

BEBAUUNGSPLAN NR. 65

„Feuerwehr und Parkfläche am Schlossdamm“
der Stadt KREMMEN

Vorentwurf

Begründung

Dipl.-Geogr. Torsten Vogenauer
Stadtplanung • Stadtforschung
Kastanienallee 16, 12623 Berlin
Fon: (030) 56 58 34 27
Fax: (030) 56 58 34 28

Berlin, Februar 2020

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand	2
1.1 Einordnung des Plangebietes	2
1.2 Anlass und Ziel der Planung	2
1.3 Erforderlichkeit der Planung	3
1.4 Verfahren	3
2. Analyse des Plangebietes	4
2.1 Nutzungs- und baustrukturelle Einordnung in die Umgebung	4
2.2 Realnutzung / Biotoptypen	4
2.3 Reliefverhältnisse	5
2.4 Verkehr	5
2.5 Ver- und Entsorgung	5
2.6 Eigentumsverhältnisse	5
3. Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen	6
3.1 Landes- und Regionalplanung	6
3.2 Flächennutzungsplan	7
3.3 Bestehendes Recht im Plangebiet	7
3.4 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	7
3.5 Artenschutz	7
3.6 Denkmalschutz	8
4. Planungskonzept/Begründung der Festsetzungen	8
4.1 Flächen für den Gemeinbedarf	8
4.2 Maß der baulichen Nutzung	8
4.3 Überbaubare Grundstücksfläche	9
4.4 Bauweise	9
4.5 Verkehrsflächen und Stellplätze	9
4.6 Führung oberirdischer Versorgungsleitungen	10
4.7 Grünflächen	10
5. Belange des Umweltschutzes / Umweltbericht	10
6. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	16
7. Flächenbilanz	16
Abkürzungen	16
Rechtliche Grundlagen	17
Anhang 1: Vorentwurf Bebauungskonzept von DORN-BECKER-ARCHITEKTEN	
Anhang 2: Vorentwurf Ansichten Feuerwehrgebäude von DORN-BECKER-ARCHITEKTEN	

1. Planungsgegenstand, Verfahren

1.1 Einordnung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich rund 200 m südwestlich des Marktplatzes der Stadt Kremen.

Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch einen EDEKA-Supermarkt,
- im Osten durch den Schlossdamm als Landesstraße L 19,
- im Süden und Westen durch Wiesenflächen.

Die nordwestliche Plangebietsgrenze verläuft im rechten Winkel zu den Flurstücksgrenzen in einem Abstand von rund 86 m bis 90 m von der östlichen Plangebietsgrenze. Diese neue Grenze wird durch Bemaßung hinreichend bestimmt.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke (von Nord nach Süd) 447 (teilweise), 445 (teilweise), 443, 453 und 451 in der Flur 5 der Gemarkung Kremen. Die Fläche des Plangebietes beträgt rund 0,9 ha.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Das bestehende Feuerwehrgerätehaus an der Straße der Einheit entspricht schon seit längerem nicht mehr den gewachsenen Anforderungen an Ausstattung, Ausrüstung und Einsatzorganisation der städtischen Feuerwehr von Kremen. Eine Anpassung an diese Anforderungen bzw. eine Entwicklung ist am bestehenden Standort nicht möglich. Die Stadt Kremen hat sich nach längerer Standortsuche bewusst für die Freifläche am Schlossdamm als neuen Standort entschieden. Ein Haupteinsatzgebiet der städtischen Feuerwehr ist die nahegelegene Autobahn. Der Standort gewährleistet u. a. eine schnelle Erreichbarkeit der Autobahn ohne Durchfahrt durch die Kernstadt. Die relativ zentrale Lage am Stadtzentrum gewährleistet eine zügige Erreichbarkeit durch die Mitglieder der Wehr im Ernstfall. Der Standort ist direkt an eine Landesstraße angebunden und bietet zukünftig bei Erfordernis Erweiterungsmöglichkeiten sowie Übungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

Im Plangebiet ist darüber hinaus insbesondere aus folgenden Gründen die Anlage einer öffentlichen Parkfläche erforderlich:

- Entlastung der angespannten Parkplatzsituation auf dem rund 200 m entfernten Marktplatz bzw. in der nahe gelegenen Altstadt.
- Sicherung von Parkflächen während größerer Veranstaltungen insbesondere im nahe gelegenen Scheunenviertel: Im Scheunenviertel finden eine Vielzahl regelmäßiger und unregelmäßiger Veranstaltungen statt. Die größten Besucherzahlen weisen dabei das Ernte- und das Kürbisfest mit jeweils 4.000-6.000 Gästen auf. Es war bereits häufiger der Fall, dass während der größeren Veranstaltungen die Wiesen im Plangebiet als öffentliche Parkfläche genutzt bzw. ausgewiesen werden mussten, da die zur Verfügung stehenden Parkplätze im Scheunenviertel und in der Altstadt regelmäßig nicht ausreichen.
- möglicher zusätzlicher Bedarf für Kameraden der Feuerwehr.

Wesentliche Intentionen des Bebauungsplanes sind entsprechend:

1. Sicherung der Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses mit seinen Nebenanlagen,
2. Sicherung einer öffentlichen Parkfläche.

1.3 Erforderlichkeit der Planung

Das Plangebiet ist gegenwärtig planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Die beiden Vorhaben können nicht nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zugelassen werden. Der Bebauungsplan ist daher allgemein zur Schaffung von Baurecht für die geplanten Vorhaben erforderlich.

Der Bebauungsplan ist zudem erforderlich, um im Übergangsbereich zum Freiraum durch einzelne Festsetzungen eine solche geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu sichern, die den Zielen der Stadt insbesondere in Hinblick auf die Bebauungs- und Nutzungsstruktur, das Ortsbild und Belangen des Umweltschutzes entspricht.

1.4 Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung hatte am 31.01.2019 ursprünglich den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 65 „FFW Kremmen“ am Standort Straße der Einheit gefasst. In der Sitzung am 21.03.2019 wurde dem gegenüber der Beschluss gefasst, den Standort der FFW an den Schlossdamm zu verlegen. Daraufhin hat die Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 16.05.2019 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan für die Flurstücke 449, 451, 453 als Geltungsbereich mit der Option der Einbeziehung auch des Flurstücks 443 aufzustellen. In der Sitzung am 24.10.2019 hat die Stadtverordnetenversammlung schließlich den Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes in den Grenzen und mit den Zielen des vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurfes gefasst.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Stellungnahme vom 04.06.2019 mitgeteilt, dass die Planungsabsicht bei dem ursprünglich beabsichtigten Geltungsbereich (ohne die Flurstücke 445 und 447) im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung steht. Gemäß Ziel 5.2 Abs. 1 des ab 01.07.2019 geltenden Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. Das bisher unbebaute Plangebiet südlich der Kernstadt Kremmen ist nicht an die Ortslage angeschlossen. Dem geplanten Neubau eines Feuerwehrgerätehauses an diesem isoliert im Freiraum gelegenen Standort stehen Ziele der Raumordnung entgegen. Ziele der Raumordnung sind als Letztentscheidungen des Landes durch die Gemeinden zu beachten und unterliegen keinem Abwägungsspielraum durch die Gemeinde.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat in ihrer Stellungnahme u. a. wie folgt eine Überprüfung der Planungsziele angeregt: „Kann der erforderliche Siedlungsanschluss durch Verschiebung des Standortes bzw. Erweiterung des Geltungsbereiches nach Norden (bis an den Supermarkt) hergestellt werden? Ggf. besteht in der Stadt Kremmen der Bedarf nach weiteren Infrastruktur- oder Gemeinbedarfseinrichtungen, die dann innerhalb eines erweiterten Geltungsbereiches gebündelt geplant werden könnten. Bei der Überplanung von Grundstücken kommt es im Übrigen nicht auf die jeweiligen Eigentumsverhältnisse an. Soweit sich durch Erweiterung des Geltungsbereiches der Siedlungsanschluss herstellen ließe, wäre der Konflikt mit Zielen der Raumordnung ausgeräumt.“

Um eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung zu erreichen, wurde der ursprünglich beabsichtigte Standort der Feuerwehr um ein Flurstück nach Norden verschoben. Darüber hinaus hat die Stadt Kremmen den Bedarf, auf den verbleibenden beiden Flurstücken zwischen dem geplanten Feuerwehrstandort und dem EDEKA-Supermarkt eine öffentliche Parkanlage zu sichern und zu entwickeln. Die Fläche für die beabsichtigte Parkanlage wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Damit wird der Konflikt mit dem Ziel 5.2 Abs. 1 des LEP HR gemäß Abstimmung mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung ausgeräumt.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ist in der Regel ein ergebnisoffenes Verfahren, in dem die vorgebrachten öffentlichen und privaten Belange durch die Stadt gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Im erforderlichen Umweltbericht sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 1 Satz 1 ermittelt werden, zu beschreiben und zu bewerten. Bestandteil des Umweltberichts ist auch eine sachliche Beschreibung und Bewertung anderweitiger Planungsmöglichkeiten bzw. Standortalternativen, in der die wesentlichen Gründe für die Standortwahl auch unter Berücksichtigung der Umweltauswirkungen nachvollziehbar darzulegen sind.

(Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

2. Analyse des Plangebietes

2.1 Nutzungs- und baustrukturelle Einordnung in die Umgebung

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des Stadtzentrums, rund 200 m vom Marktplatz entfernt.

Im Norden grenzt ein EDEKA-Supermarkt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb an das Plangebiet an. Das eingeschossige mit einem Flachdach versehene Marktgebäude mit einer Verkaufsfläche von rund 1.300 m² liegt im hinteren Teil des Grundstücks rund 55 bis 60 m vom Schlossdamm entfernt. Im vorderen Grundstücksteil ist die Stellplatzanlage des Supermarktes mit rund 90 Stellplätzen angeordnet.

Unmittelbar östlich an das Plangebiet grenzen die Flurstücke eines den Schlossdamm begleitenden Radweges. Dahinter liegt das Straßenflurstück des Schlossdamms als Landesstraße L 19. Entlang der östlichen Plangeietsgrenze sind zwischen Radweg und Fahrbahn des Schlossdamms noch 5 Laubbäume vorhanden.

Gegenüber dem Schlossdamm liegen insbesondere als Grünland genutzte Landwirtschaftsflächen.

Ab rund 20 m nordöstlich des Plangebietes gegenüber dem Schlossdamm liegen Wohngrundstücke. Die Wohngebäude sind straßenbegleitend überwiegend als Reihenhäuser angeordnet. Sie sind überwiegend zweigeschossig, wobei das 2. Vollgeschoss überwiegend im Dachraum angeordnet ist.

Im Süden und Westen schließen sich weiträumig Wiesenflächen an das Plangebiet an. Diese bilden gegenwärtig eine Einheit mit den im Plangebiet liegenden Frischwiesen und -weiden.

An der südöstlichen Grenze des Plangebietes verläuft ein straßenbegleitender Entwässerungsgraben.

2.2 Realnutzung / Biotoptypen

Das Plangebiet ist gegenwärtig unbebauter Freiraum. Dieser wird fast ausschließlich von Frischwiesen mit verarmter Ausprägung (Biotoptyp 051122) eingenommen. Die Frischwiesen wurden auf entwässerten Moorböden kultiviert und werden regelmäßig gemäht und gedüngt. Kennzeichnende Pflanzenarten im Plangebiet sind insbesondere Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Wiesenklees (*Trifolium pratense*), Kriechender Hahnenfuss (*Ranunculus repens*) und Wiesen-Pippau (*Crepis pratensis*). Die Frischwiesen im Plangebiet bilden eine wirtschaftliche Einheit mit den großflächigen an das Plangebiet angrenzenden Frischwiesen.

Im Hangbereich entlang der östlichen Plangebietsgrenze sind Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte ausgebildet.

Die straßenbegleitenden Teile des Plangebietes werden episodisch bei größeren Veranstaltungen in der Stadt als Parkfläche für Kraftfahrzeuge genutzt.

2.3 Verkehr

Das Plangebiet wird über den Schlossdamm erschlossen. Dabei handelt es sich um eine leistungsfähige Landesstraße. Der am Plangebiet verlaufende Abschnitt des Schlossdamms liegt außerhalb von Ortsdurchfahrten. Das Plangebiet grenzt nicht unmittelbar an die öffentliche Straßenverkehrsfläche an. Zwischen Plangebiet und Straßenflurstück liegen die Flurstücke 446, 444, 442, 452, 450 mit dem Radweg. Für eine rechtlich gesicherte Erschließung des Plangebietes kann daher im Bereich der geplanten Zufahrten die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten in Form von Grunddienstbarkeiten erforderlich sein.

Das Plangebiet verfügt gegenwärtig über eine unbefestigte Zufahrt vom Schlossdamm im Bereich des Flurstücks 451. Dies ist auch die Zufahrt zu den episodisch während größerer Veranstaltungen als Parkfläche genutzten Wiesen im Plangebiet.

2.5 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung (OWA) GmbH mit Sitz in Falkensee. Für die Abwasserentsorgung ist der Zweckverband Kremmen verantwortlich.

Gasversorgung

Versorgungsträger ist die EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH.

Elektroenergieversorgung

Versorgungsträger ist die E.DIS Netz GmbH.

Durch das nordwestliche Plangebiet verläuft eine Mittelspannungsfreileitung.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich gegenwärtig noch vollständig in privatem Eigentum. Alle Grundstücke im Plangebiet haben einen anderen Eigentümer.

Grunddienstbarkeiten und Baulasten sind nicht bekannt.

3. Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm Berlin/Brandenburg vom 18.12.2007

Das Gemeinsame Landesentwicklungsprogramm enthält die Grundsätze für die Entwicklung des Gesamtraumes Brandenburg-Berlin, das Leitbild der dezentralen Konzentration sowie Grundsätze für die Fachplanungen. Seine Festlegungen sind Grundlage für die Landesentwicklungspläne.

Für die Stadt Kremmen sind im Zuge des vorliegenden Planverfahrens folgende im Gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm Berlin/Brandenburg genannten Grundsätze als wesentlich anzusehen:

1. 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.

Landesentwicklungsplan Hauptstadttraum Brandenburg-Berlin (LEP HR)

Die Verordnung über den LEP HR ist am 01.07.2019 in Kraft getreten. Der LEP HR konkretisiert die im Gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm genannten Grundsätze und Ziele sachlich und räumlich für den Gesamtraum Berlin-Brandenburg. Er konzentriert sich auf die allgemeine Festlegung des Siedlungsraumes und des zu erhaltenen Freiraumes sowie auf Festlegungen zur Verkehrsplanung.

Für die Stadt Kremmen selbst ergeben sich unter Berücksichtigung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes insbesondere folgende **Ziele** und **Grundsätze**:

Siedlungsentwicklung:

Ziele - Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen (Ziel 5.2).

Grundsätze: - Die Siedlungsentwicklung soll 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. (Pkt. 5.1).

Kulturlandschaften und ländliche Räume:

Grundsätze - Die ländlichen Räume sollen 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 und ihre landschaftliche Vielfalt erhalten (Grundsatz 4.3).

Freiraumentwicklung:

Grundsätze - Der bestehende Freiraum soll 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. (Grundsatz 6.1)

In der Festlegungskarte erfolgt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes generalisiert keine Flächenzuordnung. Die Stadt Kremen ist kein zentraler Ort.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Eine wichtige Funktion erhält der Flächennutzungsplan aus § 8 Abs. 2 BauGB, wonach die unmittelbar rechtsetzenden Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Der Flächennutzungsplan bildet somit die erste Stufe im zweistufigen Planungssystem des Baugesetzbuches mit der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) als erster Stufe und der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) als zweiter Stufe. Während der Flächennutzungsplan die städtebauliche Planung der Gemeinde in den Grundzügen vorzeichnet, hat der Bebauungsplan die Aufgabe, aus der aktuellen Situation heraus konkret und detailliert den vorgegebenen Rahmen auszufüllen.

Die Stadt Kremen verfügt über einen in Kraft getretenen Flächennutzungsplan. In diesem ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in den Grundzügen als Bestandteil von Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der beabsichtigte Bebauungsplan ist somit nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist daher zu ändern. Es ist beabsichtigt, dass der Flächennutzungsplan im Zuge der Neuaufstellung während des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan entsprechend angepasst wird. Der Bebauungsplan bedarf der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde, wenn er vor Inkrafttreten des neu aufgestellten Flächennutzungsplanes bekannt gemacht werden soll. Voraussetzung hierfür wäre, dass nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

3.3 Bestehendes Recht im Plangebiet

Das Plangebiet umfasst gegenwärtig ausschließlich Flächen, die planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen sind. Die Zulässigkeit von Vorhaben wäre somit gegenwärtig auf Grundlage des § 35 BauGB zu beurteilen.

3.4 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete und sonstige Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht.

3.5 Artenschutz

Die Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG beziehen sich auf den Vollzug von Bebauungsplänen (insbesondere Baugenehmigungsverfahren). Dort sind die artenschutz-

rechtlichen Probleme also abschließend zu lösen. Auf der Ebene der Bauleitplanung ist jedoch hinreichend vorab zu klären, ob ein Bebauungsplan vollziehbar ist oder ob seiner Verwirklichung unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Ein Bebauungsplan der artenschutzrechtlich nicht vollziehbar ist, wäre nicht erforderlich und daher unwirksam.

Als Voraussetzung für die Bewältigung der Belange des Artenschutzes im Bebauungsplan-Verfahren wird einen Artenschutzgutachten mit Bestandserfassung erarbeitet. Die artenschutzrechtliche Erfassung von Vorkommen besonders geschützter Tier- und Vogelarten ist im Zeitraum von März bis Juni 2020 vorgesehen.

3.6 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht im Umgebungsbereich von Baudenkmalen. In die nordöstliche Ecke des Plangebietes ragt das Bodendenkmal 70252, Siedlung und Gräberfeld diverser Epochen sowie mittelalterlicher und neuzeitlicher Stadtkern Kremen (einschließlich der Umgebungsschutzzone) hinein.

4. Planungskonzept/Begründung der Festsetzungen

4.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Das für die Errichtung der baulichen Anlagen der Feuerwehr vorgesehene Gebiet wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt. Die Festsetzung sichert die Errichtung von Gebäuden für die Stützpunktfeuerwehr sowie der erforderlichen Nebenanlagen und der notwendigen Stellplätze mit ihren Zufahrten. Weitere textliche Festsetzungen zur Konkretisierung der Nutzung sind nicht erforderlich.

Gemäß städtebaulichem Konzept ist in der Fläche die Errichtung folgender baulicher Anlagen geplant:

- ein Feuerwehrgebäude (Grundfläche rund 950 m²) mit einer Fahrzeughalle (6 Stellplätze) und diversen Räumen,
- Zufahrten zur bzw. Aufstellfläche vor der Fahrzeughalle,
- eine Stellplatzanlage mit 29 Stellplätzen hinter dem Feuerwehrgebäude mit den Zufahrten,
- Übungsfläche (rund 400 m²) mit Garagengebäude mit Raum zur Lagerung von Übungsmitteln.

Die Fläche beinhaltet auch die erforderlichen Böschungen zu den benachbarten tieferliegenden Grünflächen bzw. Freiräumen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden im vorliegenden Bebauungsplan die Grundfläche baulicher Anlagen und die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Grundfläche baulicher Anlagen

Es wird festgesetzt, dass die Grundfläche baulicher Anlagen (GR) in der Fläche für den Gemeinbedarf 4.000 m² nicht überschreiten darf. Es wird klargestellt, dass sich die Festsetzung der GR auf die Summe aller baulichen Anlagen innerhalb der Fläche für den

Gemeinbedarf bezieht. Entsprechend dem Vorentwurf des Konzeptplanes (vgl. Anhang) ist nach gegenwärtigem Sachstand davon auszugehen, dass inklusive der Übungsfläche eine Fläche von bis zu rund 3.850 m² durch bauliche Anlagen überdeckt wird. Durch die Festsetzung werden entsprechend 150 m² mehr ermöglicht. Die zu begrünenden zukünftigen Böschungen werden nicht als Bestand der baulichen Anlagen eingerechnet.

Anzahl der Vollgeschosse

Aus Gründen des Ortsbildes wird die Anzahl der Vollgeschosse innerhalb der vorderen überbaubaren Grundstücksfläche auf II und innerhalb der hinteren überbaubaren Grundstücksfläche auf I begrenzt.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im vorliegenden Bebauungsplan mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenze gibt die äußere Grenze der möglichen Bebauung für die Hauptanlagen unter Zugrundelegung des städtebaulichen Konzeptes an. Zur Ermöglichung von Spielräumen für Veränderungen bzw. Konkretisierungen erfolgt eine erweiterte Baukörperfestsetzung. Im hinteren Bereich der Fläche für die Feuerwehr ist nach derzeitigem Stand des städtebaulichen Konzeptes ein Garagengebäude zur Unterbringung eines Mannschaftstransportwagens und von Anhängern mit Raum zur Lagerung von Übungsmitteln vorgesehen. Zur Sicherung dieses Gebäudes als eine Hauptanlage wird eine zweite überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können ansonsten allgemein Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB zugelassen werden. Gleiches gilt für bauliche Anlagen, die nach der BbgBO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Dies sind insbesondere Stellplätze mit ihren Zufahrten. Einer gesonderten Festsetzung hierzu bedarf es nicht.

4.4 Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise ist nicht erforderlich, da die Anordnung des Baukörpers auf dem Grundstück bereits durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen hinreichend geregelt werden soll.

4.5 Verkehrsflächen und Stellplätze

Öffentliche Verkehrsflächen

Entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes (vgl. Kapitel 1.2) wird im nördlichen Teil des Plangebietes eine öffentliche Parkfläche festgesetzt. In dieser ist entsprechend des Konzeptplanes (vgl. Anhang) die Anlage eines öffentlichen Parkplatzes mit rund 70 Stellplätzen beabsichtigt.

Das Plangebiet wird über den Schlossdamm erschlossen. Über diese Landesstraße ist die direkte Anbindung an das regionale Straßennetz beabsichtigt. Das Plangebiet grenzt nicht unmittelbar an die öffentliche Straßenverkehrsfläche an. Zwischen Plangebiet und Straßenflurstück liegen die Flurstücke 446, 444, 442, 452, 450 mit dem Radweg.

Es ist beabsichtigt, die Feuerwehr mit den 6 Stellplätzen der Fahrzeughalle und der Zufahrt zu den hinter dem Gebäude liegenden Stellplätzen über eine zusammenhängende insgesamt rund 36 m breite Zufahrt direkt an den Schlossdamm anzubinden (vgl. Konzeptplan im Anhang).

Die öffentliche Parkfläche soll durch eine weitere Zufahrt separat an den Schlossdamm angebunden werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurf erfolgt noch keine Festsetzung der beabsichtigten Zufahrten als Ein- und Ausfahrtbereich. Bei Erforderlichkeit erfolgen entsprechende Festsetzungen im weiteren Verfahren in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen als für die Landesstraße zuständiger Behörde.

Fläche für Stellplätze

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist hinter dem Feuerwehrgebäude die Anordnung einer Stellplatzanlage mit 29 Stellplätzen beabsichtigt. Es ist kein städtebauliches Erfordernis ersichtlich, die Fläche als Fläche für Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festzusetzen. Eine entsprechende Festsetzung unterbleibt daher. Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze in allen Baugebieten zulässig, soweit sich aus den Absätzen 2 bis 6 nichts anderes ergibt. Diese finden auf die vorliegende Planung jedoch keine Anwendung.

4.6 Führung oberirdischer Versorgungsleitungen

Eine oberirdische Mittelspannungsleitung überspannt den nordwestlichen Teil des Plangebietes. Die Leitung soll erhalten bleiben. Die Leitungsführung wird als oberirdische Leitung der Elektroenergieversorgung festgesetzt. Die Festsetzung der Leitungsführung hat Hinweischarakter, bei der Bebauung und Nutzung der Grundstücke insbesondere in Bezug auf geplante Pflanzmaßnahmen die sich aus der Leitungsführung ergebenden Anforderungen wie Mindestabstände zu berücksichtigen.

4.7 Grünflächen

Insbesondere zur Sicherung der Kompensation der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichten erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie ggf. zur Eingrünung des Standortes sind grünordnerische Festsetzungen erforderlich. Eine nähere Auseinandersetzung mit grünordnerischen Festsetzungen wird nach Vorliegen der Umweltprüfung im Bebauungsplan-Entwurf ergänzt.

Der hintere Teil des Plangebietes wird im Bebauungsplan-Vorentwurf als Grünfläche festgesetzt. Auf dieser Fläche werden bei Erfordernis im weiteren Planverfahren Flächen zur Niederschlagsversickerung und Pflanzmaßnahmen eingeordnet. Im weiteren Planverfahren wird auch entschieden, ob diese als öffentliche oder als private Grünflächen entwickelt werden.

5. Belange des Umweltschutzes / Umweltbericht

Die Stadt hat gemäß § 2a BauGB im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bebauungsplanes einen Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung beizufügen, in dem nach der Anlage 1 zum BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind.

Der vorliegende Vorentwurf dient neben der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit auch der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Diese werden von der Stadt aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern. Diese Stellungnahmen fließen dann in den Umweltbericht des Bebauungsplan-Entwurfes ein.

Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen. Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Daraus ergibt sich das Erfordernis, die öffentlichen Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 7 BauGB mit anderen öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, wobei den Belangen des Umweltschutzes ein hohes Gewicht zukommt.

Auswirkungen auf den Menschen

Die im Plangebiet gelegenen Frischwiesen bzw. –weiden haben für den Menschen aufgrund der relativ geringen Größe und der Extensivität der Nutzung eine untergeordnete landwirtschaftliche Bedeutung als Mahd- und Weideflächen für die Tierhaltung. Ein Teil der Wiesen im Plangebiet wird episodisch während größerer Veranstaltungen als Parkfläche für Kraftfahrzeuge genutzt.

Das Plangebiet hat somit gegenwärtig eine relativ geringe Bedeutung für die einheimische Bevölkerung.

Der Brandschutz hat im Rahmen der Gefahrenabwehr und der Sicherheit für die Bürger eine herausgehobene Bedeutung für den Menschen. Die Planung sichert die Neuerrichtung eines dringend benötigten Feuerwehrgerätehauses in Kremen, das den aktuellen Anforderungen an Ausstattung, Ausrüstung und Einsatzorganisation der städtischen Feuerwehr entspricht. Die städtische Feuerwehr ist ein wesentlicher Bestandteil des gesellschaftlichen Lebens der Stadt. Eine zahlenmäßig starke und aktive Mitgliedschaft in der Feuerwehr hat für den Brandschutz in der Stadt und im Umland hohe Bedeutung. Der gewählte Standort für das neue Feuerwehrgerätehaus wird auf ausdrücklichen Wunsch der Wehr- und Vereinsführung favorisiert. Ein Haupteinsatzgebiet der städtischen Feuerwehr ist die nahegelegene Autobahn. Der Standort wurde bewusst am südlichen Rand der Stadt gewählt, um eine schnelle Erreichbarkeit der Autobahn ohne Durchfahrt durch die Kernstadt zu gewährleisten. Die relativ zentrale Lage am Stadtzentrum gewährleistet eine zügige Erreichbarkeit durch die Mitglieder der Wehr im Ernstfall. Der Standort ist direkt an eine Landesstraße angebunden und bietet zukünftig bei Erfordernis Erweiterungsmöglichkeiten sowie Übungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

Eine gewisse Bedeutung für den Menschen ergibt sich auch aus der Nachbarschaft zu Wohngrundstücken (Wohnumfeld). Die nordöstlich angrenzenden Wohngrundstücke weisen teilweise den Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes auf. Eine weitere Entwicklung als Mischgebiet wird für diese Baugebiete mittels Darstellung im Flächennutzungsplan vorbereitet. Zudem sind die Wohngrundstücke durch die Lage an einer relativ stark frequentierten Landesstraße und die bereits vorhandene Nachbarschaft zu einem Supermarkt in Bezug auf Verkehrsimmissionen bereits vorbelastet. Daher wird davon ausgegangen, dass es nicht zu einer erheblichen Erhöhung von Lärmimmissionen kommen kann.

Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere

Zu den Biotoptypen vergleiche Kapitel 2.2.

Das Schutzgut wird durch den Verlust von rund 4.900 m² mittelwertiger Biotopflächen (insbesondere relativ artenarme Frischwiesen) infolge von Neuversiegelung erheblich beeinträchtigt. Die Gewährleistung von Sichtfeldern im Bereich der beabsichtigten Zufahrten vom Schlossdamm kann auch die Fällung von straßenbegleitenden Laubbäumen außerhalb des Plangebietes erfordern. In Auswertung der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird im weiteren Planverfahren geklärt, ob eine Fällung von Bäumen am Schlossdamm für den Vollzug der Planung erforderlich ist.

Zu den Belangen des Artenschutzes siehe Kapitel 3.5.

Auswirkungen auf die Fläche

Die Planung sichert die Nutzung einer unbebauten Grünlandfläche am Ortsrand als Standort der städtischen Feuerwehr (rund 0,42 ha) und einer öffentlichen Parkfläche (rund 0,28 ha).

Auswirkungen auf den Boden

Der Naturraum der Stadt Kremmen ist vom Brandenburger Stadium der Weichselvereisung geprägt. Der überwiegende Teil der Stadt Kremmen und damit das Plangebiet und seine weitere Umgebung sind Bestandteil des Eberswalder Urstromtales, das im Süden von den nördlichen Ausläufern der stark gegliederten Grundmoränenplatte des Ländchen Glien und im Norden durch den Rühnicker Sander begrenzt wird.

Das Plangebiet selbst ist Teil der durch holozäne Ablagerungen gekennzeichneten Oberen Rhinluchs als Teil der Eberswalder Urstromtalung, die in diesem Abschnitt aus sandunterlagerten Torfmooren bestehen.

Bodenbildendes Substrat innerhalb des Plangebietes ist von Natur aus Niedermoortorf über einem fein- bis mittelkörnigen Sand (Niederungssand). Der Boden ist aufgrund der Grundwasserabsenkungen heute nicht mehr grundwasserbeeinflusst. Die Mineralisierungsprozesse in der Torfauflage und dem oberen Bodenhorizont sind deshalb stark fortgeschritten. Gemäß dem geotechnischen Ergebnisbericht¹ stehen im Plangebiet unter einer 40 bis 50 cm mächtigen Mutterbodenschicht weitere zwischen 0,90 m und 1,30 tiefe nicht tragfähige organische Bildungen (Torf- und Wiesenkalkschichten) an.

Leitbodenformen des Plangebietes sind natürlicherweise Sandgleye mit Niedermoor. Die Böden sind gute Grünlandstandorte mit einem insgesamt mittleren natürlichen Ertragspotential.

Das Relief innerhalb des Plangebietes ist weitgehend eben. Die Frischwiesen bewegen sich in einer Höhenlage zwischen 35,5 m und rund 36,2 m ü. NHN. An der östlichen Plangebietsgrenze bilden Böschungen von bis zu rund 90 cm Höhe den Übergang zwischen den Frischwiesen im Plangebiet zum angrenzenden Radweg am Schlossdamm. Die Fahrbahn des Schlossdamms befindet sich im Bereich des Plangebietes im Mittel auf einem Höhenniveau von rund 37,1 m ü. NHN.

Das Bodenpotential der Frischwiesen ist durch Umbruch, Grünlandnutzung, Düngung und temporärer Beweidung relativ stark anthropogen überprägt. Dies hat zu einer erheblichen Veränderung des Bodenkörpers (insbesondere im Oberboden) geführt. Im Plangebiet sind bisher keine baulichen Anlagen vorhanden.

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

¹ ERD- UND GRUNDBAUINSTITUT BRANDENBURG: Geotechnischer Ergebnisbericht, S. 4

Die Umsetzung der Planung erfordert innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr die vollständige Abtragung der im Mittel rund 1,50 m mächtigen organischen Deckschichten und eine Aufschüttung etwa bis auf das Höhenniveau der angrenzenden Straße. Die Fläche, die für die Feuerwehr um bis zu rund 1,30 m über das natürliche Geländenniveau aufzuschütten ist, umfasst rund 4.000 m². Entsprechend dem konkreten Konzeptplan ist eine Neuversiegelung von rund 3.100 m² für die Feuerwehr (ohne Übungsfläche) erforderlich.

Auch im Bereich der geplanten öffentlichen Parkfläche ist wahrscheinlich eine Abtragung organischer Deckschichten und eine Aufschüttung erforderlich. Die Planung ermöglicht im Bereich der geplanten Parkfläche in Anlehnung an den Konzeptplan eine Überschüttung von rund 2.800 m² und eine Neuversiegelung von rund 1.800 m² Boden.

Neuversiegelung verursacht den dauerhaften Verlust von Bodenfunktionen, insbesondere der Ertragsfunktion, der Ausgleichsfunktion für den Wasser- und Nährstoffkreislauf sowie als Puffer und Filter für stoffliche Einwirkungen auf das Grundwasser.

Wesentliche Grundlage für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind im Land Brandenburg die „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HVE) in der aktuell gültigen Fassung vom April 2009.

Entsprechend der HVE sind erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelung schutzgutbezogen vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen auszugleichen. Wenn im Naturraum keine Entsiegelungsflächen verfügbar sind, kann eine Kompensation auch durch deutliche Aufwertung von Bodenfunktionen erfolgen. Als Faktoren bei der Kompensation von Versiegelung von Boden allgemeiner Funktionsausprägung dienen folgende Orientierungswerte:

Maßnahmen	Ausgleichsfaktor
Entsiegelung	1:1
Gehölzpflanzung min. 3-reihig oder 5 m breit	1:2
Umwandlung von Acker in Extensivgrünland	1:2
Umwandlung von Intensiv- in Extensivgrünland	1:3
Anlage von Ackerrandstreifen, min. 15 m breit	1:3
Wiedervernässung von Niedermoorböden	1:1,5

Es ist absehbar, dass die aus der Neuversiegelung von wahrscheinlich maximal rund 4.900 m² Boden resultierenden erheblichen Beeinträchtigungen nicht innerhalb des Plangebietes kompensiert werden können. Es ist daher erforderlich, im weiteren Verfahren Flächen für geeignete Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes unter Orientierung an die HVE zu sichern. Für die Kompensation der erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Boden durch Neuversiegelung stehen nach Auskunft der Flächenagentur Brandenburg GmbH in der Stadt Kremmen (noch) hinreichend Flächen für die Extensivierung von Intensivgrünland aus dem zertifizierten Flächenpool „Kremmener Luch“ zur Verfügung.

Auswirkungen auf das Wasser

Im Südosten grenzt ein Entwässerungsgraben an das Plangebiet. Weitere Entwässerungsgräben liegen rund 200 m vom Plangebiet entfernt. Durch die Neubebauung ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Beeinträchtigung von Gräben absehbar.

ERD- UND GRUNDBAUINSTITUT BRANDENBURG 2019, S. 5: „Grundwasser ist im Rahmen der Erkundungsarbeiten in Abhängigkeit der Erkundungsansatzpunkte in einer Tiefe von 0,80 bis 1,30 m GoK angetroffen worden. Über jahreszeitlich- und niederschlagsbedingte Grundwasserstandsschwankungen liegen keine detaillierten Angaben vor, sie werden mit +/- 0,50 m abgeschätzt. Bei hohen Niederschlägen ist eine Überflutung der Fläche trotz vorhandener Entwässerungsgräben nicht auszuschließen.“ Das Grundwasser im Plangebiet ist

aufgrund eines relativ geringen Filter- und Puffervermögens des Bodens gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

Durch die Neuversiegelung von maximal rund 4.900 m² Böden werden die Grundwasserneubildung potentiell eingeschränkt und der Oberflächenabfluss erhöht. Diese Beeinträchtigungen können jedoch durch geordnete vollständige Versickerung des Regenwassers auf den Baugrundstücken so gemindert werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen. Die technische Lösung zur Sicherung einer vollständigen und schadlosen Versickerung des Regenwassers auf den Baugrundstücken wird durch die Stadt als Bestandteil des konkreten Vorhabenplanes im weiteren Verfahren noch konkretisiert.

Durch Aufschüttung um bis zu 1,30 m über das bestehende Geländeniveau im Bereich der Feuerwehr- und Parkfläche wird eine potentielle Überflutung der geplanten baulichen Anlagen infolge von Niederschlagsereignissen ausgeschlossen.

Auswirkungen auf Luft und Klima

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Ostdeutschen Binnenklimas. Die Jahresdurchschnittstemperaturen schwanken bei relativ hohen Amplituden zwischen 8 und 9° C. Die mittlere Lufttemperatur für Januar liegt bei -0,5° C, für Juli bei 18,0° C. Im Jahr fallen durchschnittlich rund 500 mm Niederschlag. Die mittlere Nebelhäufigkeit nördlich von Berlin beträgt 30 bis 40 Tage im Jahr. Die für den Berliner Raum charakteristische Windrichtungsverteilung, die sich auf die Stadt Kremmen beziehen lässt, zeigt Hauptwindrichtungen aus Südwest bis West und Nebenwindrichtungen aus östlicher Richtung.

Das Mesoklima wird insbesondere durch die Lage in einer Niederung beeinflusst. Niederungsgebiete sind grundsätzlich vergleichsweise kälter und feuchter als die Hochflächen. Nebel treten häufiger auf. Ebenso besteht eine höhere Neigung zur Nasskälte in stagnierender Luft und zu Inversionen als auf den Hochflächen.

Das Mikroklima des Plangebietes und seiner nächsten Umgebung ist gekennzeichnet durch die Lage am Stadtrand im direkten Übergang von einem Supermarkt zu weiträumigen Offenlandflächen. Mikroklimatische Besonderheiten ergeben sich insbesondere im Hinblick auf Verkehrsemissionen mittlerer Intensität durch den benachbarten Schlossdamm und die Stellplatzanlage des angrenzenden Supermarktes. Das Plangebiet fungiert gemeinsam mit den angrenzenden großflächigen Wiesenflächen als Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebiet.

Die lokalklimatische Wirkung des Plangebiets ist aufgrund seiner relativ geringen Ausdehnung, seiner Lage am Stadtrand und der Nachbarschaft zu ausgedehnten Wiesenflächen bei mittlerer lufthygienischer Vorbelastung als gering- bis mittelwertig einzustufen.

Die Planung kann zur Verstärkung des Wärmeinseleffekts im Umfeld des benachbarten Supermarktes führen. Durch die zusätzliche Versiegelung sind im Plangebiet geringfügig extremere Temperaturverläufe und geringere Luftfeuchten zu erwarten. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas ist jedoch nicht zu erwarten, da die zusätzlichen Versiegelungen das Lokalklima nur relativ geringfügig beeinflussen. Die beabsichtigte Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern insbesondere innerhalb der privaten Grünflächen wird zudem die Ausstattung mit lokalklimawirksamen Gehölzen verbessern.

Auswirkungen auf die Landschaft

Ansatzpunkt zur Bewertung des Landschaftsbildes und der landschaftsgebundenen Erholungseignung ist § 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, wonach auch die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im

besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen sind. Dabei kann die Natur- und Erholungsfunktion im Hinblick auf das Landschaftsbild als die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, durch physisch und psychisch positive Wirkungen beim Menschen eine körperliche und seelische Regeneration hervorzurufen und den Menschen durch ein ästhetisch ansprechendes Landschaftsbild günstig zu beeinflussen, definiert werden.

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes wird maßgeblich durch einen EDEKA-Supermarkt am Rand der historischen Altstadt geprägt. Der Stadtrand ist in diesem Bereich aufgrund der vorgelagerten größeren Wiesenflächen insbesondere von Südwesten her relativ weiträumig wahrnehmbar. Da der historische Stadtkern hier fast unmittelbar an das Offenland heranreicht, sind die Silhouette der Altstadt und spezifische Elemente des historischen Stadtrandes aus Richtung Südwesten noch teilweise relativ unverfälscht wahrnehmbar. Der historische Stadtrand ist durch ein Nebeneinander von Gärten und Laubgebüsch gekennzeichnet, das der altstädtischen Bebauung direkt vorgelagert ist und eine attraktive Einbettung der Altstadt in die umgebende Luchlandschaft bedingt. Ein besonderes landschaftsbildprägendes Element am südwestlichen Stadtrand ist zudem die Allee des Schlossdamms. Der bestehende EDEKA-Supermarkt überformt jedoch aufgrund seiner Dimensionierung sowie der Fassadengestaltung bereits die genannten spezifischen Elemente der landschaftlichen Einbettung der Altstadt.

Das Schutzgut wird durch die Neuerrichtung eines bis zu zweigeschossigen Feuerwehrgebäudes und die Anordnung von Stellplatzflächen am Stadtrand verändert. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist aufgrund der bestehenden Prägung durch den EDEKA-Supermarkt nicht zu erwarten. Eine Eingrünung des Plangebietes insbesondere in westliche Richtung durch Bäume und Sträucher hat zu Folge, dass zukünftig die Bauten der Feuerwehr und des Supermarktes weiträumig weniger wahrnehmbar sein werden als gegenwärtig der bestehende EDEKA-Supermarkt.

Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Das nächstgelegene FFH-Gebiet liegt mindestens rund 1400 m nordwestlich des Plangebietes. Es handelt sich um das FFH-Gebiet „Kremmener Luch“. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzzwecks des FFH-Gebietes können aufgrund der Entfernung weitgehend ausgeschlossen werden.

Rund 200 m nordwestlich des Plangebietes beginnt das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) „Rhin-Havelluch“.

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet liegt im Umgebungsbereich der durch eine Denkmalsbereichssatzung geschützten historischen Altstadt von Kremmen. Im Geltungsbereich der Denkmalsbereichssatzung liegen neben dem eigentlichen Altstadtzentrum auch die unbebauten in der Regel gärtnerisch genutzten Flächen im ehemaligen Wallbereich. Der Umgebungsbereich zum Denkmalsbereich hat besondere Bedeutung für die Erlebbarkeit der Silhouette der Altstadt, die charakterisiert wird von der landschaftlichen Einbettung der Altstadt, ihren weithin sichtbaren historischen Höhendominanten (Nikolaikirche, Rathaus) sowie der vielgestaltigen Dachlandschaft der Altstadtbebauung. Die Erlebbarkeit der Altstadtsilhouette über die weiten Offenlandflächen von Südwesten wird bereits durch den EDEKA-Supermarkt gemindert.

In die nordöstliche Ecke des Plangebietes ragt das Bodendenkmal 70252, Siedlung und Gräberfeld diverser Epochen sowie mittelalterlicher und neuzeitlicher Stadtkern Kremmen (einschließlich der Umgebungsschutzzone) hinein.

Dem Plangebiet ist entsprechend eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zuzuordnen.

6. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Stadtplanerische und soziale Auswirkungen

Die Planung dient der Neuerrichtung eines den aktuellen Anforderungen entsprechenden modernen Feuerwehrgerätehauses als zentralen Standort für die langfristige Sicherung der Gefahrenabwehr in der Stadt Kremmen und einer öffentlichen Parkfläche. Sie führt städtebaulich zu einer Neugestaltung des südwestlichen Altstadtrandes.

Auswirkungen auf die Umwelt

Die Planung erfordert eine vollständige Abtragung der im Mittel rund 1,50 m mächtigen organischen Deckschichten und eine Aufschüttung um bis zu rund 1,30 m über das bestehende Geländeniveau auf einer Fläche von insgesamt rund 6.800 m². Das Vorhaben führt weiterhin zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch Neuversiegelung von insgesamt maximal rund 4.900 m² Boden. Damit verbunden ist ein Verlust von artenarmen Frischwiesen in der gleichen Größenordnung.

7. Flächenbilanz

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebiete bzw. Flächen weisen folgende Flächengrößen auf:

Gebiet bzw. Fläche	Fläche in m ² (gerundet)
Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr	4.300
Öffentliche Parkfläche	2.800
Private Grünflächen	1.900
Gesamt	9.000

Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
FFH	Flora-Fauna-Habitat
GRZ	Grundflächenzahl
FNP	Flächennutzungsplan

Verzeichnis der rechtlichen Grundlagen und sonstigen Quellen

Rechtliche Grundlagen

Bundesrecht

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I, S. 3434)

Landesrecht

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.05.2016 (GVBl. I, Nr. 14 S. 1)

Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) in der Neufassung vom 26.05.2004 (GVBl. I, S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.07.2010 (GVBl. I/2010, Nr. 28), ab dem 01.06.2013 ersetzt durch das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/2013, Nr. 3)

Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm Berlin/Brandenburg vom 18.12.2007 (GVBl. I 2007, S. 235)

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. II 2009, S. 186)

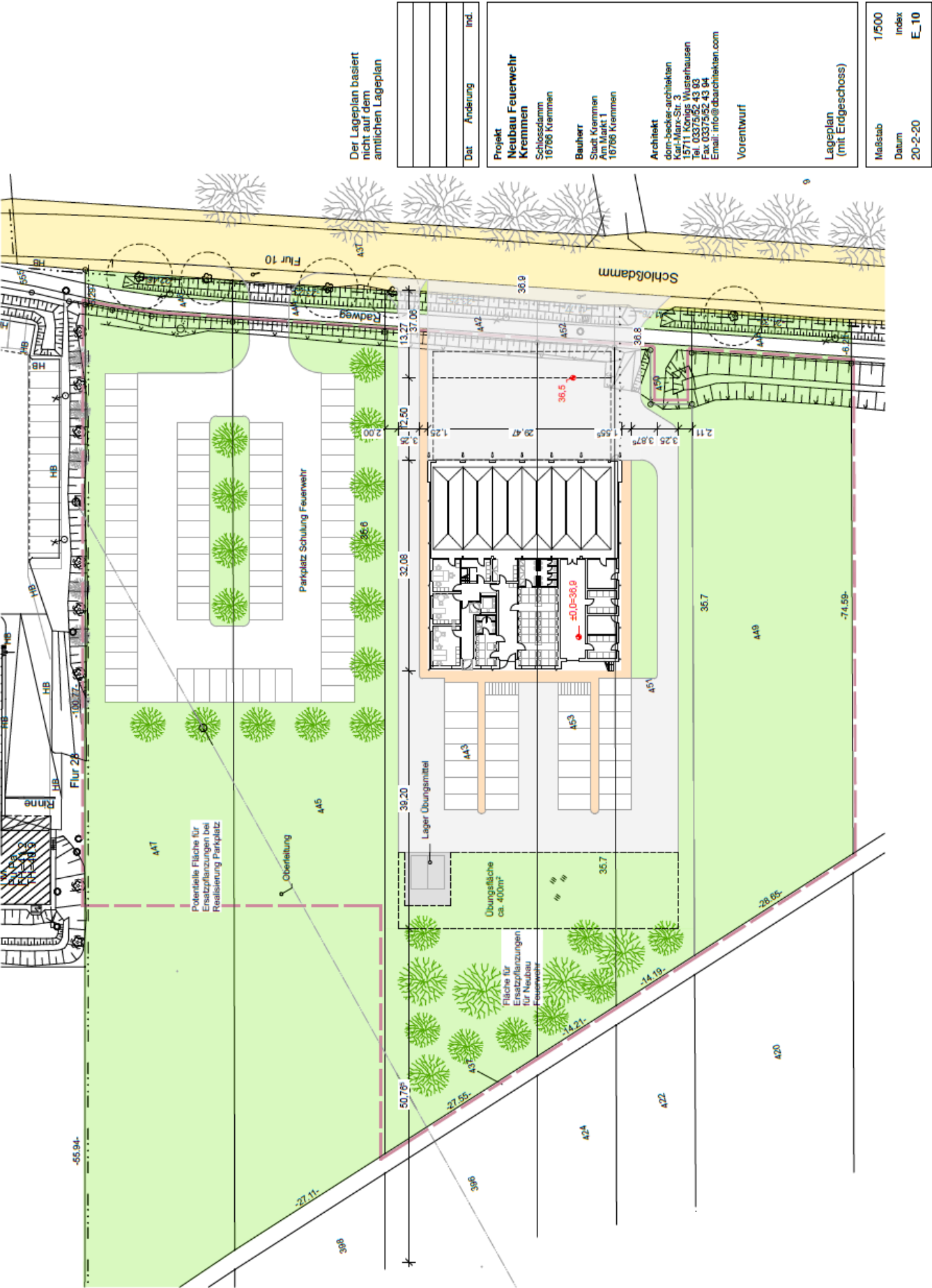
Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14, [Nr. 33])

Sonstige Quellen

ERD- UND GRUNDBAUINSTITUT BRANDENBURG: Geotechnischer Ergebnisbericht zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen zum BV 16766 Kremmen, Standort Schlossdamm Neubau Feuerwehrgebäude, Brandenburg 06.03.2019

Anhang 1

Vorentwurf Bebauungskonzept von DORN-BECKER-ARCHITEKTEN



Vorentwurf Ansichten Feuerwehrgebäude von DORN-BECKER-ARCHITEKTEN



Dat	Anderung	Ind.

Projekt
Neubau Feuerwehr
Kremmen
Schlossdamm
16766 Kremmen

Bauherr

Stadt Kremen
Am Markt 1
16766 Kremen

Architekt

dom-becker-architekten
Karl-Marx-Str. 3
15711 Königs Wusterhausen
Tel. 03375/52 43 93
Fax 03375/52 43 94
Email: info@dbarchitekten.com

Vorentwurf

Ansichten SO; NO
(Straßenansicht)

Maßstab	1/100
---------	-------

Datum **Index**

20-2-20 E-5