der „Gresse“ die im Rahmen der Biotopkartierung Brandenburg (BBK) als gesetzlich geschütztes Biotop aufgenommen wurde (Grünlandbrache feuchter Standorte, von Schilf dominiert, mit spontanem Gehölzbewuchs, Gehölzdeckung 10-30%). Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen, straßenbegleitenden Neubebauung und der dafür erfolgten Geländeaufschüttungen ist davon auszugehen, dass die Randbereiche entlang der Straße bereits erheblich überformt sind und damit nicht mehr dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegen. Vor Umsetzung der Planung ist eine fachliche Überprüfung vorzunehmen. Gegebenenfalls ist eine Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde sowie die Durchführung von entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Im Ortsteil Kremmen befinden sich im Bereich der Bauflächen der Innenentwicklung am Seeweg (**K 12**) Teilflächen, die im Rahmen der Biotopkartierung Brandenburg (BBK) als gesetzlich geschützter Trockenrasen kartiert wurden (Heidenelken-Grasnelkenflur, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs, Gehölzdeckung < 10%). Die innerhalb des bandförmigen Siedlungsgebietes entlang der Erschließungsstraße gelegenen Flächen sind ruderalisiert und nutzungsbedingt überformt. Vor Umsetzung der Planung ist eine fachliche Überprüfung vorzunehmen. Gegebenenfalls ist eine Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde sowie die Durchführung von entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Im Ortsteil Beetz befindet sich die Baufläche **B 2** in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem geschützten Kleingewässer. Aufgrund des gesetzlichen Biotopschutzes ist davon auszugehen, dass dieses bei der Innenentwicklung dauerhaft erhalten bleibt und vor möglichen Beeinträchtigungen geschützt wird.

Für Streuobstwiesen im Bereich bestehender Siedlungsflächen, wie z.B. in Amalienfelde oder im Ortsteil Flatow, ist aufgrund des gesetzlichen Biotopschutzes davon auszugehen, dass diese auch bei Maßnahmen der Innenentwicklung dauerhaft erhalten werden. Gleiches gilt für die Streuobstwiesen in Nachbarschaft zu geplanten Bauflächen, wie die Bauflächen F 1 im Ortsteil Beetz, K 1 im Ortsteil Kremen und St 1 im Ortsteil Staffelde. Anderenfalls ist eine Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde sowie die Durchführung von entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Für den Pappelbestand im Bereich der gewerblichen Baufläche **K 5** liegt bereits eine Waldumwandlungsgenehmigung der unteren Forstbehörde vor, mit Regelungen zu Ersatzaufforstungsmaßnahmen an anderer Stelle im Stadtgebiet sowie zur Durchführung von Waldumbaumaßnahmen.

Für die bislang von Kiefernbestand geprägten Wohnbauflächen **So 4** befindet sich ein Bebauungsplan in der Aufstellung. Die Waldumwandlungsgenehmigung wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung von Seiten der unteren Forstbehörde in Aussicht gestellt. Als Ausgleich sind Ersatzaufforstungsmaßnahmen an anderer Stelle im Stadtgebiet sowie die Durchführung von Waldumbaumaßnahmen vorgesehen.

Den betroffenen Biotopflächen mit mittlerem Biotopwert kommt trotz ihrer Siedlungsnähe und dem somit gegebenen größeren Störpotenzial eine zunehmende **Bedeutung für die Flora und Fauna** zu, da die offene Landschaft aufgrund der intensiven Bewirtschaftung immer lebensfeindlichere Bedingungen aufweist und derartige Biotope daher wichtige Rückzugs- bzw. Ersatzlebensräume für Arten der Kulturlandschaft darstellen. Von einer Beeinträchtigung seltener bzw. geschützter Arten ist grundsätzlich nicht auszugehen, da deren Vorkommen innerhalb der neu ausgewiesenen Bauflächen nicht anzunehmen ist. Um Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen, sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen die artenschutzrechtlichen Belange zu behandeln.

Gegenüber den derzeit noch rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplänen werden mit dem vorliegenden Flächennutzungsplan etwa 45 ha mehr Bauflächen ausgewiesen und damit entsprechend mehr Vegetationsbestände bzw. potenzielle Habitate zerstört oder beeinträchtigt. Positive Wirkungen sind insbesondere mit der Rücknahme der beiden großflächigen Sondergebiete mit hohem Grünanteil im Bereich der Rühnicker Heide verbunden. Unter Berücksichtigung dieser Bauflächenrücknahme reduziert der Flächenzuwachs gegenüber den derzeit noch rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplänen auf 5,5 ha.

Negative Auswirkungen auf den Biotopverbund können sich einerseits durch den Biotopverlust sowie andererseits durch Barrieren infolge von Überbauungen und Einzäunungen der Bauflächen ergeben. Die neu ausgewiesenen Baugebiete besitzen überwiegend eine geringe Bedeutung für den **Biotopverbund**, da intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen für die meisten Arten selbst Barrieren darstellen. Von ihrer Überbauung und Einzäunung sind daher in erster Linie größere Säugetiere (insbesondere Wild) betroffen. Mit der Beanspruchung der neu ausgewiesenen Flächen mit struktur- und artenreicheren Biotopen können Trittsteinbiotope verloren gehen bzw. beeinträchtigt werden. Da die Zuwachsflächen an vorhandene

Bauflächen angegliedert sind, kommt es jedoch weniger zur Entstehung neuer Barrieren als vielmehr zu Verstärkungen bestehender Barrieren. Als erheblich sind die Auswirkungen an den einzelnen Standorten bzw. in ihrer Gesamtheit nicht einzustufen. Dennoch sollten nach Möglichkeit Eingrünungen der Bauflächen erfolgen, die als Trittstein- bzw. Korridorbiotope fungieren können.

Für den **Freiraumverbund** gemäß Landesentwicklungsplan (LEP HR) sind keine Beeinträchtigungen durch die Neuausweisungen gegeben. Die Bauflächen befinden sich vollständig außerhalb des festgelegten Freiraumverbundes.

**Naturschutzrechtliche Schutzgebiete** sind lediglich durch eine Bauflächenausweisung betroffen. Die Wohnbaufläche **So 1** tangiert das festgesetzte Fischotterschongebiet „Kremmer Luch“. Das Fischotterschongebiet umfasst einen Uferstreifen von jeweils 100 m Breite beiderseits des Ruppiner Kanals sowie nach derzeitigem Kenntnisstand auch beiderseits des Hörstegrabens, des Königsgrabens sowie weiterer Gräben im Einzugsbereich des Kremmener Sees. Der für die Schutzzonenausweisung relevante Sommerfelder Luchgraben befindet sich südlich der Bahntrasse und der parallel verlaufenden Bahnhofstraße. Die neu dargestellte Wohnbaufläche befindet sich nördlich der Bahntrasse. Unter Berücksichtigung der Trennwirkung von Bahntrasse und Bahnhofstraße kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass mit dem Baugebiet keine Verbindungslebensräume der Fischotter-Population in Anspruch genommen werden und somit keine Verstöße gegen die Schutzziele des nur schematisch abgegrenzten Schutzgebietes zu erwarten sind.

Weitere Beeinträchtigungen von Schutzgebieten sind durch die im Flächennutzungsplan neu ausgewiesenen Bauflächen nicht erkennbar, da sie sich vollständig außerhalb der Schutzgebiete befinden. Zu möglichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck der SPA- und FFH-Gebiete des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 in ihren maßgeblichen Bestandteilen vgl. Kap. 6.9.2.

Zusammenfassend kann eingeschätzt werden, dass die voraussichtlichen Beeinträchtigungen mit der Realisierung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, vorbehaltlich der Ergebnisse der gegebenenfalls erforderlichen artenschutzrechtlicher Prüfungen, größtenteils **nicht erheblich** sind. Die Eingriffe innerhalb von neu ausgewiesenen Bauflächen mit mittel- bis hochwertigen Vegetationsbeständen bzw. Biotopen sind, insbesondere bei der Betroffenheit von Gehölzen, als **erheblich** einzustufen.

### Schutzgut Boden

Für das Schutzgut Boden ist planbedingt von folgenden beeinträchtigenden Wirkungen auszugehen:

- Flächeninanspruchnahme und dauerhafter Verlust durch Überbauung und Versiegelung oder Befestigung,
- Veränderung der Bodenstruktur durch Auf- und Abtrag oder Verdichtung von Boden, Erosion, Entwässerung,
- möglicher Schadstoffeintrag durch Emissionen (vornehmlich Kfz-Verkehr).

Die beschriebenen Wirkungen sind dauerhaft, nachhaltig und weitgehend irreversibel. Sie lassen sich in der Regel durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nur unwesentlich reduzieren.

Von den genannten Wirkungen sind im Hinblick auf den Boden im Bereich der geplanten Neuausweisungen von Bauflächen insbesondere folgende Funktionen (Indikatoren) betroffen:

- Boden als Standort für die natürliche Vegetation (Indikatoren: Nährstoffangebot, Feuchtestufe),
- Boden als Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
- Boden als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte (Indikatoren: archäologische Bodendenkmale, geowissenschaftliche Objekte),
- Boden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (Indikatoren: nutzbare Feldkapazität, Wasserleitfähigkeit).

Im Bereich der für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen erfolgen auf einem Teil der Flächen Bodeneingriffe durch Versiegelung oder Teilversiegelung, Verdichtung, Bodenabtrag oder Bodenauftrag sowie eventuellem Schadstoffeintrag.

Mit dem Flächennutzungsplan werden rund **92,4 ha** zusätzliche Bauflächen ausgewiesen, davon **32,0 ha** Wohnbauflächen, **6,9 ha** Gemischte Bauflächen und **53,5 ha** Gewerbliche Bauflächen. 25,0 ha Wohnsiedlungsflächen (Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen) werden im Rahmen der Innenentwicklung ausgewiesen.

12,9 ha Wohnbauflächen und 1,4 ha Gemischte Bauflächen werden im Rahmen der Siedlungserweiterung auf bislang nicht baulich geprägten und zumeist landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgewiesen. Die Gewerblichen Bauflächen werden in einem Umfang von 53,5 ha auf bislang nicht baulich geprägten und zumeist landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgewiesen. Diese Zuwachsflächen können anteilig entsprechend der mit den verbindlichen Bauleitplanungen festzulegenden Grundflächenzahlen überbaut werden, wozu in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Obergrenzen für die zulässige Überbauung vorgegeben sind

Die Obergrenze der zulässigen Überbauung (Grundflächenzahl – GRZ) für die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Nutzungen beträgt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO 0,4 für Wohnbauflächen bzw. Wohngebiete, 0,6 für gemischte Bauflächen bzw. Mischgebiete sowie 0,8 für gewerbliche Bauflächen (G) bzw. Gewerbe- und Industriegebiete sowie sonstige Sondergebiete. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Für die Wohngebiete ist damit im Rahmen der Bewertung der Umweltauswirkungen im Sinne einer „worst-case“-Betrachtung von einer maximalen Überbauung bzw. Versiegelung von 60 % der Flächen auszugehen. Für die sonstigen Baugebiete ist von einer maximalen Überbauung bzw. Versiegelung von 80 % der Flächen auszugehen.

Dementsprechend ergeben sich rund **51,66 ha zusätzliche Flächenversiegelungen**.

Insbesondere bei den Wohngebieten ist mit Umsetzung der Planung, unter Berücksichtigung der ländlichen Prägung des Stadtgebietes, zum Teil von einer deutlich geringeren Überbauung bzw. Befestigung von Flächen auszugehen. Bei den gewerblichen Bauflächen ist mit Umsetzung der Planung im konkreten Einzelfall auch eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 möglich, wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Im Bereich von Vollversiegelungen durch Überbauung und Flächenbefestigung kommt es zum vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. In Folge des Ausschlusses von Luft und Wasser und der Zerstörung der natürlichen Bodenstruktur wird die gesamte Bodenfauna vernichtet. Insofern sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden dauerhaft und nicht bzw. kaum reversibel und somit als **erheblich** einzustufen.

Auch bei wasser- und luftdurchlässigen Befestigungen von Flächen ist von Teilverlusten bzw. Teilbeeinträchtigungen des Bodens auszugehen.

Die für die Neuausweisungen und Erweiterungen beanspruchten Flächen weisen fast ausschließlich eine allgemeine Bedeutung im Hinblick auf die Bodenfunktion auf, da bereits mehr oder weniger anthropogen überformte Flächen in Anspruch genommen werden. Sie sind insbesondere durch intensive landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung sowie Nährstoffanreicherung vorbelastet.

Die im Kremmener Raum großflächig anzutreffenden und als besonders schützenswert bzw. schutzbedürftig einzustufenden Moorböden sind gemäß Moorbodenkarte des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LBGR) nicht von den Bauflächenausweisungen betroffen.

Die Bodenfunktion als Standort für natürliche Vegetation wird durch eine Bebauung in der Regel am stärksten beeinträchtigt, da sie einerseits schon bei einer relativ geringen Bebauungsdichte stark eingeschränkt wird und andererseits nicht ausgleichbar ist, da solcher Boden an anderer Stelle nicht neu geschaffen werden kann. Innerhalb der geplanten Eingriffsflächen wird diese Funktion bereits gegenwärtig in nur eingeschränktem Maße erfüllt, da die natürliche Vegetation anthropogen überprägt ist. Zudem besitzen die Böden dieser Standorte – mit Ausnahme der sehr nährstoffarmen Sandböden innerhalb der Siedlungsgebiete von Beetz und Sommerfeld - nur ein mittleres Potenzial für die Entwicklung wertvoller natürlicher Vegetation. Die Auswirkungen auf diese Bodenfunktion sind damit insgesamt von mittlerer Intensität.

Die Bedeutung des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ist für die neu ausgewiesenen Bauflächen größtenteils von allgemeiner Ausprägung. Böden mit hohem Retentionspotential als besondere Funktionsausprägung befinden sich im Bereich der Zuwachsflächen K 3 zwischen Altstadt und Bahntrasse und So 10 sowie im Bereich der Innenentwicklungsflächen am Siedlungsrand von Kremmen (K 1, K 12, K 15, K 16). Die möglichen Beeinträchtigungen, die sich mit den Überbauungen für die Regelfunktion im Wasserhaushalt ergeben, sind neben dem Versiegelungsgrad davon abhängig, ob die anfallenden Niederschläge innerhalb der Grundstücksfläche versickert werden und somit erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden können. Eine Minderung der Bodenbeeinträchtigungen kann durch die Beschränkung der Bebauung und Versiegelung von Flächen auf ein erforderliches Maß sowie die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (Rasenpflaster, Schotter) für Flächenbefestigungen im öffentlichen und privaten Raum erzielt werden.

Der Grad der Beeinträchtigung der Bodenfunktion als Schadstoffsенke steigt grundsätzlich proportional zur Bebauungsdichte an und ist nicht ausgleichbar. Innerhalb der ausgewiesenen Wohn- und Mischgebiete ist eine vergleichsweise geringe Gefahr von Schadstoffeinträgen anzunehmen. In den gewerblichen Bauflächen bzw. generell während der Bauphase sind erhebliche Beeinträchtigungen beim sachgemäßen Umgang mit Schadstoffen vermeidbar.

Bodendenkmale als Standorte mit besonderen Funktionen der Natur- und Kulturgeschichte sind von den neu ausgewiesenen Bauflächen nicht betroffen, mit Ausnahme der Bauflächen im Bereich der grundsätzlich als Bodendenkmale ausgewiesenen historischen Ortskerne.

Der überwiegende Teil der als Bauflächen neu ausgewiesenen Flächen geht dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung verloren, wobei die meisten der betroffenen Standorte aufgrund niedriger Bodenzahlen nur eine allgemeine Bedeutung für den Anbau von Kulturpflanzen haben. Im Bereich der Zuwachsflächen St 1, St 4 und St 5 werden jedoch in einem Umfang von rund 29,6 ha, Flächen mit dem höchsten im Stadtgebiet anzutreffenden landwirtschaftlichen Ertragspotential (Bodenzahlen überwiegend > 50, verbreitet 30 – 50) in Anspruch genommen.

Mit den Bauflächen So 4 und K 5 werden in einem Umfang von insgesamt rund 1,5 ha bislang forstwirtschaftlich genutzte Böden in Anspruch genommen.

Gegenüber den mit den rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplänen dargestellten Neuausweisungen werden mit dem vorliegenden Flächennutzungsplan rund 45 ha mehr Bauflächen ausgewiesen. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen für den Boden werden damit entsprechend erhöht.

Insgesamt ergeben sich für das Schutzgut Boden Beeinträchtigungen von mittlerer bis hoher Intensität. Die Bodeneingriffe sind **erheblich** und bedürfen des Ausgleichs durch Entsiegelungs- und Rückbaumaßnahmen oder sonstige Maßnahmen, die zur Verbesserung von Bodenfunktionen an anderer Stelle führen.

### **Schutzgut Wasser**

Mit den Neuausweisungen ergeben sich folgende mögliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Grundwasser:

- Verminderung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung, Überbauung, Befestigung, Bodenverdichtung, Erhöhung des Oberflächenabflusses,
- Grundwassergefährdung durch Stoffeinträge.

Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen sind von den Neuausweisungen des Flächennutzungsplans, mit Ausnahme der Entwässerungsgräben im Bereich der Bauflächen K 3, St 4 und St 5, nicht betroffen.

Die mit dem Vorhaben verbundenen, zusätzlichen Bebauungen und Versiegelungen von insgesamt **51,66 ha** haben Beeinträchtigungen des natürlichen Wasserkreislaufes zur Folge. Die breitflächige natürliche Versickerung von Niederschlagswasser ist auf vollversiegelten Flächen ganz unterbunden bzw. auf teilbefestigten Flächen beeinträchtigt. Negative Auswirkungen sind damit insbesondere mit den Neuausweisungen verbunden, die in bedeutsamen Bereichen für die Grundwasserneubildung liegen.

Die Zuwachsflächen K 3 zwischen Altstadt und Bahntrasse, die Bauflächen am Siedlungsrand von Kremmen sowie die Bauflächen B 10, So 8, G 1 und G 2 betreffen Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser mit der damit verbundenen besonderen Empfindlichkeit gegenüber Verschmutzungen.

Die Bauflächen K 4, K 16 sowie die gewerblichen Bauflächen St 4 und St 5 betreffen Bereiche mit überdurchschnittlicher Grundwasserneubildung mit der damit verbundenen besonderen Funktionsausprägung.

Überschwemmungsgebiete oder Wasserschutzgebiete sind von den Bauflächenausweisungen nicht betroffen.

Die Neuausweisungen, die eine großflächige Überbauung und Versiegelung vorbereiten, sind als **erheblich** einzustufen, insbesondere auf Standorten mit hoher Grundwasserneubildungsrate. Hierzu zählen gewerbliche Bauflächen St 4 und St 5.

Im Vergleich zu den Neuausweisungen der rechtswirksamen Teil-Flächennutzungspläne werden mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans rund 45 ha mehr Bauflächen ausgewiesen, was zu einer Erhöhung möglicher Beeinträchtigungen des Grundwassers führt.

Die genannten Auswirkungen sind dauerhaft. Durch entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kann das Ausmaß dieser Wirkungen herabgesetzt werden.

Die innerhalb der neu ausgewiesenen Bauflächen anfallenden Niederschläge sollten weitestgehend flächig innerhalb der Grundstücksflächen versickert werden, um eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate zu vermeiden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen - insbesondere für gewerbliche Bauflächen -, sind Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen bzw. zum Schutz des Grundwassers festzulegen.

Es wird insgesamt eingeschätzt, dass die voraussichtlichen Beeinträchtigungen mit der Umsetzung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich des Schutzgutes Wasser **größtenteils nicht erheblich** sind. Für Zuwachsflächen, die eine großflächige Versiegelung vorbereiten, sind die Beeinträchtigungen als **erheblich** einzustufen.

### **Schutzgut Klima/Luft**

Mögliche negative Folgen der mit der Neuausweisung von Bauflächen verbundenen Überbauungen sind:

- Überbauung, Versiegelung oder Befestigung von Freiflächen mit der Folge der Beeinträchtigung klimatischer Ausgleichsfunktionen,
- Behinderung des Luftaustauschs oder Entstehung von Barriereeffekten durch Bebauung,
- Erhöhung der Luftbelastung durch Schadstoffemissionen insbesondere durch zusätzlichen Kfz-Verkehr,

Relevant ist insbesondere die Inanspruchnahme von Freiflächen mit ihren klimatisch-lufthygienischen Ausgleichsfunktionen durch Bebauung, Versiegelung oder Befestigung, die sich in der Regel durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nur unwesentlich reduzieren lässt. Auf überbauten und versiegelten Flächen erfolgt eine höhere Erwärmung und Wärmeabstrahlung, so dass sich mikro- bis mesoklimatisch gegenüber unversiegelten Flächen eine Erhöhung der Tagestemperaturen ergibt. Verdunstung und Durchlüftung werden verringert. Neu zu versiegelnde Flächen verlieren die Funktion der Kaltluftentstehung.

Die ausgewiesenen Zuwachsflächen sind entsprechend ihrer Ausprägung (Acker, Grün-, Gartenland, Ruderalfluren, Gehölze) Kaltluftentstehungsflächen. Innerhalb der neu ausgewiesenen Wohn- und Mischgebiete, die in der Regel zu maximal 40 bis 60 % überbaut werden, bleiben Freiflächen erhalten, welche die Funktion der Kalt- und Frischluftentstehung weiterhin erfüllen können. In den zur gewerblichen Nutzung neu ausgewiesenen Zuwachsflächen ist hingegen von einem nahezu vollständigen Verlust der klimatischen Funktionen auszugehen.

Zudem schränken diese Flächen aufgrund der Höhe und Dichte der Bebauung die Durchlüftung weitaus stärker ein als Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen.

Für die mit einem Gehölzverlust und insbesondere von einem Verlust von Waldflächen verbundene Verringerung der Frischluftbildung ist mittelfristig von einem Ausgleich durch Gehölzpflanzungen im Rahmen der erforderlichen Ersatzpflanzungen bzw. Ersatzaufforstungen auszugehen.

Infolge des relativ dünn besiedelten bzw. gering bebauten Stadtgebietes von Kremmen haben die Neuausweisungen zwar mikroklimatische Auswirkungen, führen aber nicht zu erheblichen lokalklimatischen Beeinträchtigungen. Allerdings sind die neu ausgewiesenen Gewerbeflächen in Orion (K 7) sowie im Ortsteil Staffelde (St 4 und St 5) infolge ihrer Großflächigkeit als erheblich einzuordnen.

Im Vergleich zu den derzeit noch rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplänen, die für das Stadtgebiet insgesamt etwa 45 ha weniger Bauflächen neu ausweisen, sind die mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans zu erwartenden negativen Auswirkungen für Klima und Luft erhöht.

Mit den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen sind wesentliche bzw. nachhaltige Emissionsbelastungen hinsichtlich der Luftverschmutzung nicht zu erwarten. Bezüglich der potenziellen zusätzlichen Belastungen (insbesondere bei Ansiedlung neuen Gewerbes) sind gesetzliche Vorgaben, insbesondere zum Schutz bestehender, benachbarter Nutzungen, einzuhalten.

Während der Umsetzung von Vorhaben innerhalb der neu ausgewiesenen Bauflächen sind erhöhte Abgasbelastungen belastet. Die Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen sind jedoch temporärer Art und nicht erheblich.

Es wird eingeschätzt, dass mit der Realisierung der Planvorhaben des Flächennutzungsplans hinsichtlich des Schutzgutes Klima und Luft **teilweise erheblich** nachteilige Auswirkungen zu erwarten sind.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Mit neuen Bauflächen ausweisungen sind potenziell vor allem folgende beeinträchtigende Wirkungen verbunden:

- Beseitigung von Freiräumen bzw. charakteristischen Landschaftselementen durch Bebauung, Versiegelung bzw. Befestigung,
- Veränderung der Oberflächengestalt, Überformung der Landschaft durch technische Formen, Dimensionen oder Materialien, visuelle Störungen,
- Beeinträchtigung der Zugänglichkeit zu Freiräumen, Unterbrechung von Sichtbeziehungen,
- Erhöhung von Lärmbelastungen.

Der vorliegende Flächennutzungsplan beinhaltet Neuausweisungen für Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen sowie gewerbliche Bauflächen auf bislang unbebauten Flächen. Damit kommt es zu einer Verstärkung der bereits bestehenden anthropogenen Überprägung des Landschaftsbildes. Großflächig kommt es im Bereich der Gewerblichen Bauflächen K 7, St 4

und St 5 zu einem Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen (Intensivacker) mit einem relativ geringen landschaftsästhetischen Wert.

Flächen mit einem Landschaftsbild von mittlerem bis hohem Wert werden in den Siedlungsrandlagen beansprucht, mit den zum Teil noch ausgeprägten ortsbildtypischen Garten- und Grabelandnutzungen. Von besonderer Empfindlichkeit ist hier insbesondere der Ortsrand der denkmalgeschützten Altstadt von Kremen.

Obstwiesen werden nicht überplant. Die Überplanung von Waldflächen betrifft einen Pappelbestand im Gemeindeteil Orion (K 5) sowie einen Kiefernbestand im Ortsteil Sommerfeld (So 4) mit jeweils nur eingeschränktem Wert für das Orts- und Landschaftsbild.

Niederungsflächen des Luchlandes sind von den Bauflächenausweisungen nicht betroffen.

Die großflächigen Neuausweisungen von Gewerblichen Bauflächen rufen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes hervor, die als erheblich einzustufen sind.

Zudem ist mit den Neuausweisungen teilweise der Verlust von eingegrüntem und somit harmonischen Übergängen in die freie Landschaft verbunden, da sie überwiegend im Randbereich der Siedlungsflächen liegen und somit neue Ortsränder ausbilden.

Mit einer Durchgrünung bzw. Eingrünung der neuen Bauflächen lassen sich negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild mindern bzw. erhebliche Beeinträchtigungen vermeiden.

Zusammenfassend werden somit Eingriffe als **erheblich** beurteilt, wenn sie strukturreiche Flächen mit mittel- bzw. hochwertigen Vegetationsbeständen beanspruchen, großflächig sind und/ oder zum Verlust harmonischer Übergänge in die Landschaft (insbesondere in den Ortsrandlagen) führen.

## **Schutzgut Mensch**

### **Erholung**

Für die Erholung ergeben sich mit den Neuausweisungen keine unmittelbaren negativen Auswirkungen. Die Zuwachsflächen haben aufgrund ihrer Lage, Nutzung und naturräumlichen Ausstattung zum großen Teil keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. In den Siedlungsrandlagen kann es zu einem Verlust von bisherigen Erholungsgrundstücken kommen.

Negative Auswirkungen auf das Erholungspotenzial sind mittelbar durch Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch die großflächigen Bauflächenausweisungen und hier insbesondere durch die gewerblichen Bauflächen möglich.

Gravierende negative Einflüsse auf die Denkmalensembles und Kirchen der Ortschaften sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Baubedingt ist bei der Errichtung der baulichen Anlagen mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Die daraus resultierenden Emissionsbelastungen sind jedoch temporärer Art. Die betriebsbedingte Zunahme des Verkehrs ist infolge der bestehenden Vorbelastungen als unerheblich zu beurteilen. Mögliche Verlärmungen und Immissionsbelastungen, die das Erholungspotenzial im Plangebiet beeinträchtigen können, sind auf Grund der Lage und der geplanten Nutzungen in den neuen Baugebieten nicht zu erwarten.

Insgesamt ist einzuschätzen, dass die mit der Realisierung der Planvorhaben des Flächennutzungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch in Bezug auf die landschaftsbezogene Erholung **teilweise erheblich** sind.

### **Lärm**

Die mit dem Flächennutzungsplan vorgenommenen neuen Bauflächenausweisungen wurden so gewählt, dass den Belangen des Immissionsschutzes entsprochen wird. Die höchsten Anforderungen bestehen diesbezüglich für wohnbauliche Nutzungen. Nach der TA Lärm gelten als Beurteilungspegel für zulässige Lärmimmissionen in allgemeinen Wohngebieten 55 dB(A) tagsüber und 40 dB (A) nachts. In Mischgebieten liegen die Werte jeweils 5 dB darüber.

Die Zuwachsflächen entsprechen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung weitgehend den bestehenden, benachbarten Flächen. Die neu ausgewiesenen Nutzungen führen insbesondere aufgrund der bestehenden Vorbelastungen zu keinen wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen für die umgebenden wohn- und mischbaulichen Nutzungen und sind daher mit diesen verträglich. Andererseits sind die neu ausgewiesenen Wohn- und gemischten Bauflächen so angeordnet, dass immissionsschutzrechtliche Konflikte für die neuen Bauflächen vermieden werden.

Konflikte durch die Nachbarschaft zu gewerblich genutzten Flächen können sich für Wohnnutzungen - in Abhängigkeit von der Art des Gewerbebetriebes - durch Lärm-, Schadstoff-, Staub- und Geruchsbelastungen ergeben.

Die im Gemeindeteil Orion neu ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen K 7 befinden sich in einem Abstand von mindestens 200 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung innerhalb des Mischgebietes entlang der Nauener Straße. Dazwischen befinden sich bereits gewerblich genutzte Flächen. Die Nachbarschaft von Gewerbe- und Mischgebieten ist städtebaulich und immissionsschutzrechtlich grundsätzlich als verträglich anzusehen. Immissionskonflikte sind nach derzeitigem Stand daher nicht zu erwarten.

Die im Ortsteil Staffelde neu ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen St 4 und St 5 befinden sich in einem Abstand von mindestens 500 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung der Ortslage Staffelde einschließlich der geplanten Wohnbaufläche St 1. Immissionskonflikte sind daher nach derzeitigem Stand nicht zu erwarten.

Die im Ortsteil Beetz zur Ansiedlung von örtlichen Handwerksbetrieben neu ausgewiesene gewerbliche Baufläche B 7 befindet sich in Nachbarschaft zu einer neu ausgewiesenen gemischten Baufläche (B 5). Die Nachbarschaft von Gewerbe- und Mischgebieten ist städtebaulich und immissionsschutzrechtlich grundsätzlich als verträglich anzusehen. Immissionskonflikte sind nach derzeitigem Stand daher nicht zu erwarten.

Die neu ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen sind grundsätzlich für die Entwicklung von Gewerbegebieten vorgesehen, die der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben dienen. Industriegebiete für produzierendes Gewerbe sollen nicht entstehen. Die geplante Verlagerung einer immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Anlage aus der Altstadt von Kremmen sowie die geplante Ansiedlung eines Logistikzentrums an der Autobahnanschlussstelle Kremmen im Ortsteil Staffelde bedürfen im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren aufgrund der spezifischen Betriebseigenschaften gegebenenfalls die Festsetzung eines Industriegebietes. Die Verträglichkeit mit den nächstgelegenen

schutzbedürftigen Nutzungen ist im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zu prüfen und durch entsprechende Festsetzungen zum Immissionschutz zu gewährleisten.

Lärmbelastungen durch den Fahrzeugverkehr auf der A 24 im Bereich der im Ortsteil Flatow neu ausgewiesenen Wohnbaufläche (F 1) sind aufgrund der mit dem Autobahnausbau im betreffenden Abschnitt vorgenommenen aktiven Lärmschutzmaßnahmen nicht zu erwarten.

Für die Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen entlang der Regionalbahnstrecke wird nicht von erheblichen Lärmbelastungen ausgegangen.

Lärmbelastungen durch zusätzlichen Fahrzeugverkehr im Stadtgebiet werden insbesondere durch die Anordnung der gewerblichen Bauflächen St 4 und St 5 in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn und Autobahnanschlussstelle minimiert.

Die mit der Umsetzung der ausgewiesenen Zuwachsflächen einhergehenden baubedingten Beeinträchtigungen durch Baulärm sind zeitlich beschränkt und unter Einhaltung der geltenden gesetzlichen Bestimmungen nicht als erheblich einzustufen.

Insgesamt ist einzuschätzen, dass die mit der Realisierung der Planvorhaben des Flächennutzungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch in Bezug auf Lärmbelastungen **nicht erheblich** sind.

#### **Schadstoffe**

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch in Bezug auf mit der Realisierung der Planvorhaben des Flächennutzungsplanes mögliche Schadstoffbelastungen sind nicht erkennbar. Die neu ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen sind grundsätzlich für die Entwicklung von Gewerbegebieten vorgesehen, die der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen. Industriegebiete für produzierendes Gewerbe sollen nicht entstehen. Die Verträglichkeit mit den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen ist im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zu prüfen und durch entsprechende Festsetzungen zum Immissionschutz zu gewährleisten.

Schadstoffbelastungen durch zusätzlichen Fahrzeugverkehr im Stadtgebiet werden insbesondere durch die Anordnung der gewerblichen Bauflächen St 4 und St 5 in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn und Autobahnanschlussstelle minimiert.

Die mit der Umsetzung der ausgewiesenen Zuwachsflächen einhergehenden baubedingten Beeinträchtigungen durch Abgase sind zeitlich beschränkt und unter Einhaltung der geltenden gesetzlichen Bestimmungen nicht als erheblich einzustufen.

Insgesamt ist einzuschätzen, dass die mit der Realisierung der Planvorhaben des Flächennutzungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch in Bezug auf Schallbelastungen **nicht erheblich** sind.

#### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter können planbedingt Beeinträchtigungen entstehen durch:

- Flächeninanspruchnahme und dauerhafter Verlust durch Versiegelung und Überbauung,
- Bodeneingriffe durch Auf- und Abtrag im Hinblick auf Bodendenkmale,
- Beeinträchtigung der Wirkung bzw. Sichteinschränkung von Baudenkmalen durch neue Bebauungen im Sichtfeld bzw. in Sichtachsen.

Von besonderer Empfindlichkeit ist der **Denkmalbereich** der Altstadt von Kremmen mit zahlreichen Sichtbeziehungen sowie die Umgebung von **Einzeldenkmalen** und **Denkmalensembles** einschließlich vorhandener Sichtbeziehungen.

Die Denkmalfachbehörde verweist in ihrer Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung darauf, dass die Umgebung von Denkmalen u. a. durch städtebauliche, Verkehrs-, Infrastruktur- und Freiraumplanungen in relevantem Maß verändert werden kann. Denkmalrechtliche Belange müssen vor dem Hintergrund dieser Rahmenbedingungen in der vorbereitenden wie auch verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden. Um entsprechende Beeinträchtigungen auszuschließen und denkmalverträgliche Lösungsansätze zu entwickeln, sollten die zuständigen Denkmalbehörden frühzeitig in entsprechende Planungsprozesse einbezogen werden.

**Bodendenkmale** sind von den neu ausgewiesenen Bauflächen nicht betroffen, mit Ausnahme der Bauflächen im Bereich der als Bodendenkmale ausgewiesenen historischen Ortskerne. Bodendenkmale sind nach den Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes geschützt und dauerhaft zu erhalten. Baumaßnahmen, die mögliche Veränderungen an diesen Denkmalen bewirken, bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Für Baudenkmale gilt eine Umgebungsschutz.

Durch an Denkmalbereiche der Altstadt von Kremmen sowie der Dorfkerne angrenzende Neuausweisungen sind keine gravierenden Beeinträchtigungen anzunehmen, da in Nachbarschaft zu den Denkmalbereichen bereits Bebauungen jüngerer Vergangenheit bestehen.

Mit den Bauflächen So 4 und K 5 werden in einem Umfang von insgesamt rund 1,5 ha **Waldflächen** in Anspruch genommen. Die dauerhafte Waldumwandlung bedarf einer forstrechtlichen Genehmigung. Diese liegt bereits vor oder wurde in Aussicht gestellt. Ein Ausgleich erfolgt durch Ersatzaufforstungen und die Durchführung von Waldumbaumaßnahmen nach den Bestimmungen des Landeswaldgesetzes. Mit der Gewerblichen Baufläche St 4 werden in einem Umfang von rund 0,1 ha Waldflächen mit Alteichenbestand in Anspruch genommen.

Mit den großflächigen Bauflächenausweisungen der Wohnbauflächen K 6 und St 1 sowie der gewerblichen Bauflächen K 7, St 4 und St 5 ist ein dauerhafter Verlust von **landwirtschaftlichen Nutzflächen** in einem Umfang von rund 57,3 ha verbunden, davon 27,3 ha Landwirtschaftsflächen mit besonderem Ertragspotential. Für die Wohnbaufläche K 6 und die östlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen besteht Planungsrecht für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage.

In Bezug auf Kulturdenkmale sind mit den im Flächennutzungsplan neu ausgewiesenen Bauflächen, vorbehaltlich der gegebenenfalls erforderlichen denkmalrechtlichen Genehmigungen, **keine erheblichen Beeinträchtigungen** für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten. In Bezug auf den dauerhaften Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen, insbesondere von landwirtschaftlichen Nutzflächen mit hohem Ertragspotential, sind mit einem Teil der im Flächennutzungsplan neu ausgewiesenen Bauflächen **erhebliche Beeinträchtigungen** für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter verbunden.

### 6.8.5 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die vorgenommene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen schließt Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern grundsätzlich mit ein. Zu Wechselwirkungen zählen Verstärkungen oder Abschwächungen von Einzelwirkungen, Wirkungsketten,

vernetzte Wirkungsbeziehungen, Belastungsverlagerungen oder Mehrfachbelastungen. Im Allgemeinen steht jede Flächeninanspruchnahme, die unmittelbare Auswirkungen auf das Schutzgut Boden hat, in enger Wechselbeziehung mit anderen Schutzgütern (Grundwasser, Klima, Flora und Fauna, Landschaftsbild). Enge Vernetzungen bestehen auch zwischen Flora und Fauna, da mit Beeinträchtigungen der Vegetation stets auch Wirkungen auf die Fauna verbunden sind oder umgekehrt. Mehr oder weniger stehen alle Schutzgüter in engen Wechselbeziehungen zueinander (vgl. Kap. 6.8.8).

Am stärksten wird das Wirkungsgefüge Boden - Flora - Fauna - Mikroklima - Grundwasser durch Flächenversiegelung beeinflusst.

Geplante Vorhaben in der Umgebung des Plangebiets, die zu kumulativen Wirkungen mit dem Planvorhaben führen könnten, sind nicht bekannt.

Insgesamt sind keine Wechselwirkungen erkennbar, die durch gegenseitige Verstärkung noch zusätzliche Schutzmaßnahmen erfordern.

## **6.9 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen**

Die nachfolgende Aufstellung gibt die zu erwartenden Auswirkungen der außerhalb der Innenentwicklung neu ausgewiesenen Bauflächen auf die einzelnen Schutzgüter von Natur und Landschaft zusammenfassend und hinsichtlich der Eingriffserheblichkeit wieder. Der Einstufung liegen folgende maßgebliche Faktoren zugrunde:

### **Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Als erheblich werden Eingriffe eingestuft bei der Betroffenheit von mittel- bis hochwertigen Vegetationsbeständen bzw. Biotopen, insbesondere beim Verlust von Gehölzen. Die Einschätzung der Erheblichkeit erfolgt vorbehaltlich der artenschutzrechtlichen Belange, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen zu prüfen sind sowie unter der Maßgabe, dass entsprechend der bestehenden Erfordernisse die Vermeidungs- und Minimierungsgrundsätze berücksichtigt werden.

### **Boden**

Sämtliche bauliche Eingriffe in unversiegelte Böden außerhalb der Innenentwicklung sind als erheblich zu bezeichnen.

### **Wasser**

Die als erheblich eingestuften Eingriffe betreffen Neuausweisungen mit einer potenziell großflächigen Versiegelung, insbesondere auf Standorten mit hoher Grundwasserneubildungsrate. Dazu zählen die gewerblichen Bauflächen.

### **Klima/ Luft**

Die Neuausweisungen führen aufgrund der geringen Besiedlungs- bzw. Bebauungsdichte im Plangebiet größtenteils nicht zu erheblichen negativen Auswirkungen für Klima und Luft. Großflächige Zuwachsflächen und somit insbesondere gewerblichen Bauflächen sind als erheblich einzuordnen.

### **Landschaftsbild**

Als erheblich werden Eingriffe beurteilt, die strukturreiche Flächen mit mittel- bzw. hochwertigen Vegetationsbeständen betreffen, großflächig sind oder zum Verlust harmonischer Übergänge in die Landschaft führen, insbesondere an den Siedlungsrändern der historischen Ortskerne.

Da das Maß der baulichen Nutzung innerhalb gewerblicher Bauflächen deutlich höher ist als in Wohn- und Mischgebieten, werden sie grundsätzlich als erheblich beeinträchtigend für das Landschaftsbild eingestuft, auch wenn die oben genannten Kriterien nicht gegeben sind.

### **Mensch und menschliche Gesundheit**

Im Hinblick auf die Erholungsfunktion werden Eingriffe als erheblich beurteilt, die strukturreiche Flächen betreffen, großflächig sind oder zum Verlust harmonischer Übergänge in die Landschaft, insbesondere an den Siedlungsrändern der historischen Ortskerne führen und somit auch indirekt das Erholungspotenzial beeinträchtigen. Unmittelbare negative Auswirkungen ergeben sich für die Erholung nicht.

Im Hinblick auf den Immissionsschutz wurden die neu ausgewiesenen Bauflächen so angeordnet, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für schutzbedürftige Nutzungen und somit für die menschliche Gesundheit entstehen.

### **Kultur- und Sachgüter**

In Bezug auf Bau- und Bodendenkmale sind mit den im Flächennutzungsplan neu ausgewiesenen Bauflächen, vorbehaltlich der gegebenenfalls erforderlichen denkmalrechtlichen Genehmigungen, keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

In Bezug auf den dauerhaften Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen wird der großflächige Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen mit hohem Ertragspotential als erheblich bewertet. Der Verlust von Waldflächen wird in den beiden konkreten Einzelfällen als nicht erheblich eingestuft.

Tabelle 17: Eingriffserheblichkeit

Baufläche	Schutzgut						
	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landchaftsbild	Mensch	Kultur- und Sachgüter
<b>Kremen</b>							
K 3 (W)	erheblich	erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich	erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich
K 5 (G)	erheblich	erheblich	nicht erheblich				
K 6 (W)	nicht erheblich	erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich	erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich
K 7 (G)	nicht erheblich	erheblich	erheblich	erheblich	erheblich	erheblich	nicht erheblich
K 17 (W, M)	erheblich	erheblich	nicht erheblich		nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich
<b>Beetz</b>							
B 6 (M)	erheblich	erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich	erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich
B 7 (G)	erheblich	erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich	erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich
<b>Flatow</b>							
F 1	erheblich	erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich	erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich
<b>Sommerfeld</b>							
So 1	erheblich	erheblich	nicht erheblich				
So 4	erheblich	erheblich	nicht erheblich				
So 7	erheblich	erheblich	nicht erheblich				
<b>Staffelde</b>							
St 1	nicht erheblich	erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich	erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich

Baufläche	Schutzgut						
	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landchaftsbild	Mensch	Kultur- und Sachgüter
St 4	nicht erheblich	erheblich	erheblich	erheblich	erheblich	erheblich	erheblich
St 5	nicht erheblich	erheblich	erheblich	erheblich	erheblich	erheblich	erheblich

## 6.10 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung spricht man von der „Status Quo-Prognose“. Um die Umwelterheblichkeit des Vorhabens besser einschätzen zu können und die Abwägung zu erleichtern, sollen vermutliche Entwicklungstendenzen ohne Vorhabenumsetzung (Nullvariante) mit der prognostizierbaren Entwicklung bei Vorhabenumsetzung verglichen werden. Der Vergleich erfolgt unter Berücksichtigung zeitlich absehbarer Dimensionen von 20 - 25 Jahren.

Die Nichtdurchführung des Flächennutzungsplans impliziert, dass die Flächen innerhalb des Plangebietes den gleichen Nutzungen unterworfen sein werden wie gegenwärtig. Bauliche Nutzungsänderungen sind nur im Rahmen ihrer Zulässigkeit zu erwarten.

Die derzeit noch rechtswirksamen Teil-Flächennutzungspläne weisen gegenüber dem vorliegenden Flächennutzungsplanentwurf deutlich mehr Wohnsiedlungsflächen aus, die jedoch nur im Rahmen der von der Landesplanung zugestandenen Eigenentwicklungsoptionen und Wachstumsreserven realisiert werden könnten.

Die Ausweisung von Gewerblichen Bauflächen an der Autobahnanschlussstelle im Ortsteil Staffelde mit den damit verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen ist im Teil-Flächennutzungsplan für den Ortsteil Staffelde bislang nicht enthalten.

Demgegenüber sieht der Teil-Flächennutzungsplan für den Ortsteil Beetz bislang die Entwicklung von großflächigen Sondergebieten „Freizeit und Sport“ im Bereich der Rühnicker bzw. Beetzer Heide vor mit den damit potentiell verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen. Diese Planung wird mit dem Flächennutzungsplan in der Fassung der Neuaufstellung nicht mehr weiterverfolgt.

Der Teil-Flächennutzungsplan für den Ortsteil Sommerfeld sieht bislang zwei weitere Bauflächen auf Flächen mit Waldeigenschaft vor. Diese Planungen werden mit dem Flächennutzungsplan in der Fassung der Neuaufstellung nicht mehr weiterverfolgt.

Absehbare Nutzungsänderungen bestehen insbesondere innerhalb des Geltungsbereiches von rechtskräftigen Bebauungsplänen entsprechend der getroffenen Festsetzungen (§ 30 BauGB). Zudem sind Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB), einschließlich innerhalb der Geltungsbereiche von städtebaulichen Satzungen (§ 34 Abs. 4 BauGB) umsetzbar. Im Innenbereich sind Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß in den Bestand der näheren Umgebung einfügen. Dies betrifft sowohl die bebauten als

auch die noch nicht bebauten Flächen. Zudem sind bestimmte privilegierte Bauvorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB) zulässig.

Es wäre demzufolge von weiteren baulichen Verdichtungen auf den Flächen im Innenbereich sowie innerhalb der Bebauungsplangebiete auszugehen. Als Wohnbauflächenpotentiale wurden im Rahmen der Bestandsanalyse zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für das gesamte Stadtgebiet von Kremmen mit Stand 2018 rund 12,9 ha Nachverdichtungspotentiale sowie rund 3,2 ha bislang nicht bebauter Baugrundstücke im Geltungsbereich von rechtswirksamen Bebauungsplänen ermittelt.

Weitere Bebauungen entsprechend der rechtswirksamen Ausweisungen in den Teil-Flächennutzungsplänen bedürfen zunächst verbindlicher Bauleitplanungen. In den bislang rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplänen werden gegenüber dem Flächennutzungsplan in der Fassung der Neuaufstellung insgesamt 45,0 ha weniger Bauflächen ausgewiesen. In der Folge wären mit Umsetzung der Planung entsprechend geringere Beeinträchtigungen zu erwarten. Der Grad der Erheblichkeit ist dabei abhängig vom Ausgangszustand sowie vom Eingriffsumfang.

Unter Berücksichtigung der bislang im Bereich der Rühnicker Heide ausgewiesenen Sondergebiete mit hohem Grünanteil werden in den bislang rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplänen lediglich 5,5 ha weniger Bauflächen ausgewiesen.

## **6.11 Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

Über die Vermeidung sowie den Ausgleich von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG allein nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden.

Gemäß den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a) BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen nach § 5 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 (städtebaulicher Vertrag) oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereit gestellten Flächen getroffen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Für die neu ausgewiesenen Bauflächen (Zuwachsflächen) machen sich verbindliche Bauleitplanungen erforderlich. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Art und der Umfang der Kompensationsmaßnahmen anhand der verbindlich festgesetzten baulichen Nutzungen und deren Wirkungen auf die Schutzgüter zu ermitteln. Die Kompensationsflächen sind von der tatsächlichen Verfügbarkeit abhängig.

### 6.11.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Den Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kommt im Rahmen der Kompensation besondere Bedeutung zu. Gemäß dem Grundsatz der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist einer Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen Vorrang vor dem Ausgleich zu geben.

Im Rahmen der mit dem Flächennutzungsplan in der Fassung der Neuaufstellung vorgenommenen Ausweisungen von Bauflächen wurden die Belange der Vermeidung und Minderung so weit wie möglich berücksichtigt. Die neu ausgewiesenen Bauflächen sind auf die voraussichtlichen Bedürfnisse der gemeindlichen bzw. städtebaulichen Entwicklung ausgerichtet. Sie erfassen größtenteils vorbelastete Flächen mit geringem bis mittlerem Wert für die Schutzgüter, insbesondere hinsichtlich der Flora, Fauna und des Landschaftsbildes. Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts werden nicht beansprucht.

Die Neuausweisungen gliedern sich zumeist an bereits vorhandene Bauflächen an und mindern so die Beeinträchtigungen vor allem für das Landschaftsbild. Zudem wurden die neuen Flächenausweisungen so angeordnet, dass den Belangen des Immissionsschutzes entsprochen wird und damit keine erheblichen Beeinträchtigungen des Menschen bzw. der menschlichen Gesundheit zu befürchten sind.

Gegenüber den bislang rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplänen werden mit dem Flächennutzungsplan in der Fassung der Neuaufstellung insgesamt 45,0 ha mehr Bauflächen ausgewiesen. In der Folge sind entsprechend höhere Eingriffe in Umwelt, Natur und Landschaft zu erwarten. Der Grad der Erheblichkeit ist dabei abhängig vom Ausgangszustand sowie vom Eingriffsumfang.

Die benannten potenziellen nachteiligen Auswirkungen lassen sich zumindest teilweise durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduzieren. Daher sind zur Vermeidung und Minderung folgende allgemeine - aus bautechnischer, standortbedingter und landschaftsplanerischer Sicht abgeleitete - Grundsätze zu beachten, die in den verbindlichen Bauleitplanungen zu berücksichtigen und ggf. zu konkretisieren sind. Sie wurden den entsprechenden Schutzgütern zugeordnet, haben aber zumeist multifunktionalen Charakter.

#### **Flora/ Fauna/ Biotop:**

- Schutz vorhandener Gehölzbestände (Einhaltung der DIN 18920 und RAS-LG 4),
- Durchführung von Baumfällungen außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis 30. September (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG),
- Verwendung autochtoner Gehölze bei Pflanzmaßnahmen,
- Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

#### **Boden/ Wasser:**

- bevorzugte Nutzung von versiegelten Flächen, Brachen und Baulücken für bauliche Zwecke,
- Anpassung des Überbauungsgrades (GRZ) in den Baugebieten entsprechend der tatsächlichen Erfordernisse zur Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Minimum,
- Optimierung und Einschränkung des Flächenbedarfs an temporär beanspruchten Bauflächen,

- Reduzierung von Bodenbewegungen auf das notwendige Minimum,
- sorgsamer Umgang mit Oberboden bzw. Wiedereinbau von zwischengelagertem Oberbodenaushub,
- Tiefenlockerung verdichteter, temporär beanspruchter Bauflächen,
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Erschließungsflächen,
- flächige Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser im Boden,

**Klima/ Luft:**

- Gewährleistung einer ausreichenden Durchlüftung durch entsprechende Festlegung der Bebauungsdichte bzw. der Anordnung der bebaubaren Flächen/ Baukörper,
- Einsatz und Nutzung von Baumaschinen nach dem Stand der Technik,

**Landschaftsbild/ Erholung/ Mensch:**

- Begrenzung zulässiger Bauhöhen,
- Durchgrünung bzw. Eingrünung von Bauflächen zur Einbindung in die Landschaft,
- Förderung ortstypischer Bauweisen,
- Anlage landschaftsgliedernder und -prägender Elemente,
- Umsetzung von Maßnahmen zum aktiven und passiven Lärmschutz.

Bei Vorhaben mit hohen Anforderungen an Vermeidung und Verminderung während der Ausführungsphase hat es sich bewährt, eine **naturschutzfachliche Baubegleitung** einzusetzen, damit analog zu dem bautechnischen Bereich ein fachlich qualifizierter Ansprechpartner für naturschutzfachliche Fragestellungen auf der Baustelle zur Verfügung steht. Dies gilt in erster Linie für größere Projekte mit einem komplexen, oft mehrere Jahre andauernden Bauablauf, wie z.B. größere Gewerbegebiete oder Infrastrukturmaßnahmen.

Aber auch bei sonstigen Vorhaben mit erhöhten fachlichen Anforderungen an die Umsetzung der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen kann der Bauablauf durch eine gezielte fachliche Unterstützung der Baufirmen effektiver gestaltet werden.

Erfahrungen zeigen, dass es in derartigen Fällen aufgrund unzureichender naturschutzfachlicher Kenntnisse oft zu unnötigen Beeinträchtigungen und in Fällen mit zusätzlich erforderlichen Genehmigungen oder Planänderungen zu unnötigen Bauverzögerungen kommen kann.

Die Anforderungen an die naturschutzfachliche Baubegleitung richten sich nach der konkreten Problemlage des jeweiligen Vorhabens. Bei Großvorhaben kann die regelmäßige Anwesenheit eines qualifizierten Ansprechpartners auf der Baustelle erforderlich sein, während bei sonstigen Vorhaben ein zeitlich begrenzter Einsatz zur Umsetzung gezielter Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen ausreicht. So können Auflagen zum Schutz der Fauna durch Begrenzung der Bauzeiten, z.B. während der Brutzeit oder Amphibienwanderungen, durch örtliche Bedarfsermittlung im Rahmen der naturschutzfachlichen Baubegleitung zeitlich gezielter umgesetzt werden als bei Anwendung fester Zeitpunkte für Bauunterbrechungen. Dadurch können unnötige Bauverzögerungen vermieden werden.

## 6.11.2 Ausgleichsmaßnahmen

Die mit den Neuausweisungen verbundenen Überbauungen und Versiegelungen auf bislang unversiegelten Flächen verursachen Beeinträchtigungen für nahezu sämtliche Schutzgüter, insbesondere für den Boden. Diese unvermeidbaren erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bedürfen des Ausgleichs. Der Kompensationsumfang ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen zu ermitteln und festzulegen.

Es ist davon auszugehen, dass der Ausgleich nur teilweise bzw. in geringem Umfang innerhalb der neu ausgewiesenen Bauflächen selbst erfolgen kann, beispielsweise durch die Eingrünung der Baugebiete durch Hecken oder durch Baumpflanzungen im Bereich von neu anzulegenden Erschließungswegen und/ oder innerhalb wohnbaulich, gemischter oder gewerblich genutzter Grundstücksflächen.

Externe Ausgleichsmaßnahmen sind in möglichst engem funktionalen und räumlichen Kontext zu den Eingriffsflächen durchzuführen. Der Ausgleich von Versiegelungen soll **vorzugsweise durch Entsiegelungen** erfolgen. Die sind im **Flächenverhältnis 1 : 1** anrechenbar. Da Entsiegelungsmaßnahmen nur in den wenigsten Fällen umgesetzt werden können, sind anderweitige Maßnahmen vorzusehen, die zumindest bodenverbessernde Effekte haben. Der jeweils erforderliche Ausgleichsumfang kann auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur pauschal ermittelt werden, da er neben dem Wert der vom Eingriff betroffenen Biotope ebenso vom Ausgangs- und anzustrebenden Endzustand der Ausgleichsfläche abhängig ist.

Geeignete Maßnahmen zur Kompensation der mit der Umsetzung der im Flächennutzungsplan neu ausgewiesenen Bauflächen verbundenen Eingriffe in Umwelt, Natur und Landschafts sind - neben den vorrangig zu prüfenden Entsiegelungsmaßnahmen - insbesondere:

- Rückbaumaßnahmen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich bei dauerhafter Sicherung der Rückbauflächen als Ausgleichsflächen,
- Anlage von Gehölzstrukturen (Hecken, Alleen, Feldgehölze etc.), insbesondere als Korridor- und Trittsteinbiotope zur Förderung der Biotopvernetzung,
- Eingrünung neuer Baugebiete, insbesondere gewerblicher Standorte.
- Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland,
- Umwandlung von Intensivgrünland in Extensivgrünland,
- Anlage von Ackerrandstreifen mit einer Mindestbreite von 15 m,
- Wiedervernässung von Niedermoorböden
- ökologischer Waldumbau - Umwandlung reiner Kiefernbestände in Laubmisch- und Mischwälder,
- Entwicklung naturnah ausgeprägter Waldränder,
- Revitalisierung von Fließ- und Stillgewässern, Entwicklung der Gewässerrandstreifen.

Die Orientierungswerte der „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HVE) des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg vom April 2009 sehen für die Kompensation von Bodenversiegelungen durch eine deutliche Aufwertung von Bodenfunktionen bei Böden mit allgemeiner Funktionsausprägung und Vollversiegelung die folgenden **Kompensationsfaktoren** vor:

Gehölzpflanzung minimal 3-reihig oder 5 m breit, Mindestfläche 100 qm	1 : 2
Umwandlung von Acker in Extensivgrünland	1 : 2
Umwandlung von Intensiv- in Extensivgrünland	1 : 3
Anlage von Ackerrandstreifen, minimal 15m breit	1 : 3
Wiedervernässung von Niedermoorböden	1 : 1,5
Rückbau von Gebäuden im bauplanungsrechtlichen Außenbereich	1 : 0,5

Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich der bei „worst case“-Betrachtung maximal zu erwartenden Versiegelung von **51,66 ha** ergibt sich bei Umsetzung der beispielhaft aufgeführten Maßnahmen gemäß den Orientierungswerten der „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HVE) folgender Flächenbedarf:

Gehölzpflanzung minimal 3-reihig oder 5 m breit	<b>103 ha</b>
Umwandlung von Acker in Extensivgrünland	<b>103 ha</b>
Umwandlung von Intensivgrünland in Extensivgrünland	<b>155 ha</b>
Anlage von Ackerrandstreifen, minimal 15 m breit	<b>155 ha</b>
Wiedervernässung von Niedermoorböden	<b>77,5 ha</b>

Die Maßnahmen zur Aufwertung der Bodenfunktionen können im Sinne eines multifunktionalen Ausgleichs in der Regel auch als Kompensation für die unvermeidbaren Eingriffe in die sonstigen Schutzgüter anerkannt werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen sollten vorzugsweise die in den Landschaftsplänen sowie im Landschaftsrahmenplan dargestellten Maßnahmen hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit zum Ausgleich und Ersatz geprüft werden. Die Maßnahmen sollten sich möglichst nah am Eingriffsort befinden.

Zur Kompensation können gegebenenfalls auch Flächen und **Maßnahmen in einem zertifizierten „Flächenpool“** in Anspruch genommen werden. Der räumliche Umfang jeder Kompensationsmaßnahme in einem zertifizierten Flächenpool kann gemäß HVE aufgrund der höheren ökologischen Effektivität um 10 Prozent geringer sein als bei sonstigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Zur Zertifizierung eines Flächenpools werden gemäß HVE folgende Kriterien herangezogen:

- Die Maßnahmenfläche umfasst mindestens 30 ha, wovon 10 ha sofort verfügbar und rechtlich gesichert sind.
- Mindestens 30 ha der geplanten Maßnahmenflächen besitzen einen räumlich-funktionalen Zusammenhang, davon bestehen mindestens 10 ha aus zusammenhängenden Flächen.
- Ein naturschutzfachliches Konzept, das nachvollziehbare Entwicklungsziele enthält, liegt für mindestens 30 ha unter Berücksichtigung der Landschafts- sowie der Flächennutzungsplanung vor. Erläuterung des besonderen naturschutzfachlichen Wertes der geplanten Maßnahmen aufgrund ihrer Bündelung als Maßnahmen- oder Flächenpool.
- Der Bedarf im Naturraum ist nachvollziehbar dargestellt.

- Die Aufwertungspotenziale für möglichst alle Schutzgüter sind nachgewiesen; möglichst viele verschiedene Maßnahmentypen oder ein Schlüsselprojekt des Naturschutzes (z.B. großräumige Fließgewässerrenaturierung) sind umsetzbar.
- Der Poolbetreiber verpflichtet sich, die Flächen dinglich im Grundbuch sichern zu lassen, die ausschließlich dauerhaft für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen genutzt werden sollen. Dies gilt auch für Flächen, die weiterhin durch Dritte genutzt werden sollen.
- Die Maßnahmen finden die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörden und der Fachbehörde für Naturschutz (Landesamt für Umwelt).
- Der Ausgangszustand ist dokumentiert.
- Der Poolbetreiber verpflichtet sich zur dauerhaften Sicherung, Pflege und Erfolgskontrolle.

Die **Einrichtung eines kommunalen Flächenpools ist nicht Gegenstand der Neuaufstellung des Flächennutzungs der Stadt Kremmen**. Perspektivisch sollen die im Stadtgebiet bestehenden Möglichkeiten zur Einrichtung eines kommunalen Flächenpools, insbesondere auf stadteigenen Flächen mit bestehendem Aufwertungspotential geprüft werden.

## 6.12 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Zur Aufstellung des Flächennutzungsplans gibt es keine Alternative. Die Gemeinde hat nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs die Pflicht zur Aufstellung, Änderung oder Aufhebung ihrer Bauleitplanung, sobald die städtebauliche Ordnung und Entwicklung dies erfordern (§ 1 Abs. 3 BauGB). Weiterhin besteht die Pflicht zur Anpassung der Bauleitplanungen an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB). Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB).

Der vorliegende Flächennutzungsplan wird den Anforderungen und Grundsätzen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung gerecht. Im Rahmen der Abwägung wurden alle wesentlichen städtebaulichen, umweltrechtlichen und sonstigen Belange in der Planung berücksichtigt und in den Plan eingestellt. Die ausgewiesenen Bauflächen bzw. Baugebiete entsprechen nach ihrer Art, Lage und Größe den voraussehbaren Bedürfnissen und erfüllen die städtebaulichen Zielstellungen der Gemeinde.

Zu den neu ausgewiesenen Bauflächen gibt es keine städtebaulich sinnvollen und wirtschaftlich vertretbaren Standortalternativen. Der geplante Nutzungszweck bestimmt im Wesentlichen die Standortwahl, wobei die jeweilige städtebauliche Situation des Siedlungskörpers zu berücksichtigen ist.

Für die Standorte wurden zum Großteil vorbelastete Bereiche mit geringen Biotopwerten gewählt (Konfliktminderung). Da mit den Flächenausweisungen keine erheblichen Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaft verbunden sind, die nicht durch entsprechende Maßnahmen ausgleichbar wären, ergibt sich auch aus der Sicht von Natur und Landschaft kein Erfordernis für Standortalternativen.

## **6.13 Zusätzliche Angaben**

### **6.13.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen bilden neben den fachgesetzlichen Zielen und Plänen die im Umweltbericht aufgeführten Unterlagen und Gutachten. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen ergaben sich unter Berücksichtigung des Planungsmaßstabes auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht.

Die überschlägige Eingriffsermittlung und -bewertung sowie die Vorschläge für die ggf. erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage der vorliegenden Landschaftspläne sowie einzelner Ortsbegehungen unter Berücksichtigung der „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HVE) des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg vom April 2009. Zudem erfolgte eine Auswertung der umweltbezogenen Aussagen in den Begründungen der zu Grunde liegenden Bebauungspläne und Satzungen.

Die Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG werden auf der Grundlage der vorliegenden Biotoptypenkartierungen und Artenlisten unter Berücksichtigung der im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg erarbeiteten „Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung“ vom Januar 2009 behandelt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Im Ergebnis wurde von Seiten der Gemeinde festgelegt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Von Seiten der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden keine umweltrelevanten Gutachten bzw. Untersuchungen mit Relevanz für das Vorhaben zur Verfügung gestellt. Zurückgegriffen werden konnte auf die Kartendienste und Geoportale des Landesamtes für Umwelt, des Landesamtes für Geologie, der Denkmalfachbehörde sowie des Landesbetriebes Forst Brandenburg.

Die Daten über die im Stadtgebiet vorhandenen Waldflächen wurden der Stadt Kremmen vom Landesbetrieb Forst Brandenburg durch einen digitalen Auszug aus dem Waldverzeichnis mit Stand vom 19.02.2018 zur Verfügung gestellt und im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung noch einmal aktualisiert und korrigiert.

Die Daten zu Altlasten und Altlastenverdachtsflächen im Stadtgebiet wurden der Stadt Kremmen von Seiten der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zur Verfügung gestellt.

### **6.13.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Die Gemeinde ist nach § 4c BauGB verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne entstehen, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind nach Nr. 3 b) Anlage 1 BauGB im Umweltbericht zu beschreiben.

Die Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen, die aufgrund der Neudarstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplanes eintreten können, sind im Rahmen eines Umweltberichtes zu den jeweils nachfolgenden Bebauungsplänen festzulegen. Hierbei ist insbesondere eine fachgerechte Durchführung der geplanten landschaftspflegerischen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu überwachen.

Bei den landschaftspflegerischen Maßnahmen ist die Einhaltung der angestrebten Entwicklungsziele zu überprüfen. Hierzu wird empfohlen eine Überprüfung der Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen 5 bis 10 Jahre nach Abschluss der Realisierung vorzunehmen. Auf Basis dieser Überprüfung können weitere Kontrollen und Maßnahmen festgelegt werden.

## 6.14 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Mit der Umweltprüfung zum Flächennutzungsplan der Stadt Kremmen in der Fassung der Neuaufstellung ist zu ermitteln, ob und in welchem Umfang erhebliche Umweltbeeinträchtigungen bau-, anlage- und betriebsbedingt zu erwarten sind. Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Kremmen und ihrer Ortsteile ist in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung auf die eigene Bedarfsentwicklung sowie einer Wachstumsreserve für die Kernstadt ausgerichtet. Neuausweisungen und Flächenergänzungen orientieren sich an städtebaulichen Gegebenheiten und dem prognostizierten Bedarf.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kremmen in der Fassung der Neuaufstellung werden Zuwachsflächen in einem Umfang von 92,4 ha ausgewiesen, davon 32,0 ha Wohnbauflächen, 6,9 ha Gemischte Bauflächen und 53,5 ha Gewerbliche Bauflächen.

25,0 ha Wohnsiedlungsflächen (Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen) werden im Rahmen der Innenentwicklung, d.h. innerhalb der Ortslagen oder in Ortsrandlage ausgewiesen.

14,3 ha Wohnsiedlungsflächen werden im Rahmen der Siedlungserweiterung auf bislang nicht baulich geprägten und zumeist landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgewiesen. Die Gewerblichen Zuwachsflächen werden in einem Umfang von 53,5 ha auf bislang nicht baulich geprägten und zumeist landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgewiesen.

**Tabelle 18:** Übersicht über die im FNP neu ausgewiesenen Bauflächen (Zuwachsflächen)

Ortsteil	Zuwachsflächen	Flächengröße
Kremmen	Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen	7,7 ha
	Gewerbliche Bauflächen	24,4 ha
Beetz	Gemischte Bauflächen	2,4 ha
	Gewerbliche Bauflächen	1,3a

Ortsteil	Zuwachsflächen	Flächengröße
Flatow	Wohnbauflächen	2,1 ha
Sommerfeld	Wohnbauflächen	1,6 ha
Staffelde	Wohnbauflächen	1,8 ha
	Gewerbliche Bauflächen	27,8 ha
Gesamt	Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen, Gewerbliche Bauflächen	<b>67,8 ha</b>

Aus den bislang rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplänen der heutigen Ortsteile werden Bauflächendarstellungen in einem Umfang von insgesamt 47,4 ha zurückgenommen, davon 40,4 ha Wohnbauflächen, 5,9 ha Gemischte Bauflächen und 1,1 ha Sondergebiete. Darüber hinaus werden im Bereich der Rühnicker Heide Sondergebiete mit hohem Grünanteil in einem Umfang von 39,5 ha zurückgenommen.

Die im Flächennutzungsplan in der Fassung der Neuaufstellung ausgewiesenen Zuwachsflächen haben einen Anteil rund 13,5 % an den insgesamt in einem Umfang von 503,6 ha dargestellten Bauflächen. Im Hinblick auf die gewerblichen Bauflächen erfolgt mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ein Flächenzuwachs von rund 92 %. Dies ist insbesondere begründet in der im Flächennutzungsplan in der Fassung der Neuaufstellung erstmals vorgesehenen Nutzung der besonderen verkehrlichen Lagegunst der unmittelbar an der Autobahnanschlussstelle gelegenen Flächen im Ortsteil Staffelde.

Die Beurteilung, inwiefern die Zuwachsflächen entsprechend des Bedarfs als angemessen zu betrachten bzw. aus dem Entwicklungspotenzial heraus gerechtfertigt sind, ist nicht Gegenstand der Umweltprüfung. Zu bewerten ist die Anordnung der Neuausweisungen bzw. die damit verbundenen negativen Auswirkungen auf die Umwelt.

Die neu ausgewiesenen Bauflächen umfassen größtenteils vorbelastete Flächen mit geringem Wert für die Schutzgüter. Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts oder Wasserschutzgebiete werden nicht beansprucht. Erhebliche negative Auswirkungen der ausgewiesenen Zuwachsflächen auf die Schutzzwecke der umliegenden Schutzgebiete des europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000“ sind nicht erkennbar. Gesetzlich geschützte Biotop werden durch die Zuwachsflächen nach derzeitigem Kenntnisstand in einem geringen Umfang in Anspruch genommen.

Die Neuausweisungen gliedern sich größtenteils an bereits vorhandene Bauflächen an und mindern so die Beeinträchtigungen vor allem für das Landschaftsbild. Zudem wurden die neuen Flächenausweisungen so angeordnet, dass den Belangen des Immissionsschutzes entsprochen wird und damit keine erheblichen Beeinträchtigungen des Menschen bzw. der menschlichen Gesundheit zu befürchten sind.

Gegenüber den bislang rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplänen werden mit dem Flächennutzungsplan in der Fassung der Neuaufstellung insgesamt 45 ha mehr Bauflächen ausgewiesen. In der Folge sind mit dem Flächennutzungsplan in der Fassung der Neuaufstellung

entsprechend höhere Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten. Der Grad der Erheblichkeit ist dabei abhängig vom Ausgangszustand der Flächen sowie vom Eingriffsumfang.

Im Umweltbericht werden für die Umsetzung der Planung allgemeine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen dargestellt, die in den verbindlichen Bauleitplanungen zu berücksichtigen und gegebenenfalls zu konkretisieren sind.

Die mit den Neuausweisungen verbundenen Überbauungen und Versiegelungen auf bislang unversiegelten Flächen verursachen Beeinträchtigungen für nahezu sämtliche Schutzgüter. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen ist die Eingriffsintensität für die Schutzgüter jedoch überwiegend als nicht erheblich zu bewerten. Für das Schutzgut Boden werden alle Überbauungen und Neuversiegelungen außerhalb der Innenentwicklung als erheblich bewertet. Für das Schutzgut Wasser werden Neuausweisungen mit einer potenziell großflächigen Versiegelung, insbesondere auf Standorten mit hoher Grundwasserneubildungsrate als erheblich bewertet. Für das Schutzgut Klima/Luft werden alle großflächigen Zuwachsflächen und somit insbesondere gewerblichen Bauflächen als erheblich bewertet. Für das Schutzgut Landschaftsbild werden alle Beeinträchtigungen als erheblich eingestuft, die strukturreiche Flächen mit mittel- bzw. hochwertigen Vegetationsbeständen betreffen, großflächig sind oder zum Verlust harmonischer Übergänge in die Landschaft führen, insbesondere an den Siedlungsrändern der historischen Ortskerne.

Im Hinblick auf die Erholungsfunktion werden Beeinträchtigungen als erheblich beurteilt, die strukturreiche Flächen betreffen, großflächig sind oder zum Verlust harmonischer Übergänge in die Landschaft, insbesondere an den Siedlungsrändern der historischen Ortskerne führen und somit auch indirekt das Erholungspotenzial beeinträchtigen. Unmittelbare negative Auswirkungen ergeben sich für die Erholung nicht. Im Hinblick auf den Immissionsschutz wurden die neuausgewiesenen Bauflächen so angeordnet, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für schutzbedürftige Nutzungen und somit für die menschliche Gesundheit entstehen.

In Bezug auf Bau- und Bodendenkmale sind mit dem Flächennutzungsplan, vorbehaltlich der gegebenenfalls erforderlichen denkmalrechtlichen Genehmigungen, keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

In Bezug auf den dauerhaften Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen wird der großflächige Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen mit hohem Ertragspotential als erheblich bewertet. Der Verlust von Waldflächen wird in den betreffenden Einzelfällen als nicht erheblich eingestuft.

Die prognostizierten, unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Umwelt bedürfen der Kompensation. Der Kompensationsumfang ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen zu ermitteln und festzulegen. Dabei ist davon auszugehen, dass der Ausgleich nur anteilig innerhalb der Eingriffsflächen erfolgen kann. Bei der Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen sollten vorzugsweise die in den Landschaftsplänen dargestellten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Nutzungs- und Bewirtschaftungsregelungen sowie Bepflanzungsmaßnahmen berücksichtigt und auf deren Umsetzung geprüft werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Flächennutzungsplan der Stadt Kremen in der Fassung der Neuaufstellung den gesetzlichen und fachplanerischen Umweltzielen und -vorgaben aus übergeordneten Planungen gerecht wird und den Zielen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB entspricht.

## 6.15 Quellenverzeichnis

- Deutscher Wetterdienst (DWD) (2018): Klima an ausgewählten Wetterstationen in Berlin und Brandenburg. Klimadiagramm Wetterstation Neuruppin. Online: <https://www.dwd.de>
- Landschaftsplan der Gemeinde Beetz (1997), Amt Kremmen, Dr. Szamatolski + Partner, Berlin/Alt Ruppin
- Landschaftsplan der Gemeinde Flatow (1997), Amt Kremmen, Dr. Szamatolski + Partner, Berlin/Alt Ruppin
- Landschaftsplan der Gemeinde Groß-Ziethen (1997), Amt Kremmen, Dr. Szamatolski + Partner, Berlin/Alt Ruppin
- Landschaftsplan der Gemeinde Hohenbruch (1998), Amt Oranienburg-Land, Lesniak & Keil, Potsdam
- Landschaftsplan der Stadt Kremmen (1998), Amt Kremmen, Dr. Szamatolski + Partner, Berlin/Alt Ruppin
- Landschaftsplan der Gemeinde Sommerfeld (1998), Amt Kremmen, Dr. Szamatolski + Partner, Berlin/Alt Ruppin.
- Landschaftsplan der Gemeinde Staffelde (1997), Amt Kremmen, Dr. Szamatolski + Partner, Berlin/Alt Ruppin.
- Kreisverwaltung Oberhavel (1997): Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Oranienburg, Dr. Szamatolski + Partner, Alt Ruppin.
- Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LGBR) (2018a): Geologische Karte 1:25.000. Online: <http://www.geo.brandenburg.de/boden/>
- Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LGBR) (2018b): Bodenübersichtskarte 1:300.000. Online: <http://www.geo.brandenburg.de/boden/>
- Landesamt für Umwelt (LfU) (2018a): Grundwasserflurabstand. Online: [http://maps.brandenburg.de/WebOffice/?project=GWM\\_www\\_CORE](http://maps.brandenburg.de/WebOffice/?project=GWM_www_CORE)
- Landesamt für Umwelt (LfU) Brandenburg (2018b): Hydrologie und Wasserhaushalt. Online: [http://maps.brandenburg.de/WebOffice/?project=Hydrologie\\_www\\_CORE](http://maps.brandenburg.de/WebOffice/?project=Hydrologie_www_CORE)
- Landesamt für Umwelt (LfU) Brandenburg (2017): Straßenverkehrslärm Brandenburg 2017. Online: [http://maps.brandenburg.de/apps/laerm\\_strasse\\_2017/](http://maps.brandenburg.de/apps/laerm_strasse_2017/)
- Landkreis Oberhavel (2018): Umweltbericht 2018. Landkreis Oberhavel.
- Landkreis Oberhavel (2012): Kreisentwicklungskonzeption (KEK) des Landkreises Oberhavel. 1. Fortschreibung. Beschluss Nr. 2/0191 vom 4. April 2001, Aktualisierung 2012. Oranienburg.
- Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (MLUL) (Hrsg.) (2016): Klimareport Brandenburg 2016 - Das Klima von gestern, heute und in Zukunft. Fachbeiträge des LFU, Heft Nr. 150. Potsdam.
- Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (MLUR) (Hrsg.) (2000): Landschaftsprogramm Brandenburg. Potsdam.

Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MUGV) (2014): Managementplan für das SPA-Gebiet „Rhin-Havelluch“ Landesinterne Melde Nr. 7019, EU-Nr. DE 3242-421.

Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MUGV) (2013): Managementplan für das Gebiet „Kremmener Luch“ (25) – Endbericht.

Scholz, E. (1962): Naturräumliche Gliederung Brandenburgs. Potsdam.

Standard-Datenbogen DE-3243-301: FFH-Gebiet „Oberes Rhinluch“, Ausführung 03/2000, Fortschreibung 05/2015

Standard-Datenbogen DE-3244-301: FFH-Gebiet „Kremmener Luch“, Ausführung 07/1998, Fortschreibung 05/2015

Standard-Datenbogen DE 3242-421: SPA-Gebiet „Rhin-Havelluch“, Ausführung 03/2004, Fortschreibung 05/2015

Standard-Datenbogen DE-3244-303: FFH-Gebiet „Behrensbrück“

#### **Gesetze und Verordnungen:**

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)

Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)

Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Obere Havelniederung" vom 27. April 1998, zuletzt geändert durch Artikel 15 der Verordnung vom 29. Januar 2014)

Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Nauen-Brieselang-Krämer“ vom 7. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 12 der Verordnung vom 29. Januar 2014

Verordnung über das Naturschutzgebiet „Kremmener Luch“ vom 22. September 2009

Verordnung über das Naturschutzgebiet „Oberes Rhinluch“ vom 20. März 2013

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

## Anhang

- **Bodendenkmale im Stadtgebiet Kremmen**, Stand: 31.12.2020 (Auszug aus der Denkmalliste des Landes Brandenburg für den Landkreis Oberhavel)
- **Durch Satzung geschützte Denkmalbereiche im Stadtgebiet Kremmen**, Stand: 31.12.2020 (Auszug aus der Denkmalliste des Landes Brandenburg für den Landkreis Oberhavel)
- **Baudenkmale im Stadtgebiet Kremmen**, Stand: 31.12.2020 (Auszug aus der Denkmalliste des Landes Brandenburg für den Landkreis Oberhavel)

**Bodendenkmale im Stadtgebiet Kremmen, Stand: 31.12.2020 (Auszug aus der Denkmal-  
liste des Landes Brandenburg für den Landkreis Oberhavel)**

Gemarkung	Flur	Kurzansprache	Boden- denkmal- nummer
Beetz	5	Burg deutsches Mittelalter	70059
Beetz	2	Gräberfeld Bronzezeit	70060
Beetz	2	Siedlung römische Kaiserzeit	70061
Beetz	2; 3; 6	Dorfkern Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit	70062
Beetz Ludwigsau	2 1	Siedlung Urgeschichte	70130
Flatow	8	Rast- und Werkplatz Paläolithikum, Rast- und Werkplatz Mesolithikum	70131
Flatow	3	Siedlung Urgeschichte	70132
Flatow	3	Siedlung Urgeschichte	70133
Flatow	6	Siedlung Urgeschichte, Siedlung slawisches Mittelalter	70134
Flatow	3	Siedlung Bronzezeit, Siedlung Urgeschichte	70135
Flatow	5; 6; 7; 13	Dorfkerne Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit, Siedlung römische Kaiserzeit	70136
Flatow	2	Siedlung Neolithikum, Rast- und Werkplatz Mesolithikum, Siedlung Bronzezeit, Gräberfeld Eisenzeit	70509
Flatow	5; 6	Siedlung Ur- und Frühgeschichte	70524
Flatow	3	Siedlung Ur- und Frühgeschichte	70529
Flatow	3	Siedlung römische Kaiserzeit, Siedlung Ur- und Frühgeschichte	70530
Flatow	3	Rast- und Werkplatz Mesolithikum, Siedlung Urgeschichte	70531
Flatow	3; 4; 5	Siedlung Ur- und Frühgeschichte, Siedlung Neolithikum, Gräberfeld Eisenzeit, Einzelfund römische Kaiserzeit, Einzelfund deutsches Mittelalter	70568
Flatow	2	Siedlung Eisenzeit, Siedlung Urgeschichte	70591
Flatow	3	Siedlung Neolithikum, Siedlung Bronzezeit	70597
Flatow, Linumhorst	12 1	Rast- und Werkplatz Mesolithikum, Gräberfeld römische Kaiserzeit	70390
Groß-Ziethen	3	Rast- und Werkplatz Steinzeit	70137
Groß-Ziethen	3	Siedlung Urgeschichte	70138
Groß-Ziethen	1; 2	Dorfkerne Neuzeit, Burg deutsches Mittelalter, Schloss Mittelalter, Schloss Neuzeit, Dorfkerne deutsches Mittelalter	70139
Kremmen	8;	Siedlung Eisenzeit, Siedlung römische Kaiserzeit	70039

Gemarkung	Flur	Kurzansprache	Boden- denkmal- nummer
	9		
Kremmen	3	Rast- und Werkplatz Steinzeit, Siedlung Neuzeit	70040
Kremmen	20	Rast- und Werkplatz Mesolithikum	70041
Kremmen	8	Siedlung Neolithikum, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit, Siedlung slawisches Mittelalter	70042
Kremmen	10	Siedlung römische Kaiserzeit, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit	70043
Kremmen	10	Siedlung Urgeschichte	70044
Kremmen	5; 10; 28; 29	Altstadt deutsches Mittelalter, Burg deutsches Mittelalter, Altstadt Neuzeit, Gräberfeld slawisches Mittelalter, Befestigung Mittelalter, Friedhof Neuzeit, Siedlung slawisches Mittelalter	70252
Kremmen	10	Siedlung römische Kaiserzeit	70510
Kremmen	19	Siedlung Urgeschichte	70532
Sommerfeld	2	Siedlung Neolithikum	70051
Sommerfeld	2	Rast- und Werkplatz Mesolithikum, Siedlung Urgeschichte	70052
Sommerfeld	8	Rast- und Werkplatz Steinzeit	70053
Sommerfeld	8	Siedlung Neolithikum	70054
Sommerfeld	6	Siedlung Urgeschichte	70055
Sommerfeld	6	Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit	70056
Sommerfeld	6	Siedlung Bronzezeit	70057
Sommerfeld	2	Siedlung Ur- und Frühgeschichte, Dorfkern Neuzeit, Dorfkern deutsches Mittelalter	70058
Sommerfeld	6	Siedlung Urgeschichte	70480
Sommerfeld	2	Siedlung Ur- und Frühgeschichte	70481
Staffelde	4	Rast- und Werkplatz Steinzeit, Siedlung Bronzezeit	70045
Staffelde	5	Siedlung Urgeschichte	70046
Staffelde	5	Siedlung Urgeschichte	70047
Staffelde	5; 14	Kirche deutsches Mittelalter, Kirche Neuzeit, Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit	70048
Staffelde	5	Siedlung Urgeschichte	70049

**Durch Satzung geschützte Denkmalbereiche im Stadtgebiet Kremmen, Stand: 31.12.2020** (Auszug aus der Denkmalliste des Landes Brandenburg für den Landkreis Oberhavel)

Ort	Gemeinde	Bezeichnung	Veröffentlicht	ID-Nummer
Kremmen	Kremmen	Satzung zum Schutz des Denkmalbereiches Altstadt Kremmen	veröffentlicht durch Aus- hang vom 16.09.- 01.10.2003	09165272

**Bau- und Kunstdenkmale im Stadtgebiet Kremmen, Stand: 31.12.2020 (Auszug aus der Denkmalliste des Landes Brandenburg für den Landkreis Oberhavel)**

Ortsteil	Adresse	Bezeichnung	ID-Nummer
Kremmen (Amalienfelde)	Berliner Chaussee	Wegweiser	09165995
Beetz	Beetzer Dorfstraße	Dorfkirche	09165014
Beetz	Beetzer Dorfstraße 162	Gehöft, bestehend aus Wohnhaus und drei Wirtschaftsgebäuden	09165491
Beetz	Beetzer Dorfstraße 165	Gutshaus	09165013
Beetz	Beetzer Dorfstraße 194	Gehöft, bestehend aus Wohnhaus und zwei Wirtschaftsgebäuden	09165703
Beetz	Beetzer Dorfstraße 200	Wohnhaus	09165665
Beetz	Grüner Weg	Erbgräbnis des Guts Beetz, in der Parkanlage	09165245
Flatow		Wegweiser	09166016
Flatow	Alte Poststraße 11, 12	Wohnhaus mit Einfriedung	09166067
Flatow	Am Bahnhof 1	Bahnhof Flatow, bestehend aus Empfangsgebäude, Güterschuppen, Wirtschaftsgebäude, Bahnsteig und Vorplatz	09165496
Flatow	Hauptstraße	Gefallenendenkmal	09165497
Flatow	Hauptstraße 24	Wohnhaus mit Wirtschaftsgebäude	09165746
Flatow	Hauptstraße 50	Dorfkirche	09165026
Flatow	Hauptstraße 50	Nachtwächter- und Spritzenhaus mit Gefängnis	09165714
Flatow	Staffelder Straße	Friedhofskapelle	09166021
Flatow	Straße des Friedens 5	Wohnhaus mit Wirtschaftsgebäude	09165720
Groß-Ziethen	Alte Dorfstraße	Kirche sowie Erbgräbnis auf dem Kirchhof	09165505
Groß-Ziethen	Alte Dorfstraße	Gefallenendenkmal, vor Nr. 33	09166092
Groß-Ziethen	Alte Dorfstraße	Feuerwehrgebäude	09165556
Groß-Ziethen	Alte Dorfstraße	Gartenhaus	09165557
Groß-Ziethen	Alte Dorfstraße 14	Dorfschule mit Nebengebäude und Toreinfahrt	09166520
Groß-Ziethen	Alte Dorfstraße 33	Gutshaus mit Treppenanlage, Park und Allee	09165267
Hohenbruch	Hohenbrucher Dorfstraße 9a	Dorfkirche	09165414
Hohenbruch	Hohenbrucher Dorfstraße 9	Wirtschaftsgebäude	09165641
Kremmen	Alte Kietzstraße 5	Wohnhaus mit Wirtschaftsgebäude	09166029
Kremmen	Am Markt	Marktplatz mit Rathaus und Bürgerhäusern (Grundriss des Marktplatzes und allgemeine Aufrissproportionen der Platzumbauung)	09165052
Kremmen	Am Markt 1, Mühlenstraße 1	Rathaus	09165053

<b>Ortsteil</b>	<b>Adresse</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>ID-Nummer</b>
Kremmen	Am Markt 2	Wohnhaus	09165518
Kremmen	Am Markt 4	Wohnhaus	09165519
Kremmen	Am Markt 5	Wohnhaus	09165520
Kremmen	Am Markt 6	Wohnhaus	09165521
Kremmen	Am Markt 7	Wohnhaus	09165522
Kremmen	Am Markt 8	Wohnhaus	09165523
Kremmen	Am Markt 9	Wohnhaus	09165524
Kremmen	Am Markt 10	Wohnhaus	09165525
Kremmen	Am Markt 11	Wohnhaus	09165526
Kremmen	Am Markt 12	Wohnhaus	09165527
Kremmen	Am Markt 13	Wohnhaus	09165279
Kremmen	Am Markt 14	Hotel „Landhaus“	09165429
Kremmen	Am Markt 17	Wohnhaus	09165528
Kremmen	Am Markt 18	Wohnhaus	09165341
Kremmen	Am Markt 19	Wohnhaus	09165529
Kremmen	Am Markt 20	Wohnhaus	09165530
Kremmen	Am Markt 21	Wohnhaus	09165531
Kremmen	Am Markt 22	Wohnhaus	09165532
Kremmen	Am Markt 24	Wohnhaus mit Wirtschaftsgebäude	09165533
Kremmen	Baustraße 10	Wohnhaus mit zwei Hofgebäuden	09165670
Kremmen	Berliner Chaussee	Wegweiser	09165986
Kremmen	Berliner Straße 4	Wohnhaus mit Seitenflügel, Quergebäude, Speicher, Hopfplasterung und Einfriedung an der Rückseite	09165613
Kremmen	Berliner Straße 28	Wohnhaus mit Wirtschaftsgebäude	09165430
Kremmen	Dammstraße 16	Wohnhaus	09165274
Kremmen	Dammstraße 18	Wohnhaus	09165275
Kremmen	Dammstraße 20	Wohnhaus	09165276
Kremmen	Dammstraße 22	Wohnhaus	09165277
Kremmen	Grabenstraße 10	Wohnhaus mit Nebengebäude	09165278
Kremmen	Kirchplatz	Stadtkirche St. Nikolai	09165054
Kremmen	Kirchplatz 1	Pfarrhaus mit Gemeindehaus und Einfriedung	09166004
Kremmen	Kirchstraße 14	Wohnhaus und Nebengebäude	09166115
Kremmen	L 19	Gedenkkreuz für das Gefecht am Kremmener Damm im Jahre 1412	09165057
Kremmen	Nauener Straße	Friedhofskapelle	09165801
Kremmen	Nauener Straße	Jüdischer Friedhof	09165802
Kremmen	Ruppiner Straße 29	Mietwohnhaus	09166096
Kremmen	Ruppiner Straße 35	Wohn- und Geschäftshaus mit Wirtschaftsgebäuden	09165280

Ortsteil	Adresse	Bezeichnung	ID-Nummer
Kremmen	Scheunenweg, Kurzer Damm	Scheunenviertel, bestehend aus den Scheunen, dem Scheunenweg und dem „Mertenpfuhl“	09165271
Ludwigsau		Grenzstein, an der L 19	09165990
Ludwigsau		Grenzstein des Gutsbezirks Rütznick, an der L 19	09165996
Ludwigsau	Ludwigsauer Dorfstraße 26	Schule mit Nebengebäude	09165642
Sommerfeld	Bahnhofstraße 29	Bahnhof Beetz-Sommerfeld, bestehend aus Empfangsgebäude, Güterschuppen, Nebengebäude, Vorplatz und Zufahrtstraße	09165474
Sommerfeld	Dorfstraße	Dorfkirche mit Einfriedung und Kriegerdenkmal	09165310
Sommerfeld	Dorfstraße 22	Wohnhaus mit Hofgebäude	09165564
Sommerfeld	Dorfstraße 43	Gehöft, bestehend aus Wohnhaus, drei Wirtschaftsgebäuden, Hofpflasterung und Einfriedung	09165565
Sommerfeld	Dorfstraße 46	Wohnhaus mit Einfriedung	09165578
Sommerfeld	Dorfstraße 52	Stallgebäude	09165311
Sommerfeld	Dorfstraße 54	Wohnhaus	09165579
Sommerfeld	Kremmener Straße, Friedhofsweg	Sowjetischer Ehrenfriedhof, auf dem Friedhof	09165125
Sommerfeld	Löwenberger Weg 11	Wohnhaus mit Wirtschaftsgebäude und Pflasterung	09165566
Sommerfeld	Waldhausstraße 44, 44f-44k	Sommerfeld, Waldhausstraße, Ehemalige Lungenheilstätte Waldhaus Charlottenburg (Hellmuth-Ulrici-Klinik), bestehend aus Pförtnerhaus mit Haupttor und Einfriedung, Direktorenwohnhaus mit Garage und Einfriedung, Beamtenhäusern, Frauenpavillon, Neuem Frauenpavillon mit Einfriedung, Liegehallen, Männerpavillon, Badehaus mit Inhalierraum und Verbindungsgängen, Verwaltungsgebäude, Kochküche, Waschhaus, Maschinenhaus und Kesselhaus, Kapelle mit Leichen- und Obduktionshaus, Pferdestall, Wasserturm, Kinderstation, Pavillon, Neuer Männerpavillon mit Verbindungsgängen, Operationshaus, Arztwohnhaus, Schwesternwohnhaus, Friedhof, Kulturhaus und gärtnerisch gestalteten Anlagen	09165312
Staffelde	Am Speicher 1, 1a, 2, 3, Nauener Chaussee 10, 15, 17, 18, 19, Wolfslaker Weg 1, 3, 11	Wirtschaftshof des Gutes Staffelde, bestehend aus Brennerei ohne nachträglichen giebelseitigen Anbau, Kossätenhaus mit Wirtschaftsgebäude, "Schweizer Haus", drei Stallscheunen, Schmiede, Getreidespeicher mit Scheune und Pferdestall	09165541
Staffelde	Nauener Chaussee, Staffelder Dorfstraße	Dorfkirche	09165127

<b>Ortsteil</b>	<b>Adresse</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>ID-Nummer</b>
Staffelde	Nauener Chaussee 21, 22	Gutshaus mit Gutsverwalterhaus, Pferdestall, Einfriedung und Gutspark	09165313
Staffelde	Nauener Chaussee 25	Wohnhaus	09165314
Staffelde	Staffelder Dorfstraße 19	Vorlaubenhaus (Dorfkrug)	09165126