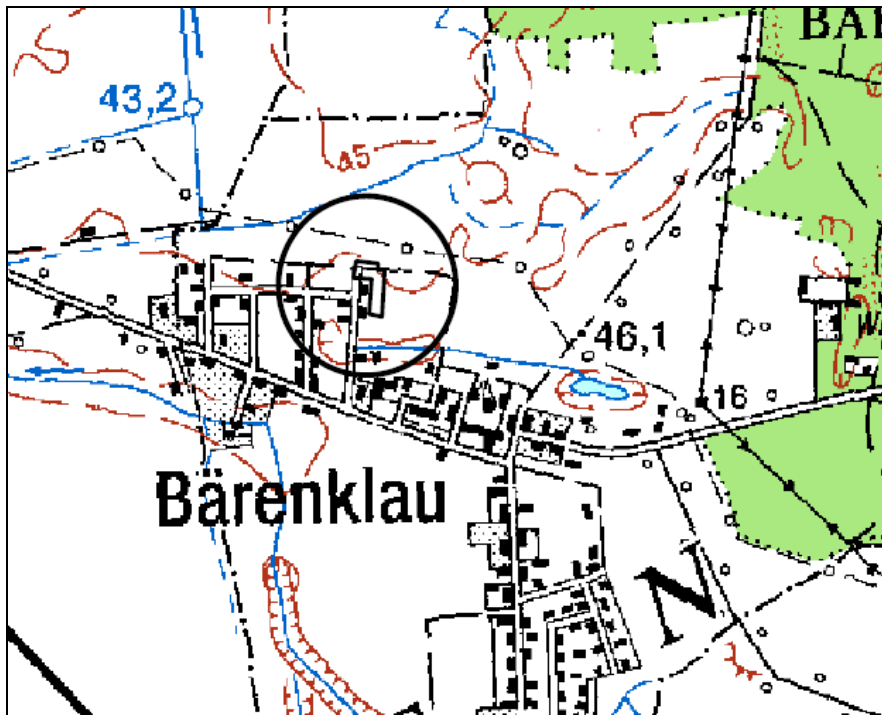


ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

zum

Bebauungsplan der Gemeinde Oberkrämer

NR. 41/2010 „WOHNBEBAUUNG ZU DEN EICHEN“



Planbereich: Gemarkung Bärenklau

Flur 3

Flurstücke 43/6, 42 (tw.), 43/7, 43/9, 43/10, 137 (tw.), 144 und 145

INHALTSÜBERSICHT

1. Verfahrensablauf

2. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

3.1 zusammenfassende Bestandsbewertung

3.2 nicht technische Zusammenfassung

3.3 Abweichung bei der Übernahme von Inhalten des Umweltberichts und der Eingriffsermittlung

4. Ergebnis der Abwägung

1. Verfahrensablauf

Gemäß dem im Baugesetzbuch vorgeschriebenen förmlichen Verfahren wurden für die Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

- Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 08.07.2010
- Landesplanerische Abfrage (Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungs-abteilung vom 31.08.2010)
- Frühzeitige Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 17.11.2010
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 06.12.2010 bis 16.12.2010
- Offenlagebeschluss des Entwurfs vom 29.09.2011
- Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.10.2011
- Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.10.2011 bis 18.11.2011
- Eingeschränkte Betroffenenbeteiligung Entwurf vom Januar 2012 bis zum 25.01.2012

2. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Mit dem Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes, eine ortsbildverträgliche Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungsraum und ein hohes Maß an Umweltverträglichkeit erreicht werden. Festgesetzt werden soll ein Allgemeines Wohngebiet.

Generelles Planungsziel ist es, im Plangebiet die Voraussetzungen für eine Bebauung mit den im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen zu schaffen. Dafür gelten vor allem folgende Prämissen:

- Festsetzung des Plangebietes als ALLGEMEINES WOHNGEBIET nach § 4 BauNVO;
- Sicherung eines ortsbildverträglichen Maßes der baulichen Nutzung sowie entsprechender Bauweise durch Festsetzungen von Einzelhäusern;
- Reduzierung des Eingriffes in den Naturhaushalt auf das unvermeidbare Maß durch möglichst geringe Versiegelung für Verkehrs- und Bauflächen;
- Ermittlung ggf. umweltrelevanter Auswirkungen des Vorhabens;
- Ermittlung weiterer Belange unter Mitwirkung der berührten Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und deren Berücksichtigung nach Abwägung in der Planung.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

3.1 zusammenfassende Bestandsbewertungen

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Siedlungsbereiches von Bärenklau und stellt sich derzeit als aufgelassene Graslandfläche dar, die augenscheinlich nicht genutzt wird.

Die pflanzliche Vegetation im Plangebiet fast ausschließlich einen graslandartigen Charakter mit Anteilen von Staudenfluren.

Nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer geschützte Gehölze wurden an der südlichen, östlichen, nördlichen und nordwestlichen Plangebietsgrenze vorgefunden. Gesetzlich geschützte Teile von Natur und Landschaft nach § 31-35 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes sowie Arten der Roten Liste des Landes Brandenburg wurden im Plangebiet nicht vorgefunden. Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Struktur und Ausprägung vor allem Lebensmöglichkeiten für Vögel, Spinnen und Insekten.

Nach dem Landschaftsplan (LP) des ehemaligen Amtes Oberkrämer, Karte Schutzgut Boden, liegen im Plangebiet Sand-Graugleye vor. Der Boden in windoffenen Lagen gilt als erosionsgefährdet. Nach HVE handelt es sich hier um Böden allgemeiner Funktionsausprägung. Hinzu kommt, dass aufgrund der vorhandenen Strukturen und unregelmäßigen Nutzung, die Fläche durch den Menschen anthropogen geprägt wird (im LP Biotoptypenkartierung als Gärten).

Das Grundwasser liegt als ungespanntes Grundwasser im Lockergestein mit einem Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone von < 20% vor und ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Flurabstand des Grundwassers liegt bei 2-5 m. Das Gebiet entwässert nach Osten in den Oder-Havel-Kanal bzw. die Havel. Aufgrund dieses geringen Grundwasserflurabstandes sind die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser sowie eine Grundwasseranreicherung im Plangebiet relativ problemlos möglich.

Das Plangebiet befindet sich nördlichen Siedlungsrand von Bärenklau. Aufgrund der Randlage und der nördlich und östlich angrenzenden freien Landschaft, kann von einer relativ ungeschützten Lage des Areals ausgegangen werden. Aufgrund der Lage an einer befahrenen Anliegerstraße im Siedlungsbereich sowie der viel befahrenen K 6508 und der südlich verlaufenden A10 Berliner Ring, ist infolge von Lufterwärmungen mit Temperaturerhöhungen sowie mit siedlungs- und verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen (Warmluft, Hausbrand, Kfz-Verkehr) im Plangebiet zu rechnen. Das Plangebiet kann aus klimatischer Sicht als negativ vorbelastet bezeichnet werden.

Das Plangebiet kann als anthropogen vorgeprägt bezeichnet werden. Entlang der nördlichen (Höhen 8-9 m), östlichen (Höhen 7-9 m), südlichen (Höhen 7-9 m) und nordwestlichen (Höhe 20 m) Plangebietsgrenzen finden sich einzelne Bäume, die das Plangebiet geringfügig aufwerten bzw. prägen. Des Weiteren finden sich, im Bankettbereich der nördlich und östlich verlaufenden Feldwege Gehölzstrukturen, die als landschaftsprägend bezeichnet werden können. Die westlich angrenzenden Häuser weisen Höhen von 6-10 m auf. Das Plangebiet selbst kann als typisch für unbebaute Bereiche in Siedlungsrandlage bezeichnet werden. Negativ wirkt sich die lückige grünordnerische Einbindung nach Norden, Osten und Süden, als Abrundung, zur offenen Landschaft aus.

Für das Schutzgut Mensch existieren im Bereich von Bärenklau vor allem zumutbare Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm in Form von Kraftfahrzeugen, was sich negativ auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Bärenklau und somit auch auf das Plangebiet auswirken kann. In weiterer Entfernung kommen Emissionen durch den Verkehr auf der A10 Berliner Ring und der ausgebauten B96 (Stadtumgehung Oranienburg) hinzu. Eine freizeit- bzw. erholungsrelevante Ausstattung wurde im Plangebiet nicht vorgefunden.

3.2 nicht technische Zusammenfassung

Die Gemeinde Oberkrämer unterstützt mit der Aufstellung des Bebauungsplans das Begehren, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnhäusern am nördlichen Siedlungsrand von Bärenklau zu schaffen und somit den Wohnstandort aufzuwerten. Mit dem Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes, eine ortsbildverträgliche Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungsraum und ein hohes Maß an Umweltverträglichkeit erreicht werden.

Das gesamte Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet mit zwei Baufeldern, einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich (NW und N) und einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Westen des Areals (Verlauf in N-S Richtung) festgesetzt. Die vorhandenen nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer geschützten Bäume sollen alle erhalten werden. Dies hat erhebliche und unerhebliche Auswirkungen auf die vorhandenen Schutzgüter. Beim Schutzgut Boden liegen erhebliche Auswirkungen in Form von Versiegelung, Bodenabtrag und Verdichtung vor. Beim Schutzgut Wasser stellt sich die Situation ähnlich dar, kann jedoch, aufgrund der Geringfügigkeit der Bebauung, als unerheblich eingeschätzt werden. Durch die Bebauung kann es eine geringe Erhöhung der Temperatur im Plangebiet geben, da klimaregulierende Vegetationsfläche entfernt wird und eine Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen errichtet werden.

Beim Schutzgut Landschaft kann eine optische Veränderung eintreten, da neue Elemente in die Fläche gebracht werden und somit auf das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung störend wirken können. Durch die Übernahme der umliegenden Baustrukturen wird dem jedoch entgegengewirkt.

Beim Schutzgut Vegetation/Tierwelt ist mit einer Verringerung der Vegetationsfläche und der dadurch bedingten lokalen Zerstörung von Lebens- und Nahrungsräumen zu rechnen. Da es sich hierbei jedoch nur um einen faunistischen Lebensraum geringer Wertigkeit handelt, können diese Auswirkungen als unerheblich eingeschätzt werden.

Für die Kultur- und Sachgüter besteht nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gefährdung.

Für das Schutzgut Mensch besteht nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls keine Gefährdung. Diese o. g. Konflikte durch das geplante Bauvorhaben werden durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen in ihrer Intensität und Ausbreitung verringert bzw. durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen in geringer Entfernung zum Eingriff, in Form einer Bepflanzung mit Gehölzen, wieder kompensiert. Ziel der Kompensationsmaßnahme ist hier die Optimierung und Aufwertung der Fläche für die Fauna und das Orts- und Landschaftsbild bzw. eine Verbesserung für das Schutzgut Boden.

Bestimmte Beeinträchtigungen, so z. B. die Auswirkungen durch Lärm, Abgase, Staub und Unruhe während der Bauphase, lassen sich nicht vermeiden. Diese Auswirkungen sind allerdings zeitlich befristet und werden primär auch nur durch den Baustellenverkehr im Bereich der umgebenden Bebauung war genommen, da von hier aus die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt (Zu den Eichen). Die Beeinträchtigungen durch den Bau innerhalb des Plangebietes und seiner angrenzenden Umgebung sind ebenfalls auf die Zeit der Errichtung der baulichen Anlagen beschränkt.

Insgesamt gesehen kann somit festgestellt werden, dass im Rahmen der Realisierung der Planung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

3.3 Abweichung bei der Übernahme von Inhalten des Umweltberichts und der Eingriffsermittlung

Die vorliegende Planfassung des Umweltberichtes und der Eingriffsermittlung unterbreitet Vorschläge für Festsetzungen im Bebauungsplan in zeichnerischer und textlicher Form. Diese Darstellungen sind nach erfolgter Abwägung in den Bebauungsplan als Festsetzung zu übernehmen (§ 1a BauGB, § 7 BbgNatSchG). Kann den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht Rechnung getragen werden, ist dies nach § 3 BbgNatSchG zu begründen.

Im vorliegenden B-Plan sind die im Umweltbericht/ Eingriffsermittlung vorgeschlagenen Maßnahmen quantitativ und qualitativ übernommen worden. D.h. die textlichen Festsetzungen wurden unter städtebaulichen Gesichtspunkten umformuliert und gestrafft übernommen.

Veränderung / Begründung

Vorgeschlagene Festsetzungen – Vermeidung/Verminderung

Stellplätze

Diese Maßnahme wurde als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Boden- und Grundwasserschutz

Die Maßnahmen sind in den städtebaulichen Vertrag zu übernehmen.

Gehölzentfernungen

Gehölzentfernungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorgesehen. Sollten aus derzeit nicht bekanntem Grund dennoch Gehölzentfernungen vorgenommen werden, so ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist. Nachweislich erforderliche Beseitigungen innerhalb der Vegetationsperiode sind als Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Ansonsten gilt hier die Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer.

Maßnahmen während der Bauzeit

Die Maßnahmen sind in den städtebaulichen Vertrag zu übernehmen.

Maßnahmen zur Herstellung der Versorgungsleitungen

Die Maßnahmen sind in den städtebaulichen Vertrag zu übernehmen.

Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von Lichtemissionen

Die Maßnahmen sind im städtebaulichen Vertrag zu berücksichtigen

Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von Lichtemissionen während des Baus

Die Maßnahmen sind während der Bauzeit zu berücksichtigen.

Vorgeschlagene Festsetzungen – Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

Da das Plangebiet als Wohngebiet mit Verkehrsflächen entwickelt werden soll, ist eine Kompensation innerhalb des Areals zwar möglich, jedoch aus naturschutzfachlicher Sicht nicht unbedingt sinnvoll, da hier zukünftig siedlungs- und verkehrsbedingte Störungen zu erwarten sind. Um derartige Störungen zu vermeiden, soll die gesamte Kompensation 2,9 km südöstlich, außerhalb des Plangebiets, in der Gemarkung Leegebruch, Flur 4, Flurstücke 29 und 31 (Gesamtgröße Kompensationsfläche (insgesamt 4.897,50 m²), erfolgen. Somit sind keine Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet vorgesehen.

Vorgeschlagene Festsetzungen – Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets

Die vorgeschlagenen Maßnahmen, die außerhalb des Plangebiets umzusetzen sind, sind in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.

Eingriffsermittlung

Die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche um 97 von Hundert resultiert aus der tatsächlich durch bauliche Maßnahmen in Anspruch genommenen versiegelten Baugrundstücksfläche, wie unter Punkt 2.2 der Begründung zur GRZ ausgeführt. Diese wurde naturschutzrechtlich bilanziert und auf die zu bildenden Baugrundstücke gleichmäßig umgelegt (Grundstücksanteil der Zuwegung und der baulichen Anlagen gem §§ 12 und 14 BauNVO). Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Festsetzung im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren wird dieser Wert geringfügig gerundet und auf eine Gesamtüberschreitung von GRZ 0,4 für die Nebenanlagen, Zuwegungen, Stellplätze und Garagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO pro Baugrundstück angepasst (TF 2.1).

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

Abwägung zum Vorentwurf (Oktober 2010) - Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung wies in der Stellungnahme vom 02.12.2010 darauf hin, dass eine Auseinandersetzung mit den Grundsätzen der Raumordnung nicht erkennbar ist. Die Auseinandersetzung mit den relevanten Grundsätzen der Raumordnung wurde in der Begründung ergänzt.

Die GDMcom teilt in der Stellungnahme vom 22.12.2010 darauf hin, dass sich in der Nähe des Bebauungsplangebietes unterirdisch verlegte, in Betrieb befindliche Anlagen der VNG befinden. Dieser Hinweis wurde in der Begründung ergänzt.

Der Landkreis wies in der Stellungnahme vom 20.12.2010 darauf hin, dass die Baufelder sehr groß ausgewiesen sind und dass somit die in der Begründung ausgeführten großen Grünflächen planerisch nicht umgesetzt worden. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden verkleinert, die Begründung wurde entsprechend angepasst.

Des Weiteren wies der Landkreis darauf hin, dass die Bauflucht in der Straße „Zu den Eichen“ nicht berücksichtigt wurde. Die vorhandene Bauflucht wurde in der Planzeichnung aufgenommen. Das Baufeld wurde entsprechend angepasst.

Außerdem teilte der Landkreis mit, dass die Stellplatzsatzung erwähnt werden sollte. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Des Weiteren wies der Landkreis darauf hin, dass die in der Begründung erwähnte private Verkehrsfläche in der Planzeichnung nicht festgesetzt ist. Die Begründung wurde entsprechend korrigiert.

Ferner wies der Landkreis darauf hin, dass in der Legende für die mit GFL-Rechten belastete Fläche der Energieversorger zu ergänzen ist. Der Plan wurde entsprechend angepasst.

Dem Hinweis des Landkreises, dass die dargestellte Straßenbegrenzungslinie zur öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zu streichen ist, wurde gefolgt.

Weiterhin wies der Landkreis darauf hin, dass die textliche Festsetzung 2.1 überprüft werden sollte. Weil es kein zwingendes Planerfordernis für die Festsetzung gibt wurde die textliche Festsetzung 2.1 gestrichen.

Der Hinweis des Landkreises, dass die übergeordneten Fachplanungen und des Naturschutzes beachtet werden sollen, wurden im Umweltbericht berücksichtigt.

Des Weiteren wurden vom Landkreis Hinweise zum Artenschutz gegeben. Die Sachverhalte wurden berücksichtigt und im Umweltbericht beschrieben.

Außerdem gab der Landkreis Hinweise zur Eingriffsregelung. Die genannten Sachverhalte wurden in einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung dargestellt.

Der Landkreis gab weitere Hinweise zu den Verkehrsflächen. Die Verkehrsflächen sind so angelegt worden, dass alle Grundstücke an die Abfallentsorgung angeschlossen werden können. Die Richtlinie für die Anlage von Straßen RASSt 06 wurde bei der Planung beachtet.

Weiterhin gab der Landkreis Hinweise zur Belastbarkeit der Verkehrsfläche. Der Sachverhalt kann nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt werden.

Des Weiteren gab der Landkreis Hinweise zum Wendehammer. Der Wendehammer wurde für 3-achsige Müllfahrzeuge nach der RSt 06 geplant.

Der weitere Hinweis des Landkreises zu den Verkehrsflächen wurde nicht berücksichtigt. Der Sachverhalt ist in der Ausführungs- und Genehmigungsplanung zu berücksichtigen.

Die Hinweise des Landkreises zum Gewässerschutz wurden in der Begründung ergänzt.

Weiterhin gab der Landkreis Hinweise zur Trinkwasserversorgung. Die Hinweise sind in der Ausführungs- und Genehmigungsplanung zu berücksichtigen. Der Bauherr wurde über den Inhalt der Stellungnahme informiert.

Das Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung Landentwicklung und Flurneuordnung teilt in der Stellungnahme vom 27.12.2010 mit, dass Festsetzungen für die äußere Gestaltung der Gebäude aufgenommen werden sollen. Weil keine städtebaulichen Gründe für die Festsetzung von Gestaltungsvorschriften erkannt wurden, wurde die Planung diesbezüglich nicht geändert.

Das Landesamt für Bauen und Verkehr gibt in der Stellungnahme vom 17.12.2010 Hinweis zum Wendehammer. Der Wendehammer ist für Feuerwehrfahrzeuge und für Müllfahrzeuge ausreichend. Bei der Planung wurde die Richtlinie für die Anlage von Straßen RSt 06 herangezogen.

Die WGI GmbH (NBB) teilte in der Stellungnahme vom 02.12.2010 mit, dass sich im räumlichen Geltungsbereich eine Anlage mit einem Betriebsdruck von > 4 bar befindet. Der Sachverhalt wurde als Hinweis in die Begründung aufgenommen.

Die e.on edis teilte in der Stellungnahme vom 26.11.2010 mit, dass sich Leitungen und Anlagen von E.ON edis im Plangebiet befinden. Dieser Sachverhalt wurde in der Begründung ergänzt.

Der Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“ teilt in der Stellungnahme vom 23.11.2010 mit, dass das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern ist. Dieser Sachverhalt wurde in der Begründung ergänzt.

Abwägung zum Vorentwurf (Oktober 2010) – Öffentlichkeitsbeteiligung

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Abwägung zum Entwurf (August 2011), zum überarbeiteten Entwurf (Dezember 2011) und zum überarbeiteten Entwurf (Januar 2012) – Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden (Beteiligung)

Die GDMcom teilte in der Stellungnahme vom 23.11.2011 mit, dass sich die ausgewiesene Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes der FGL 302, DN 1100 mit Steuerungskabel und LWL-Kabel der GasLINE in deren Schutzstreifen nähert und dass im Rahmen der Ausführungsplanung die GDMcom am Verfahren zu beteiligen ist. Dieser Sachverhalt ist nicht Regelungsbestandteil des Bebauungsplans; er ist in der Ausführungs- und Genehmigungsplanung zu berücksichtigen. Der Bauherr wurde über den Inhalt der Stellungnahme informiert.

Der Landkreis gab in der Stellungnahme vom 22.11.2011 einen Hinweis zur Grundflächenzahl. Der genannte Hinweis in der Begründung bezog sich auf das gesamte Baugrundstück und nicht wie in der Stellungnahme angenommen auf das plangraphisch festgesetzte Baufeld. Weil die Regelung allgemeingültigen Charakter besitzt, war es nicht erforderlich die Regelung in der Begründung aufzuführen, weshalb diese aus der Begründung gestrichen wurde.

Des Weiteren gab der Landkreis in den Stellungnahmen vom 22.11.2011 und 09.01.2012 Hinweise zur Grundflächenzahl. Aufgrund der nicht eindeutigen Formulierung und der grundsätzlichen Regelung, dass die mit GFL-Rechten belasteten Flächen nicht auf die Berechnung der GRZ angerechnet werden können, wurde die textliche Festsetzung Nr. 2.1 umformuliert. Es wurde festgeschrieben, dass die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis um zu 97 von Hundert überschritten werden darf. Die

zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 regelmäßig durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden (GRZ II). Die Grundflächen der privaten Zufahrten, welche unter dem Gliederungspunkt Fließender Verkehr (2.6.1 Verkehr) beschrieben sind, sind mit an die GRZ II gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 anzurechnen. Bei einer lediglich regelmäßig zulässigen Überschreitung von bis zu 50 von Hundert, könnten neben der Errichtung der privaten Zufahrten keine weiteren Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, wie z. B. Garagen, Stellplätze oder Nebenanlagen auf den Baugrundstücken errichtet werden. Um zu gewährleisten, dass neben der genannten privaten Erschließung (private Zuwegung) auch weitere Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 wie z. B. Garagen, Stellplätze oder Nebenanlagen auf den Baugrundstücken errichtet werden können, wurde die Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 auf bis zu 97 von Hundert erhöht. Durch die privaten Zuwegungen wurde eine zusätzlich Überschreitung von 47 von Hundert benötigt. Durch die private Zuwegung wurde demzufolge die regelmäßig zulässige Überschreitung von bis zu 50 von Hundert um 47 von Hundert auf 97 von Hundert erhöht. Die Planzeichnung und die Begründung wurden angepasst. Im Rahmen einer weiteren Beteiligung wurde vom Landkreis Oberhavel mit Schreiben vom 25.01.2012 hierzu ein weiterer Hinweis vorgebracht. Die Überschreitung von genau 97% sollte plausibel städtebaulich begründet werden. Die Festsetzung der 97% resultiert aus der tatsächlich durch bauliche Maßnahmen in Anspruch genommenen versiegelten Baugrundstücksfläche, wie unter Punkt 2.2 der Begründung zur GRZ ausgeführt. Diese wurde naturschutzrechtlich bilanziert und auf die zu bildenden Baugrundstücke gleichmäßig umgelegt. Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Festsetzung im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren wurde dieser Wert geringfügig gerundet und auf eine Gesamtüberschreitung von GRZ 0,4 für die Nebenanlagen, Zuwegungen, Stellplätze und Garagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO pro Baugrundstück angepasst (TF 2.1). Die Planzeichnung und Begründung wurde unter den Punkten 2.2 und 5. angepasst.

Außerdem wies der Landkreis darauf hin, dass der Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen in der Festsetzung Nr. 3.1 nicht hinreichend konkret festgesetzt worden ist. Die Höhenfestsetzung wurde überarbeitet. Die Oberkante baulicher Anlagen bezieht sich nun auf NHN.

Der Landkreis teilte zudem mit, dass im Zusammenhang der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 der § 5 Abs. 5 BbgBO zu beachten ist. Dieser Sachverhalt ist nicht Regelungsbestandteil des Bebauungsplans; er ist in der Ausführungs- und Genehmigungsplanung zu berücksichtigen. Die textliche Festsetzung Nr. 5.1 steht des Weiteren im Einklang mit § 5 Abs. 5 BbgBO.

Weiterhin gab der Landkreis Anmerkungen zur Ausgleichsberechnung. Die Ausgleichsberechnung wurde überarbeitet. Da das Plangebiet als Wohngebiet mit Verkehrsflächen entwickelt werden soll, ist eine Kompensation innerhalb des Areals zwar möglich, jedoch aus naturschutzfachlicher Sicht nicht unbedingt sinnvoll, da hier zukünftig siedlungs- und verkehrsbedingte Störungen zu erwarten sind. Um derartige Störungen zu vermeiden, soll die gesamte Kompensation 2,9 km südöstlich, außerhalb des Plangebiets, in der Gemarkung Leegebruch, Flur 4, Flurstücke 29 und 31 (Gesamtgröße Kompensationsfläche (insgesamt 4.897,50 m²), erfolgen. Somit sind keine Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet vorgesehen.

Des Weiteren wies der Landkreis darauf hin, dass aus Gründen der Rechtsklarheit und des Verständnisses die wesentlichen Aussagen der unter Punkt 4.6 dargestellten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auch unter Punkt 2.7 des Begründungstextes ergänzt werden sollen. Dem Hinweis wurde gefolgt. Die in Abschnitt 4.6 dargestellten Ausgleichsmaßnahmen wurden unter dem Abschnitt 4.8 des Begründungstextes ergänzt.

Der Landkreis gab zudem Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung. Die Ausgleichsberechnung wurde entsprechend den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) Stand April 2009 angepasst.

Außerdem teilte der Landkreis mit, dass die außerhalb des Plangebietes liegende Kompensationsmaßnahmen rechtlich zu sichern sind. Die Sicherung der Kompensationsmaßnahmen erfolgte über einen städtebaulichen Vertrag.

Der Landkreis teilte zudem mit, dass die Aussagen übergeordneter Fachplanungen des Naturschutzes zu beachten sind. Die Aussagen übergeordneter Fachplanungen wurden in der Planung berücksichtigt.

Des Weiteren gab der Landkreis Hinweise zum Artenschutz. Der Umweltbericht wurde entsprechend überarbeitet.

Zudem gab der Landkreis Hinweise zu den Rechtsbezügen. Die Rechtsbezüge wurden überarbeitet.

Außerdem gab der Landkreis Hinweise zu den Gehölzpflanzungen. Der Sachverhalt wurde in dem Umweltbericht geändert.

Der Landkreis wies ferner darauf hin, dass die zu bepflanzende Fläche so anzuordnen ist, dass keine Zerschneidung der verbleibenden Weide erfolgt. Dieser Sachverhalt wurde in die Begründung aufgenommen.

Der Landkreis gab in der Stellungnahme vom 09.01.2012 einen Hinweis zur Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen. Weil sich der Hinweis, dass die Höhe in Metern über Normalhöhennull (NHN) angegeben ist, bereits in der Zeichenerklärung befindet, ist der Sachverhalt nicht zwingend in eine textliche Festsetzung aufzunehmen. Die textliche Festsetzung 3.1 wurde gestrichen.

Der Landkreis wies zudem darauf hin, dass die Rechtsgrundlage der textlichen Festsetzung 5 missverständlich ist. Weil die Angabe des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB nicht erforderlich ist, wurde diese gestrichen. Die textliche Festsetzung bezieht sich nur auf den § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Des Weiteren gab der Landkreis einen Hinweis zur Kompensation außerhalb des Plangebietes. Das Ausgleichskonzept beruht auf der vom Umweltgutachter erarbeiteten Eingriffsermittlung, welche mit der Gemeinde Oberkrämer abgestimmt ist. Da das Plangebiet als Wohngebiet mit Verkehrsflächen entwickelt werden soll, ist eine Kompensation innerhalb des Areals nur eingeschränkt möglich. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Unterbringung der Kompensationsmaßnahmen in diesem Plangebiet nicht sinnvoll, da hier zukünftig siedlungs- und verkehrsbedingte Störungen zu erwarten sind. Zudem würde die Anlage eines mindestens 3-reihigen oder 5 m breiten Pflanzstreifens pro neuem Baugrundstück die Grundstückseigentümer stark in ihrer Grundstücksgestaltung bzw. auch -nutzung einschränken. Um derartige Störungen und Einschränkungen zu vermeiden, soll die gesamte Kompensation 2,9 km südöstlich, außerhalb des Plangebietes, in der Gemarkung Leegebruch, Flur 4, Flurstücke 29 und 31 (Gesamtgröße Kompensationsfläche (insgesamt 4.897,50 m²), erfolgen. Die zentrale Anordnung der Kompensationsmaßnahmen auf der o. g. Fläche stellt sicher, dass für die Natur und das Landschaftsbild deutlich bessere Entwicklungsbedingungen bestehen, als innerhalb des Wohngebietes. Es ist ferner davon auszugehen, dass die Bauherren entsprechende Abpflanzungen an ihren Grundstücksgrenzen und sonstige Bepflanzungen der Gartenfläche vornehmen werden, sodass städtebaulich der Grüncharakter des Gebietes erhalten bleibt. Somit erhöht sich der Grünanteil, weil neben den Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zusätzliche Bepflanzungen im Plangebiet vorgenommen werden.

Der Landkreis gab außerdem Hinweise zu den Baumpflanzungen und Gehölzpflanzungen. Dem Hinweis wurde gefolgt. Unter Abschnitt 2.8 der Begründung wurde ergänzt, dass bei der Umsetzung der Maßnahmen zu beachten ist, dass es nicht zur Entstehung von Baumreihen oder waldartigen Strukturen kommt. Des Weiteren wurde ergänzt, dass bei der Umsetzung darauf zu achten ist, dass echte flächige Gehölzpflanzungen mit einem angemessenen Anteil heckenartiger Gehölze entstehen.

Der Landkreis wies in der Stellungnahme vom 25.01.2012 darauf hin, dass die festgesetzte GRZ auch für das Wegeflurstück 43/10 gilt. Das Wegeflurstück 43/10 geht nach der Teilung in die neu zu bildenden Baugrundstücke über. Für das Wegeflurstück wird in der textlichen Festsetzung

2.1 eine entsprechend große Überschreitung der GRZ eingeräumt, um die Zuwegungen herstellen zu können.

Der Landkreis gab des Weiteren den Hinweis, dass eine Straßenbegrenzungslinie zu ergänzen sei. Aufgrund des Hinweises des Landkreises zum Vorentwurf wurde das Planzeichen aus der Planzeichnung gestrichen. Die Straßenbegrenzungslinie wurde wieder in den Plan aufgenommen.

Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) teilt in der Stellungnahme vom 18.11.2011 mit, dass die Befestigung von Stell- und Wegeflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau erfolgen sollte. Dieser Hinweis wurde bereits in der Planung berücksichtigt.

Außerdem teilte das LUGV mit, dass das Niederschlagswasser zu versickern ist. Dieser Hinweis wurde bereits in der Planung berücksichtigt.

Die Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH (OWA) teilt in der Stellungnahme vom 14.11.2011 mit, dass eine Erschließung mit Trink- und Schmutzwasser für die geplanten Bauflächen grundsätzlich möglich ist, wenn die entsprechenden Regelungen zur Einräumung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrecht getroffen werden. Weil auf dem Flurstück 43/4 ein entsprechendes Leitungsrecht für Versorgungsleitungen besteht, ist die Erschließung mit Trink- und Schmutzwasser grundsätzlich möglich.

Außerdem gab die OWA Hinweise zur Entwässerung und Trinkwasserversorgung. Diese Sachverhalte sind nicht Regelungsbestandteile des Bauungsplans; sie sind in der Ausführungs- und Genehmigungsplanung zu berücksichtigen.

Die WGI GmbH (NBB) teilt in der Stellungnahme vom 12.10.2011 mit, dass sich im räumlichen Geltungsbereich des Bauungsplans eine Anlage mit einem Betriebsdruck von > 4 bar befindet. Der Sachverhalt ist bereits als Hinweis in die Begründung berücksichtigt.

Abwägung zum Entwurf (August 2011) und zum überarbeiteten Entwurf (Dezember 2011) - Öffentlichkeitsbeteiligung/eingeschränkte Betroffenenbeteiligung

Mehrere Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung wiesen darauf hin, dass es dem Bauungsplan an der Voraussetzung der Erforderlichkeit der Planung fehlt. Die Gemeinde Oberkrämer beabsichtigt, im Rahmen der Ortsteilentwicklung die planungsrechtliche Voraussetzung zur Entwicklung eines Wohngebietes zu schaffen. Sie will damit ihre natürlichen Entwicklungspotentiale im Nahbereich Berlin nutzen und auf die Nachfrage nach Wohneigentum reagieren. Der Standort des Bauungsplanes wird als städtebaulich sinnvoll betrachtet, da sich an der Straße „Zu den Eichen“ eine durch bestehende B-Pläne und Bestandsnutzungen vorgegebene Entwicklung vervollständigt. Somit bestand eine Erforderlichkeit zur Aufstellung des Bauungsplans.

Des Weiteren wiesen mehrere Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung darauf hin, dass die Baufelder innerhalb des Geltungsbereichs den planerisch größtmöglichen Umfang einnehmen. Das westliche Baufeld wurde gegenüber dem Vorentwurf bereits verkleinert, so dass die Baufelder nicht mehr den planerisch größtmöglichen Umfang einnehmen. Des Weiteren wurden die Baufelder großzügig gefasst, weil die genaue Lage der Gebäude noch nicht feststeht. Diese Entscheidung ist von den Bauherren im Baugenehmigungsverfahren zu treffen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Festsetzung der Baufelder der ortsüblichen Bebauung entsprechen und eine verträgliche Ausrichtung der zukünftigen Bebauung gewährleistet ist. Eine Änderung war deshalb nicht erforderlich.

Außerdem teilten mehrere Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung mit, dass eine städtebauliche Situation geschaffen wird, welche der vorhandenen Bebauungsstruktur in diesem Bereich nicht ausreichend gerecht wird. Der Hinweis bezog sich auf die textliche Festsetzung 2.1 des Vorentwurfes. In dieser textlichen Festsetzung ging es um das Hervortreten nachstehender Gebäudeteile. Weil es kein zwingendes Planerfordernis für die Festsetzung gab wurde diese textliche Festsetzung gestrichen. Im offengelegten Entwurf war diese textliche Festsetzung somit nicht mehr Bestandteil des Bauungsplans.

Weiterhin wiesen mehrere Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung darauf hin, dass die Baufelder innerhalb des Geltungsbereichs den planerisch größtmöglichen Umfang einnehmen. Das westliche Baufeld wurde gegenüber dem Vorentwurf bereits verkleinert, so dass die Baufelder nicht mehr den planerisch größtmöglichen Umfang einnehmen. Des Weiteren wurden die Baufelder großzügig gefasst, weil die genaue Lage der Gebäude noch nicht feststeht. Diese Entscheidung ist von den Bauherren im Baugenehmigungsverfahren zu treffen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Festsetzung der Baufelder der ortsüblichen Bebauung entspricht und eine verträgliche Ausrichtung der zukünftigen Bebauung gewährleistet ist. Eine Planänderung war nicht erforderlich.

Des Weiteren gaben mehrere Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung Hinweise zur Erschließungsstraße. Die Erschließungsstraße fügt sich in die Siedlungsstruktur der Siedlung Binnenschläge ein. Eine Zerstörung des bisherigen Charakters der Siedlung liegt nicht vor. Der Ausbau der Straße östlich des Grundstücks Zu den Eichen 16 soll kurzfristig nicht umgesetzt werden. Um jedoch eine mittelfristige bis langfristige Weiterentwicklung der Wohnbauflächen südlich des Plangebietes zu ermöglichen, ist eine planungsrechtliche Sicherung durch eine GFL-Fläche erforderlich. Die Erschließung des Plangebietes kann grundsätzlich über verschiedene Seiten erfolgen. Für die Erschließung des Plangebietes über die „Ostseite“ gibt es kein städtebauliches Erfordernis, weil es sich hierbei um eine private Erschließung handelt. Die im Entwurf festgesetzte Erschließung ist städtebaulich angemessen und muss deshalb nicht geändert werden.

Außerdem gaben mehrere Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung Hinweise zum Wendehammer. Es ist nicht erforderlich, dass jedes Baugrundstück von einem Müllfahrzeug direkt angefahren werden kann, weshalb es nicht erforderlich war den Wendehammer nach Süden zu verschieben.

Der Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretersitzung am 23.02.2012 als Satzung beschlossen. Die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplans Nr. 41/2010 „Wohnbebauung Zu den Eichen“ beigelegt.