

# **Begründung**

zum Bebauungsplan Nr. 01/2002  
„Perwenitzer Weg 2“

der Gemeinde Oberkrämer

Ortsteile: Bärenklau, Bötzwow, **Eichstädt**, Marwitz, Neu-  
Vehlefan, Vehlefan, Schwante

Stand: Satzungsbeschluss

Oberkrämer, den 23. Mai 2002

## Begründung

### zum Bebauungsplan Nr. 01/2002 „Perwenitzer Weg 2“ der Gemeinde Oberkrämer

Ortsteile: Bärenklau, Bötzwow, **Eichstädt**, Marwitz, Neu-Vehlefan, Vehlefan, Schwante

#### Gliederung:

1	Planungsgegenstand.....	4
	1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit	4
	1.2 Plangebiet.....	4
	1.2.1 Lage im Raum.....	4
	1.2.2 Historische Entwicklung.....	5
	1.2.3 Beschreibung des Plangebietes.....	5
	1.2.4 Planerische Ausgangssituation.....	6
2	Planinhalt.....	10
	2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	10
	2.2 Intention des Planes.....	11
	2.3 Wesentlicher Planinhalt.....	12
	2.4 Abwägung und Begründung der Festsetzungen....	12
	2.4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	12
	2.4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen....	13
	2.4.3 Erschließung.....	14
	2.4.4 Private Grünfläche.....	14
	2.4.5 Weitere Festsetzungen zum Ausgleich.....	14
	2.4.6 Sonstige Festsetzungen.....	15
	2.4.7 Immissionsschutz.....	15
	2.4.8 Grünordnung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	16
	2.4.9 Umweltverträglichkeitsprüfung.....	33

3	Auswirkungen des Bebauungsplanes .....	34
3.2	Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände.....	34
3.3	Auswirkungen auf die Umwelt.....	34
3.4	Maßnahmen zur Sicherung der Planung.....	35
3.5	Bodenordnung.....	35
3.6	Auswirkungen auf den Haushalt.....	35
4	Beteiligungsverfahren.....	36
5	Verfahren.....	37
6	Rechtsgrundlagen.....	39
7	Anlagen (Textliche Festsetzungen).....	40

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr.01/2002 der Gemeinde Oberkrämer Ortsteile:Bärenklau, Bötzw, **Eichstädt**, Marwitz, Neu-Vehlefan, Vehlefan, Schwante“Perwenitzer Weg 2“ gemäß § 9 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997(BGBl I S. 2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Artikel 3 des 10.Euro-Einführungsgesetzes vom 15.12.2001 (BGBl.I S.3762) für die Flurstücke 176/3 tlw.und 176/4 der Flur 2 in der Gemarkung Eichstädt

### 1 Planungsgegenstand

#### 1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Wunsch der Gemeinde, auf der im Flächennutzungsplan als Gemischten Baufläche dargestellten Grundstücksfläche in einem ersten Schritt ein Verwaltungsgebäude für die neue Großgemeinde zu errichten.

Die i.R. stehenden Grundstücke sind gem. § 34 BauGB bebaubar. Das geplante Verwaltungsgebäude fügt sich jedoch aufgrund seiner Baumasse nicht in die Umgebung ein, sodass zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer hat deshalb am 11.04.2002 einen Aufstellungsbeschluss mit der Beschluss Nr.89 /2002 gefasst.

#### 1.2 Plangebiet

##### 1.2.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Oberkrämer mit den Ortsteilen : Bärenklau, Bötzw, Eichstädt, Marwitz, Neu-Vehlefan, Vehlefan, Schwante ist seit dem 1.1.2002 eigenständige Gemeinde.

Die Gemeinde Oberkrämer liegt im äußersten Südwesten des Landkreises Oberhavel. Sie umfasst eine Fläche von 10.905 ha. Die Gemeinde befindet sich im Ländchen Glien und liegt verkehrsgünstig an der Autobahn Berlin – Hamburg und in nächster Nähe zu Berlin.

Heute leben in der Gemeinde Oberkrämer gut 9800 Einwohner, durch weitere Baupotentiale ist mit einer Steigerung der Einwohner zu rechnen.

### 1.2.2 Historische Entwicklung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Gemeinde Oberkrämer, im Ortsteil Eichstädt.

Eichstädt ist der Verwaltungssitz der Gemeinde Oberkrämer.

Nach der Wende haben sich in diesem Ortsteil innerhalb des Gewerbegebietes Süd über 15 mittelständische Betriebe angesiedelt.

Der Ortsteil verfügt über einen gepflegten Dorfkern mit einer Kirche aus Feldsteinen und dem Gutspark.

### 1.2.3 Beschreibung des Plangebietes

Das 6.400 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt westlich des Dorfkerns und der L 17. Das Plangebiet ist als innerörtliche landwirtschaftliche Brache bzw. als Gartenland einzustufen. Eine Teilfläche am Perwenitzer Weg wurde in der Vergangenheit zur Schweinehaltung genutzt. Die Stallanlagen wurden zwischenzeitlich in Vorbereitung der geplanten Baumaßnahmen rückgebaut.

Das Plangebiet ist derzeit nahezu unversiegelt. Vor Rückbau der Stallanlagen mit einer Grundfläche von etwa 1000 qm betrug der Versiegelungsgrad rund 16%.

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen dem Dorfkern von Eichstädt und der offenen, ackerbaulich geprägten Landschaft des Ländchen Glien. Der Dorfkern ist in diesem Bereich durch eine Wohnbebauung entlang des nach Südwesten abzweigenden Perwenitzer Weges bereits überformt.

Für die geplante Bebauung ist entsprechend des Flächennutzungsplanes für das Flurstück 176/3 tlw. in einer Tiefe von 40m, gerechnet vom Perwenitzer Weg an, ein Mischgebiet vorgesehen. Dem schließt sich eine Private Grünfläche an.

Für das im Geltungsbereich liegende Flurstück 176/4 wird entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan Mischgebiet festgesetzt.

Bauliche Anlagen befinden sich nicht im Plangebiet.

Nordöstlich und nordwestlich grenzen Bauflächen mit Mischnutzung an, südwestlich Wohnbebauung.

#### 1.2.4 Planerische Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Innenbereich gem. § 34 BauGB einzustufen.

##### *Landesentwicklungsplan I -Zentralörtliche Gliederung- (LEPI)*

Der Landesentwicklungsplan I –Zentralörtliche Gliederung- (LEPI) legt Ober- und Mittelzentren fest. Weitergehende Festlegungen von Zentren niedriger Stufe werden in den Regionalplänen vorgenommen. Der LEP I weist der Gemeinde Oberkrämer keine zentralörtliche Funktion zu.

##### *Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro)*

Gemäß § 17 Abs. 1 LEPro sind zur Gewährleistung einer ausgewogenen Stadt- und Landesentwicklung vorrangig innerörtliche Flächenpotentiale zu aktivieren. Die städtebauliche Qualität und Funktionsfähigkeit der vorhandenen Siedlungsgebiete ist zu verbessern. Flächenpotentiale für zusätzlichen Wohnungsneubau sollen vorrangig im Rahmen der Innenentwicklung durch bessere Nutzung bereits besiedelter Flächen (Lückenschließung, Abrundung, Verdichtung, Stadtumbau), insbesondere im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel erschlossen werden.

Durch die Planung am Perwenitzer Weg soll eine Baulücke innerhalb vorhandener Bebauung geschlossen werden, also zwischen dem Dorfanger und der südwestlich angrenzenden Einfamilienhausbebauung.

##### *Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg- Berlin (LEPeV)*

Der LEPeV legt u.a. Siedlungsbereiche und Freiräume mit großflächigem Ressourcenschutz oder solchen mit besonderem Schutzanspruch fest. Das Plangebiet ist als Siedlungsbereich dargestellt.

### *Regionalplanung*

Der Regionalplan I ( ReP I) Prignitz - Oberhavel

Zentrale Orte/Gemeindefunktion in der Fassung vom 4.3.98, bekannt gemacht am 18.3.1998 im Amtlichen Anzeiger Nr. 14 vom 16.04.1998 benennt die zentralen Orte der Nahbereichsstufe, Orte mit besonderen Gemeindefunktionen sowie die Entwicklungs- und Siedlungsschwerpunkte aufgrund landesplanerischer Vorgaben. Darüber hinaus werden Grundsätze und Ziele der allgemeinen Siedlungsentwicklung formuliert.

Die Gemeinde Oberkrämer, hier der Ortsteil Eichstädt, ist als Ort ohne besondere Gemeindefunktion ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt in der „Allgemeinen Siedlungsfläche“.

### *Kreisentwicklungskonzeption*

Nach der im April 2001 beschlossenen Kreisentwicklungskonzeption ohne planerische Verbindlichkeit liegt die Gemeinde Oberkrämer innerhalb der Hauptentwicklungssachse Hennigsdorf - Velten. Die Gemeinden, die innerhalb dieser Entwicklungssachse liegen, sollen eine Siedlungsentwicklung über die Eigenentwicklung hinaus erfahren.

### *Flächennutzungsplan*

Der Flächennutzungsplan ist unter Herausnahme von Teilflächen am 21.12.2001 in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan wurde vollinhaltlich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Der Flächennutzungsplan stellt analog zur Festsetzung im Bebauungsplan für das Flurstück 176/3 tlw. in einer Tiefe von 40 m , gerechnet von der südwestlichen Grenze des Perwenitzer Weges an, Gemischte Baufläche dar und im Anschluss daran Öffentliche /Private Grünfläche. Das Flurstück 176/4 wird als Mischgebiet analog der Darstellung im Flächennutzungsplan festgesetzt.

### *Dorfentwicklungskonzeption (1992)*

Die Dorfentwicklungskonzeption beinhaltet den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht.

### *Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg*

Die Entwicklungsziele des Landschaftsprogramms Brandenburg sehen für den Planungsraum eine Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualitäten in den Siedlungsbereichen und die Entwicklung einer natur- und ressourcenschonenden, vorwiegend ackerbaulichen Bodennutzung vor.

Schutzgutbezogene Ziele sind der Erhalt bzw. die Wiedereinbringung charakteristischer Landschaftselemente in überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereichen und die Reduzierung von Stoffeinträgen, die bodenschonende Bewirtschaftung überwiegend sorptionsschwacher, durchlässiger Böden, die Vermeidung von Flächeninanspruchnahmen, die zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung führen, die Pflege und Verbesserung des vorhandenen Eigencharakters der Landschaft und die Schaffung klarer Raumkanten zur offenen Landschaft sowie die Entwicklung der Kulturlandschaft mit aktuell eingeschränkter Erlebniswirksamkeit. Der Landschaftsraum um Eichstädt zählt dabei zu den siedlungsnahen Freiräumen im Berliner Umland, für die eine Entwicklung für die Naherholung vorgesehen ist.

### *Landschaftsrahmenplan Oberhavel (Bereich Altkreis Oranienburg)*

Das Entwicklungskonzept des genehmigt vorliegenden Landschaftsrahmenplanes für den Altkreis Oranienburg sieht für Eichstädt eine gestalterische Aufwertung des Ortskernes und die Verbesserung der Freiraumqualitäten vor. Historische und landschaftliche Besonderheiten sollen sichtbar gemacht werden.

Allgemeine Forderungen an die Ortskernentwicklung sind u.a. die Beibehaltung der Verzahnung von landwirtschaftlichen Flächen und Wohnhäusern und der Erhalt der Nutzgärten. Allgemeine Anforderungen an die Siedlungsentwicklung sind u.a. das Bauen mit ortstypischen Materialien, die Ausnutzung von Sonnenenergie, die Rücksichtnahme auf geschützte Biotope und die Rücksichtnahme auf Blickbeziehungen in die offene Landschaft. Eine behutsame Innenentwicklung soll Vorrang vor Ausweisung neuer Siedlungsgebiete im Außenbereich haben.

Der Landschaftsraum um Eichstädt soll als Erholungsraum entwickelt werden. Zur Aufwertung des Landschaftsbildes sollen Hecken, Feldgehölze und Raine angelegt werden.

### *Darstellungen des Landschaftsplanes*

Das Entwicklungskonzept des im Entwurf vorliegenden Landschaftsplanes der ehemaligen Gemeinde Eichstädt stellt das Plangebiet analog zum Flächennutzungsplan als Baufläche und Grünfläche dar. Die Tiefe der Bauflächen entlang der Breiten Straße ist jedoch zugunsten der

Grünflächen der sog. Scheunenlinie gegenüber der Darstellung des Flächennutzungsplans deutlich reduziert.

Aufgrund der bereits vorhandenen baulichen Prägung wurde die geplante städtebauliche Entwicklung im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in die überschlägige Eingriffsermittlung des Landschaftsplanes eingestellt.

Der Ausgleich kann aber im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgen.

### *Denkmalschutz*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein flächenhaftes Bodendenkmal „mittelalterlicher/frühneuzeitlicher Ortskern Eichstädt“ bekannt.

Veränderungen, Maßnahmen und Teilzerstörungen an Bodendenkmalen sind dokumentationspflichtig. Deshalb sind die Termine der Erdarbeiten der Denkmalfachbehörde und der unteren Denkmalbehörde zwei Wochen vor Beginn mitzuteilen.

Werden Dokumentationen notwendig, hat ggf. der Veranlasser des Vorhabens die Kosten der Dokumentation zu tragen als auch die Dokumentation sicherzustellen.

Bei Projektänderung sind die Pläne und Unterlagen unverzüglich zur erneuten Stellungnahme einzureichen.

Sollten bei Erdarbeiten außerhalb der gekennzeichneten Flächen Bodendenkmale entdeckt werden, sind diese unverzüglich zu melden.

Bei Entdeckung von Funden ist die Fundstätte für mind. fünf Werkstage im unveränderten Zustand zu erhalten.

Entdeckte Funde sind ablieferungspflichtig.

Die Bauausführenden sind über diese Hinweise in Kenntnis zu setzen.

Die untere Denkmalbehörde hat keine Bedenken gegen den Bebauungsplan und somit gegen eine Bebauung erhoben.

Die untere Denkmalbehörde ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Das Vorhaben liegt im Umgebungsschutzbereich zum Einzeldenkmal „Dorfkirche Eichstädt, Dorfanger“. Für Maßnahmen an Denkmalen und in deren Umgebung besteht Erlaubnispflicht.

Es ist im Baugenehmigungsverfahren mit Auflagen hinsichtlich der Dacheindeckung zu rechnen.

### *Altlasten*

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

### *Kampfmittel*

Im Geltungsbereich sind Kampfmittel nicht bekannt.

### *Immissionsschutz*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist frei von Emissionen und Immissionen.

### *Klarstellungssatzung*

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB die am 4.3.1999 in Kraft getreten ist. Die klargestellten Grundstücke werden nun gem. § 30 BauGB qualifiziert überplant.

Da die Klarstellung keines Verfahrens bedurfte, ist auch kein Aufhebungsverfahren erforderlich.

## 2 Planinhalt

### 2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Das vorhandene Verwaltungsgebäude an der Breite Str. 1 ist für die erforderliche Anzahl an Mitarbeitern/innen zu klein geworden, sodass dringend ein neues Gebäude errichtet werden muss. Im Rahmen des Flächennutzungsplanes wurden den einzelnen Gemeinden/heute Ortsteile Funktionen zugeordnet. Für Eichstädt wurde u.a. festgelegt, dass hier die Verwaltung auch künftig ihren Sitz haben sollte. Ein entsprechendes Grundstück wurde deshalb im Ortsteil Eichstädt gesucht. Voraussetzung war, dass die Gemeinde über das Grundstück verfügte und diese Nutzung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vereinbar war. Im Ergebnis kam man auf das i.R.st. Grundstück.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht aus den Flurstücken 176/3 (tlw.) und 176/4 und umfasst eine Fläche von 0,64ha.

Die verbindliche Bauleitplanung ist an die Vorgaben des Flächennutzungsplanes gebunden, der für das Flurstück 176/3 (tlw.) bis zu einer Tiefe von 40,0m, gerechnet vom Perwenitzer Weg an, eine Gemischte Baufläche vorsieht. Dem schließt sich laut Flächennutzungsplan eine Öffentliche/Private Grünfläche an. Für das Flurstück 176/4 sieht der Flächennutzungsplan Gemischte Baufläche vor.

Die Gemeinde Oberkrämer beabsichtigt den Bau eines neuen Verwaltungsgebäudes für die neue Großgemeinde und hat zu diesem Zweck Grunderwerb getätigt und Fördermittel beantragt und für das Jahr 2002 bewilligt bekommen. Da sich das künftige

Verwaltungsgebäude nach § 34 BauGB nicht eingefügt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes ist für die Gemischte Baufläche ein Mischgebiet gem. Baunutzungsverordnung zu entwickeln. Ein Mischgebiet setzt gem. § 6 der Baunutzungsverordnung in der konkreten Bebauung eine Gleichrangigkeit von Wohnen und Gewerbe voraus. Das ist hier gegeben.

Die Grundstücke liegen innerhalb einer größeren Gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan, innerhalb dieser Fläche ist die Gleichrangigkeit zu gewährleisten und durch schon vorhandene Wohnnutzung auch erfolgt.

Aber auch auf den im Geltungsbereich liegenden Grundstücken selbst ist künftig diese Gleichrangigkeit zu gewährleisten, da über die jetzige konkrete Planung hinaus noch weitere bebaubare Flächen zur Verfügung stehen.

Entsprechend des Flächennutzungsplanes soll für das Flurstück 176/3 (tlw.) bis zu einer Tiefe von 40,0m , gerechnet vom Perwenitzer Weg aus, sowie für das Flurstück 176/4 ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt werden.

Für die verbleibende Fläche des Flurstücks 176/3 (tlw.) wird analog der Darstellung des Flächennutzungsplanes Private Grünfläche festgesetzt.

## 2.2 Intention des Planes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung sicherstellen und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Durch das gewählte Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl bis max. 0,4 und einer Geschossflächenzahl bis 0,8 ist es möglich, die bauliche Entwicklung landschaftsverträglich zu gestalten sowie durch Festsetzungen zur Freiflächengestaltung den Landschafts- und Siedlungscharakter zu erhalten.

Insbesondere war hier die bauliche Verbindung zwischen der Bebauung des Dorfangers und des angrenzenden Einfamilienhausgebietes herzustellen, unter Berücksichtigung des Ensembleschutzes und dem Erfordernis, auf diesen Grundstücken eine moderne Verwaltung in der erforderlichen Größenordnung zu errichten.

Der Bebauungsplan ist bei Zugrundelegung der planerischen Zielsetzung an der Wahrung der Naturpotentiale und des Ortsbildes orientiert. Die Planung folgt somit dem städtebaulichen Leitbild einer durchgrünter Baustruktur .

## 2.3 Wesentlicher Planinhalt

Das Plangebiet ist derzeit als landwirtschaftliche innerörtliche Brachfläche bzw. Gartenland einzustufen.

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes wird hier ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 bei zwei Vollgeschossen festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise.

Für einen Teil des Grundstücks Flurstück 176/3 wird Private Grünfläche festgesetzt. Auf dieser Fläche sind die überwiegenden Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Das Mischgebiet wird dahingehend eingeschränkt, dass die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sowie sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 BauNVO unzulässig sind.

Das Baugebiet ist durch den Perwenitzer Weg erschlossen, in dieser Straße liegen die erforderlichen Anschlüsse für die abwasserseitige Erschließung sowie die Medien.

## 2.4 Abwägung und Begründung der Festsetzungen

### 2.4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

In einer Tiefe von 40,0m, gerechnet von der tatsächlichen südwestlichen Grenze des Perwenitzer Weges an, wird für das Flurstück 176/3 (tlw.) sowie das Flurstück 176/4 Mischgebiet festgesetzt.

Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung werden nach § 1 Abs. 6 der Baunutzungsverordnung für nicht zulässig erklärt. Die dort ausnahmsweise für zulässig erklärten Vergnügungsstätten fügen sich nicht in die Gemeindestruktur ein und sind somit von der Gemeinde nicht gewollt.

Ebenfalls werden sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6 Abs.2 Nr.4, 6-8 der Baunutzungsverordnung in Verbindung mit § 1 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung für nicht zulässig erklärt, da hier eine nicht vertreibbare Immissionsbelastung eintreten könnte, sich die Betriebe nicht in die Gemeindestruktur einfügen, dem Ensembleschutz zuwiderlaufen würden, der nach Auffassung der Gemeinde auch bis auf die Ebene der Nutzungsarten greifen muss, die gewünschte Kleinteiligkeit nicht gewährleistet werden kann und der Bedarf nicht vorhanden ist.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Für Anlagen nach § 19(4) BauNVO besteht die nach der Verordnung zulässige 50%ige Überschreitungsmöglichkeit. Eine Festsetzung hierfür ist nicht erforderlich.

Die GRZ und GFZ unterschreiten die Obergrenzen nach § 17 der BauNVO.

Bei der Festsetzung der GRZ wurde von folgenden Überlegungen ausgegangen: Ein Mischgebiet und das hier geplante Verwaltungsgebäude bedarf im Vergleich zu einer Wohnbebauung einer höheren Anzahl von Stellplätzen, Garagen, Nebenanlagen und den dafür erforderlichen Zufahrten. Dies hätte über eine Erhöhung der Grundflächenzahl nach § 19(4) BauNVO geregelt werden können. Das erfordert aber bei höheren Überschreitungswerten einer besonderen städtebaulichen Begründung. Intention des Gesetzgebers war es aber nicht, die höchstzulässige GRZ zu unterschreiten und dann die GRZ nach § 19(4) BauNVO zu überschreiten. Oberstes Ziel soll es sein, in der GRZ nach § 19(2) BauNVO die Garagen etc. Nebenanlagen möglichst mit unterzubringen.

In der hier festgesetzten GRZ können also die Hauptanlagen sowie Garagen- und Nebenanlagen im gesamten Mischgebiet mit einer max. Überschreitungen von 50% nach § 19(4) BauNVO untergebracht werden, bei Unterschreitung der Obergrenzen nach § 17 BauNVO.

Unter Beachtung der Bebauung im Dorfanger und dem Wunsch der Gemeinde, einerseits nach Unterbringung einer bestimmten Bruttogeschossfläche für das Verwaltungsgebäude bei gleichzeitigem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, wurde eine Zweigeschossigkeit festgesetzt. Daraus ergibt sich dann rein rechnerisch eine GFZ von 0,8. Diese wird aber aufgrund der Ausführungen zu den Nebenanlagen etc. wahrscheinlich nicht erreicht werden.

Betrachtet man die vorhandene umgebende Bebauung, so ist es sogar erwünscht, in die Höhe, also zweigeschossig, zu bauen. Auch wieder abgeleitet von der umgebenden Bebauung, wo Flachdächer nicht zu finden sind, sind zusätzlich Dächer zulässig, die kein Vollgeschoss nach Bauordnung sind.

## **2. 4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Im gesamten Mischgebiet gilt die offene Bauweise. Diese Festsetzung ist erforderlich, um trotz des im Verhältnis zur Umgebung kompakteren Verwaltungsgebäudes das Ziel einer durchgrünteren Bebauung zu erreichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung einer vorderen Baugrenze festgelegt. Unabhängig davon sind die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen auch zu den anderen Grundstücksgrenzen einzuhalten. Eine weitere Festsetzung von Baugrenzen wird hier nicht für erforderlich angesehen. Die Baugrenze beträgt gegenüber der Straßenverkehrsfläche 5,0m.

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sollen mit Ausnahme von Stellplätzen bauliche Anlagen nicht zulässig sein.

Das östlich angrenzende Flurstück ist bis an die tatsächliche Straßengrenze heran bebaut, sodass diese Möglichkeit auch hier bestanden hätte. Um aber in diesem Bereich den Übergang zwischen Dorfanger und angrenzender Wohnbebauung mit vorderen Baugrenzen zu strukturieren, wurde diese Festsetzung gewählt.

Auch die Festsetzung einer Baugrenze dient dazu, das Baugebiet zu strukturieren und zu gliedern.

### 2.4.3 Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht aus zwei Flurstücken, die grundbuchlich unterschiedlichen Eigentümern gehören. Da das Flurstück 176/4 nicht am Perwenitzer Weg liegt, ist eine Erschließung erst sichergestellt, wenn beide Flurstücke grundbuchlich vereinigt wurden. Zum Zwecke der Bebauung ist das sowieso erforderlich. Die Gemeinde als Bauherrin des Verwaltungsgebäudes verfügt schon über beide Grundstücke. Die Baugrundstücke werden an die öffentliche Entwässerung angeschlossen. Die abwasserseitige und die medientechnische Erschließung sind in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden. Für die Abwasserbeseitigung ist die Gemeinde selbst zuständig, für die Trinkwassererschließung ist die OWA zuständig.

Die südöstliche Straßenbegrenzungslinie des Perwenitzer Weges liegt im Geltungsbereich und wird textlich festgesetzt.

### 2.4.4 Private Grünfläche

Das Plangebiet ist derzeit als landwirtschaftliche innerörtliche Brachfläche bzw. Gartenland einzustufen.

Sie ist Teil des Flurstücks 176/3 und dient dem Ausgleich.

Als Ausgleich für die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden soll die Private Grünfläche als Parkanlage, Fläche für Biotop- und Artenschutz sowie als Fläche mit Regelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden. Da auf dieser Fläche überwiegend Obstgehölzbestand vorhanden war und ist, sollen hier Anpflanzungen von Obstgehölzen bzw. eines Walnussbaumes festgesetzt werden.

*Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes ist eine Eingriffs-Ausgleichsbewertung in Form eines landschaftsplanerischen Fachbeitrages erforderlich.*

*Dieser wurde unter Beachtung der Vorschriften des Baugesetzbuches in diese Begründung integriert.*

### 2.4.5 Weitere Festsetzungen zum Ausgleich

Im Mischgebiet sind Anpflanzgebote festgesetzt, die neben dem Ersatz der zu fallenden Bäume auch dem erforderlichen Eingriff Rechnung tragen sollen.

Zum Schutz der angrenzenden Grundstücke und deren Nutzer werden im Mischgebiet Anpflanzflächen festgesetzt. Ziel ist die dichte Abpflanzung in diesen Bereichen in Form von Hecken.

Als weitere Ausgleichsmaßnahme und zur besseren städtebaulichen Einbindung in die Umgebung wird eine Gliederung der ebenerdigen Stellplätze durch Baumpflanzungen sowie eine Bepflanzung der Außenwandflächen der Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen vorgesehen.

Die textliche Festsetzung zur Einfriedung dient in ihrer detaillierten Ausformung hinsichtlich der Durchlässigkeit vorrangig dem Ausgleich.

Die Anforderungen an die Mindestfestsetzungen dienen der erfolgreichen Sicherstellung der zu erfolgenden Ausgleichsmaßnahmen.

#### **2.4.6 Sonstige Festsetzungen**

Das geschützte Bodendenkmal wird gemäß § 9(6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll der dörflichen Bebauung und ihrer Ausgestaltung gerade im Bereich des Dorfbingers Rechnung getragen werden. Deshalb sollen in Anlehnung an die Bebauung im Dorfbinger gestalterische Festsetzungen zur Firsthöhe, zur Dachform und zur Dachneigung getroffen werden.

Belange des Baudenkmalsschutzes sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Ein Hinweis auf Altlastenverdacht ist nicht bekannt.

#### **2.4.7 Immissionsschutz**

Belange des Immissionsschutzes sind weder für die vorhandene noch für die geplante Bebauung zu erwarten.

### 2.4.8 Grünordnung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Bestand :

Größe, derzeitige Nutzung, bestehende bauliche Anlagen

Die Größe des Plangebiets beträgt rund 6.400 qm. Das Plangebiet ist als innerörtliche landwirtschaftliche Brache bzw. als Gartenland einzustufen. Eine Teilfläche am Perwenitzer Weg wurde in der Vergangenheit zur Schweinehaltung genutzt. Die Stallanlagen wurden zwischenzeitlich rückgebaut.

Das Plangebiet ist derzeit nahezu unversiegelt. Vor Rückbau der Stallanlagen mit einer Grundfläche von etwa 1000 qm betrug der Versiegelungsgrad rund 16%.

Naturraum, Topografie, Boden

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum des Ländchen Glien, einer überwiegend ackerbaulich genutzten bzw. waldgeprägten, flachwelligen Hochfläche innerhalb der Niederungslandschaft des Oberen Rhinluchs, der Zehdenick-Spandauer Havelniederung und des Havelländischen Luchs.

Nach der geologischen Karte von Brandenburg im M 1 : 50.000 stehen an der Oberfläche des Planungsgebietes Geschiebemergel und -lehm mit stark sandig-kiesigem, wechselnd steinigem Schluff an. Die Bodenqualität im Plangebiet ist im Brandenburger Maßstab mittel. Die Ackerzahlen liegen um 30.

Das Geländere relief ist eben. Die natürliche Geländehöhe liegt zwischen 54,7 m ü. NHN und 55,6 m ü. NHN im DHHN92. Die Oberkante der Kanalschächte im angrenzenden Perwenitzer Weg liegen bei 55,04 m ü. NHN.

Wasserhaushalt, Trinkwasserschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Der Grundwasserstand liegt im Planungsgebiet nach der Hydrologischen Karte (HK 50) bei 40 bis 60 m unter Flur. Für das Grundwasser besteht nach Darstellung der Hydrologischen Karte aufgrund dieser Flurabstände und des anzutreffenden Bodenaufbaus keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe. Der Planungsraum zählt zu den Gebieten des Landes Brandenburg mit einer überdurchschnittlichen Grundwasserneubildungsrate (über 150 mm/a).

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutz zonen.

### Altlasten / Kampfmittelbelastung

Verdachtsmomente für das Vorhandensein von Altlasten ergeben sich nicht.

Eine konkrete Kampfmittelbelastung für die Fläche des Plangebietes ist nicht bekannt.

### Klima, Lufthygiene, Vorbelastungen durch Schall

Der Planungsraum liegt in der Übergangszone vom Küsten- zum Binnenlandklima. Vorwiegend maritimer Einfluss führt zu mäßig warmen Sommern und relativ milden Wintern. Das vieljährige Mittel der mittleren Lufttemperatur liegt bei 8,5°C. Das vieljährige Mittel der Niederschläge liegt bei 512 mm (Daten der Wetterstation Neuruppin, Quelle: Statistisches Jahrbuch 2000). Die Hauptwindrichtung ist Westen und Südwesten. Ein Nebenmaximum bilden östliche bis nordöstliche Windrichtungen. Das Klima im Planungsgebiet wird beeinflusst durch die unmittelbare Nähe zur ackerbaulich geprägten Offenlandschaft des Ländchen Glien.

Durch die Lage im Randbereich befindet sich das Plangebiet im lufthygienischen Entlastungsraum. In beachtenswerter Nähe zum Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine immissionsschutzrechtlich relevanten landwirtschaftlichen Anlagen oder nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen. Es sind auch keine weiteren Emittenten bekannt, die einen direkten Einfluss auf die lufthygienische Situation im Plangebiet haben. Im Winterhalbjahr kann es zu Belastungen durch Hausbrand kommen.

Vorbelastungen durch Schall sind durch den Kraftfahrzeugverkehr auf der nahegelegenen Landesstraße Nr. 17 (Breite Straße) gegeben. Es besteht nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch kein Handlungsbedarf zur Durchführung einer Schallprognoserechnung. Durch den Kraftfahrzeugverkehr auf der nördlich des Planungsgebietes in etwa 1000 m Entfernung verlaufenden A 10 sind keine relevanten Schallbelastungen zu erwarten.

### Biotopausstattung, Potentiell natürliche Vegetation

Die Vegetation im Planungsgebiet besteht derzeit überwiegend aus Staudenfluren und Gartenland. Der Bereich der rückgebauten Stallanlagen ist derzeit als nahezu vegetationslose, offene Fläche zu charakterisieren. Im Plangebiet stehen eine Vielzahl unter die Baumschutzverordnung fallende Einzelbäume und einige Obstbäume.

Auf der Grundlage des Biotopschlüssels des Landes Brandenburg lassen sich im Plangebiet die folgenden Biotoptypen kartieren:

- 05142 Staudenfluren frischer, nährstoffreicher Standorte  
 07102 Laubgebüsch frischer Standorte  
 10110 Gärten und Gartenbrachen, Grabeland  
 12144 Bauflächen

Die folgenden Biototypen grenzen an das Plangebiet an:

- 10110 Gärten und Gartenbrachen, Grabeland  
 1212.2 ältere Siedlungsbereiche mit Gärten  
 1212.3 jüngere Siedlungsbereiche mit Gärten  
 12131 Straße

Die Staudenfluren, das Gartenland, das Laubgebüsch und die Einzelgehölze im Plangebiet haben insgesamt eine mittlere bis hohe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Die Bauflächen haben eine geringe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.

#### Vorhandener Baumbestand im Planungsgebiet zum BP Nr. 01/2002 der Gemeinde Oberkrämer, OT Eichstädt

Baum-Nr.	Deutscher Name	Botanischer Name	Stammumfang (cm)	Kronendurchmesser (m)	Einwanderung	Zustand
1	Weide	Salix spec.	140	15	(i)	+
2	Birke	Betulus pendula	110	10	i	+
3	Weide	Salix spec.	90	4	(i)	+
4*	Nadelbaum		70	5		
5	Lärche	Larix decidua	60	4	E	+
6	Weide	Salix spec.	110	10	(i)	+
7	Weide	Salix spec.	80	4	(i)	+
8	Weide	Salix spec.	70	4	(i)	+
9	Stiel-Eiche	Quercus robur	110	10	i	+
10	Weide	Salix spec.	100	10	(i)	+
11	Walnuss	Juglans regia	290	11	E	-
12*	Laubbaum		70/70/60	10		
13	Robinie	Robinia pseudoacacia	50	3	N	o

Baum-Nr.	Deutscher Name	Botanischer Name	Stammumfang (cm)	Kronendurchmesser (m)	Einwanderung	Zustand
14	Robinie	Robinia pseudoacacia	40	2	N	o
15	Robinie	Robinia pseudoacacia	40	2	N	o
16	Robinie	Robinia pseudoacacia	40	2	N	o
17	Robinie	Robinia pseudoacacia	50	3	N	o
18	Robinie	Robinia pseudoacacia	50/40	6	N	o
19	Robinie	Robinia pseudoacacia	50	3	N	o
20	Robinie	Robinia pseudoacacia	40	2	N	o
21	Robinie	Robinia pseudoacacia	60	4	N	o
22	Robinie	Robinia pseudoacacia	40	2	N	o
23	Robinie	Robinia pseudoacacia	40	3	N	o
24	Robinie	Robinia pseudoacacia	60	3	N	o
25	Robinie	Robinia pseudoacacia	40/40	4	N	o
26	Robinie	Robinia pseudoacacia	40	3	N	o
27	Robinie	Robinia pseudoacacia	70	5	N	o
28	Robinie	Robinia pseudoacacia	60	2	N	o
29	Roß-Kastanie	Aesculus hippocastanum	60/50//70/50	8	N	+
30	Roß-Kastanie	Aesculus hippocastanum	200	10	N	+
31	Roß-Kastanie	Aesculus hippocastanum	7 x 50	10		+
32	Roß-Kastanie	Aesculus hippocastanum	90/50/50/40	8	N	+
33	Roß-Kastanie	Aesculus hippocastanum	70	3	N	+
34	Roß-Kastanie	Aesculus hippocastanum	219	11	N	+
35	Apfelbaum	Malus-Hybride	110	5	Z	+
36	Apfelbaum	Malus- Hybride	140	8	Z	+
37*	Apfelbaum	Malus- Hybride	40	4	Z	+I
38*	Apfelbaum	Malus- Hybride	160	4	Z	+

Baum-Nr.	Deutscher Name	Botanischer Name	Stammumfang (cm)	Kronendurchmesser (m)	Einwanderung	Zustand
39*	Apfelbaum	Malus- Hybride	120	4	Z	+
40	Sauerkirsche	Prunus cerasus	140	3	Z	+
41	Apfelbaum	Malus- Hybride	100	3	Z	+
42	Apfelbaum	Malus- Hybride	100	5	Z	+
43	Apfelbaum	Malus- Hybride	90	5	Z	+
44	Apfelbaum	Malus- Hybride	60	4	Z	+
45	Aprikose	Prunus armeniaca	80	4	Z	+
46	Nußbaum	Juglans regia	180	10	E	+
47	Holunder	Sambucus nigra	50	6	i	+
48	Essigbaum	Rhus typhina	40	3	E	+
49	Birke	Betula pendula	60	4	i	+
50	Weide	Salix spec.	70	4	(i)	+

Datengrundlagen: Amtlicher Lageplan 12.03.02, Kartierung DR. SZAMATOLSKI + PARTNER März 2002

#### Verwendete Abkürzungen:

Zeitpunkt der Einwanderung (nach SUKOPP et al. 1981):

- i Indiochorophyten (einheimische Arten)
- A Archäophyt (vor 1500 n. Chr. eingewandert)
- N Neophyt (nach 1500 n. Chr. eingewandert)
- E Ephemerophyt (Unbeständige; gelegentlich verwildernde Kulturpflanzen und Kulturbegleiter)
- Z Zuchtform

Stufen der Zustandsbewertung:

- + gut
- 0 befriedigend; Schäden vorhanden
- stark geschädigt

Einen Überblick über den derzeitigen Bestand (Vegetation, Biotoptypen, Baumbestand, Versiegelung) und bekannte Restriktionen gibt die Bestandskarte in der Anlage zur Begründung.

Zwei gekennzeichnete Bäume wurden zwischenzeitlich in Vorbereitung der geplanten Baumaßnahmen gefällt. Der Genehmigungsbescheid der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel vom 28.02.2002 sieht als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für 12

Bäume gemäß § 5 Abs. 3 der VO zur Änderung der Baumschutzverordnung die Pflanzung von 15 landschaftstypischen Laubbäumen (Baumschulware, 3x verpflanzt mit Ballen, StU 14-16 cm) nach den Richtlinien der DIN 18916 vor.

#### Potentiell natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation im Planungsgebiet ist der Kiefern-Traubeneichenwald. Bevorzugt zu pflanzende Gehölze sind somit Trauben-Eiche, Stiel-Eiche, Eberesche und Wald-Kiefer.

#### Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht:

##### Geschützte Biotop nach § 32 BbgNatSchG

Nach § 32 BbgNatSchG geschützte Biotop sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine Zuordnung des vereinzelt von Obstbäumen bestandenen Gartenlandes zum nach § 32 BbgNatSchG geschützten Biotoptyp 17170 (Streuobstwiesen) ist unter Berücksichtigung der Definitionen der VV-Biotopschutz nicht gegeben.

#### Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht, FFH-Gebiete

Das Plangebiet berührt keine Schutzgebiete oder -objekte nach dem Naturschutzrecht. Das Siedlungsgebiet entlang des Perwenitzer Weges befindet sich außerhalb des westlich der Ortslage angrenzenden Landschaftsschutzgebiets „Nauen-Brieselang-Krämer“.

Die nächstgelegenen FFH-Gebiete „Muhrgaben mit Teufelsbruch“, „Leitsakgraben“, „Kremmener Luch“ und „Behrensbrück“ sind aufgrund der Entfernung von über 5000 m nicht von der Planung betroffen. Eine entsprechende Verträglichkeitsprüfung ist somit nicht erforderlich.

#### Orts- und Landschaftsbild:

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen dem Dorfrand von Eichstädt und der offenen, ackerbaulich geprägten Landschaft des Ländchen Glien. Der Dorfrand ist in

diesem Bereich durch eine Wohnbebauung entlang des nach Südwesten abzweigenden Perwenitzer Weges bereits überformt.

Als Erholungsraum hat das Plangebiet derzeit keine Bedeutung.

#### Denkmalschutz und Denkmalpflege

Das Plangebiet tangiert nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz geschützte Bodendenkmale.

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale.

#### Vorgaben übergeordneter Planungen:

##### Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg

Die Entwicklungsziele des Landschaftsprogramms Brandenburg sehen für den Planungsraum eine Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualitäten in den Siedlungsbereichen und die Entwicklung einer natur- und ressourcenschonenden, vorwiegend ackerbaulichen Bodennutzung vor.

Schutzgutbezogene Ziele sind der Erhalt bzw. die Wiedereinbringung charakteristischer Landschaftselemente in überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereichen und die Reduzierung von Stoffeinträgen, die bodenschonende Bewirtschaftung überwiegend sorptionsschwacher, durchlässiger Böden, die Vermeidung von Flächeninanspruchnahmen, die zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung führen, die Pflege und Verbesserung des vorhandenen Eigencharakters der Landschaft und die Schaffung klarer Raumkanten zur offenen Landschaft sowie die Entwicklung der Kulturlandschaft mit aktuell eingeschränkter Erlebniswirksamkeit. Der Landschaftsraum um Eichstädt zählt dabei zu den siedlungsnahen Freiräumen im Berliner Umland, für die eine Entwicklung für die Naherholung vorgesehen ist.

##### Landschaftsrahmenplan Oberhavel (Bereich Altkreis Oranienburg)

Das Entwicklungskonzept des genehmigt vorliegenden Landschaftsrahmenplanes für den Altkreis Oranienburg sieht für Eichstädt eine gestalterische Aufwertung des Ortskernes und

die Verbesserung der Freiraumqualitäten vor. Historische und landschaftliche Besonderheiten sollen sichtbar gemacht werden.

Allgemeine Forderungen an die Ortskernentwicklung sind u.a. die Beibehaltung der Verzahnung von landwirtschaftlichen Flächen und Wohnhäusern und der Erhalt der Nutzgärten. Allgemeine Anforderungen an die Siedlungsentwicklung sind u.a. das Bauen mit ortstypischen Materialien, die Ausnutzung von Sonnenenergie, die Rücksichtnahme auf geschützte Biotope und die Rücksichtnahme auf Blickbeziehungen in die offene Landschaft. Eine behutsame Innenentwicklung soll Vorrang vor Ausweisung neuer Siedlungsgebiete im Außenbereich haben.

Der Landschaftsraum um Eichstädt soll als Erholungsraum entwickelt werden. Zur Aufwertung des Landschaftsbildes sollen Hecken, Feldgehölze und Raine angelegt werden.

#### Darstellungen des Landschaftsplanes

Das Entwicklungskonzept des im Entwurf vorliegenden Landschaftsplanes der ehemaligen Gemeinde Eichstädt stellt das Plangebiet analog zum Flächennutzungsplan als Baufläche und Grünfläche dar. Die Tiefe der Bauflächen entlang der Breiten Straße ist jedoch zugunsten der Grünflächen der sog. Scheunenlinie gegenüber der Darstellung des Flächennutzungsplans deutlich reduziert.

Aufgrund der bereits vorhandenen baulichen Prägung wurde die geplante städtebauliche Entwicklung im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in die überschlägige Eingriffsermittlung des Landschaftsplanes eingestellt.

#### Umweltverträglichkeit

Das Städtebauprojekt der Gemeinde Oberkrämer für ein Mischgebiet am Perwenitzer Weg bleibt mit einer zulässigen Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO von rund 1650 m<sup>2</sup> deutlich unterhalb des vorgesehenen Prüfwertes für eine Vorprüfung des Einzelfalls im Bebauungsplanverfahren. Die mit dem Städtebauprojekt verbundenen Umweltauswirkungen werden von der Gemeinde als nicht erheblich i. S. d. vorgesehenen *Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EU-Richtlinien zum Umweltschutz* eingeschätzt. Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind ausgleichbar. Es wird daher keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt.

## Eingriffsregelung

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel erfolgt eine Eingriffsfolgenabschätzung auf der Grundlage einer Bestandskarte (Vegetation, Biotoptypen, Baumbestand, Versiegelungsgrad) und der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet.

Festgesetzt werden soll zu etwa zwei Dritteln ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ohne die in § 6 Abs. 2 Nr. 4., 6., 7. und 8. genannten Nutzungen und ohne die in § 6 BauNVO Abs. 3 vorgesehenen Ausnahmen. Zulässig sind Gebäude in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen. Die Firsthöhe baulicher Anlagen darf 12 m über vorhandener Geländeoberfläche nicht überschreiten. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl beträgt 0,8 als Höchstmaß. Etwa ein Drittel des Plangebiets soll als private Grünfläche festgesetzt werden.

Nachfolgend werden die Beeinträchtigungen der naturschutzrechtlichen Schutzgüter ermittelt und bewertet sowie Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen formuliert. Einen Überblick über den derzeitigen Bestand gibt die Bestandskarte im Anhang der Begründung.

## Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope

Die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen werden auf der gesamten Fläche verändert. Durch Bebauung und gärtnerische Bepflanzung des MI-Gebietes gehen rund 2200 m<sup>2</sup> des Biotoptyps 10110 „Gärten, Gartenbrachen, Grabeland“ und rund 350 m<sup>2</sup> des Biotoptyps 05142 „Staudenfluren frischer, nährstoffreicher Standorte“ vollständig verloren. Darüber hinaus sind nach derzeitigem Planungsstand zwölf Einzelbäume zur Rodung vorgesehen. Mit dem Verlust dieser Biotoptypen von mittlerem bis hohem Wert wird sich die Artenzusammensetzung in Flora und Fauna verändern. Auch für den Bereich der geplanten privaten Grünfläche ist eine Veränderung der vorhandenen Biotoptypen zu erwarten.

Insbesondere der Verlust des vorhandenen Baumbestandes stellt einen erheblichen Eingriff hinsichtlich des Schutzgutes Biotope und Arten dar. Er ist jedoch vor dem Hintergrund einer Vermeidung weiterer Zersiedelung im Außenbereich zugunsten einer ökologisch orientierten Innenentwicklung im Bereich einer in der Vergangenheit bereits baulich genutzten Fläche im Siedlungskörper der Ortslage Eichstädt zu betrachten. Ein Ausgleich kann durch Wiederherstellung gleichwertiger und Schaffung höherwertiger Biotope innerhalb des Plangebietes realisiert werden.

Im Plangebiet werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Form einer privaten Grünfläche mit einer Fläche von rund 2000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Im Bereich der Grünfläche sind fünf hochstämmige Obstbäume und

ein Walnussbaum neu zu pflanzen. Zudem werden Flächen zur Anlage freiwachsender Hecken auf insgesamt rund 300 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Darüber hinaus sind nach § 9 Abs. 1 BbgBO die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke zu bepflanzen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für andere zulässige Verwendungen benötigt werden. Insgesamt werden bzw. bleiben somit unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO mindestens 1.800 m<sup>2</sup> (40 %) des MI-Gebietes begrünt.

Zur Gewährleistung einer sachgerechten, zeitnahen Ausgleichsfunktion werden Mindestqualitätsanforderungen an die zu pflanzenden Gehölze festgesetzt. Gleiches gilt für die Festsetzung der Anzahl (Pflanzdichte) der zu pflanzenden Gehölze. Im Hinblick auf einen sachgerechten Ausgleich (ökologische Wertigkeit als Nist- und Nährgehölze) sowie zur Ortsbildpflege wird für Pflanzungen gemäß zeichnerischer und textlicher Festsetzungen die Verwendung standortheimischer bzw. standorttypischer Arten anhand von Pflanzlisten festgesetzt.

Der Verlust des Biotoptyps „Staudenfluren“ und „Gärten, Gartenbrachen, Grabeland“ in einem Umfang von insgesamt rund 2.250 m<sup>2</sup> kann durch die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen ausgeglichen werden. Als Ausgleich für den Verlust der von der Planung betroffenen Bäume werden die im Bescheid der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel auf der Grundlage der Baumschutzverordnung festgelegten Ersatzpflanzungen gewertet.

Bei der Bebauung des MI-Gebietes wird von einem weitgehenden Erhalt der verbleibenden, unter die Baumschutzverordnung fallenden, Bäume ausgegangen. Zum Erhalt dieser durch die konkreten Baumaßnahmen gegebenenfalls gefährdeten Bäume sind Schutzmaßnahmen gegen Beschädigungen im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich entsprechend der gültigen DIN-Normen erforderlich. Es gelten die Bestimmungen der Baumschutzverordnung.

Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen zu den Einfriedungen dienen zugleich der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Biotope und Arten.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Die Böden im Plangebiet sind durch die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Tierhaltung sowie durch Gartennutzung mäßig bis stark überformt. Rund 1000 qm waren vor Rückbau der vorhandenen Stallanlagen im Vorfeld der laufenden Planung vollständig versiegelt. Zu den weiteren Vorbelastungen zählt der durch die Tierhaltung möglicherweise verursachte Nährstoffeintrag.

Während der Bauphase wird durch die Bearbeitung des Bodens mit schwerem Gerät mit einer erheblichen Verdichtung zu rechnen sein. Mit Durchführung geeigneter Lockerungsmaßnahmen kann diese Beeinträchtigung als temporär betrachtet werden. Zum Schutz des Bodens ist während der Bauphase ein geeignetes Baustellenmanagement anzuwenden.

Dauerhafte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind durch die Versiegelung zu erwarten. Mit dem Bebauungsplan wird die Bebauung und damit die Versiegelung einer Fläche von maximal rund 2.650 m<sup>2</sup> vorbereitet. Bei einer Größe des festgesetzten Baugebietes MI von rund 4.400 m<sup>2</sup> und einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ist eine maximale Versiegelung durch die Grundflächen der Hauptanlagen in einem Umfang von rund 1.750 m<sup>2</sup> zulässig. Hinzu kommen maximal rund 900 m<sup>2</sup> durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche aufgrund der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Unter Berücksichtigung der ehemals vorhandenen Versiegelung von 600 qm durch die bereits rückgebauten Stallanlagen wird somit eine Neuversiegelung von maximal rund 2.000 m<sup>2</sup> vorbereitet.

Zur Minimierung der Eingriffe wird festgesetzt, dass Fußwege, Zufahrten und Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Für die Erschließungsflächen im Baugebiet ist daher lediglich von einem Versiegelungsgrad von etwa 70 % auszugehen.

Auch für den Bereich der Privaten Grünfläche wird festgesetzt, dass befestigte Flächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind.

Die zu erwartende Beeinträchtigung durch dauerhafte Versiegelung ist im Plangebiet durch Rückbau und Entsiegelung vorhandener Gebäude und Anlagen nur zum Teil schutzgutbezogen ausgleichbar. Für die verbleibende Neuversiegelung werden daher Baumpflanzungen im MI-Gebiet als Ersatzmaßnahme im naturschutzrechtlichen Sinn festgesetzt. Auf den Baugrundstücken sind pro angefangener 600 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche mindestens zwei Obstbäume oder zwei mittelkronige Laubbäume oder ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Insgesamt werden durch diese Festsetzung im Plangebiet mindestens 14 Obstbäume oder mittelkronige Laubbäume oder 7 großkronige Laubbäume gepflanzt. Im Bereich der geplanten Stellplätze werden etwa 7 weitere mittel- oder großkronige Laubbäume gepflanzt.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Der Oberflächenabfluss wird durch die beabsichtigte Versiegelung erhöht, was sich in einer verminderten Grundwasserneubildungsrate niederschlägt. Diese Eingriffsfolgen können durch Verwendung wasserdurchlässiger Materialien, Schichtaufbauten und Verlegearten bei

Fußwegen, Zufahrten und Stellplätzen minimiert werden. Diese Forderung findet als textliche Festsetzung daher Eingang in den Bebauungsplan.

Die Pflicht zur Versickerung des auf Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken regelt sich nach den Bestimmungen des Brandenburgischen Wassergesetzes. Die Anlage von naturnah gestalteten Geländemulden wird hierzu empfohlen.

Temporäre Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen sind durch die Beachtung der einschlägigen Vorschriften zu minimieren, im Bebauungsplan jedoch nicht festzusetzen. Eine wesentliche Veränderung des Wasserhaushaltes ist nicht zu erwarten.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Lufthygiene

Die lokalen Klimaverhältnisse werden durch die Überbauung des Plangebietes verändert. Mit den festgesetzten Minimierungsmaßnahmen zum Grad der Versiegelung und den vorgesehenen Baumpflanzungen wird die Beeinträchtigung jedoch soweit reduziert, dass ein Ausgleich hierfür nicht erforderlich ist. Eine Beeinflussung des überörtlichen Klimas ist durch die Bebauung ebenso wenig zu erwarten wie die Gefahr von erheblichen Luftverunreinigungen durch das Wohngebiet.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Mit dem geplanten Vorhaben geht ein Teil der vorhandenen, ortsbildprägenden Scheunenlinie verloren. Aufgrund der Vorbelastungen durch die ehemalige Bebauung mit Stallanlagen, die anschließende Bebauung entlang des Perwenitzer Weges und des fehlenden Offenlandcharakters sind die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild jedoch als gering einzustufen.

Zur Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild wird der Außenrand des Mischgebietes zu den Nachbargrundstücken durch Heckenpflanzungen mit einheimischen Gehölzen begrünt. Die Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen als selbständige Gebäude und überdachte Stellplätze sind mit rankenden Pflanzen der entsprechenden Pflanzliste zu begrünen.

Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen zu den Einfriedungen dienen zugleich der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes. Die vorgesehene Durchgrünung des MI-Gebietes mit Obst- oder Laubbäumen dient zugleich der positiven Ortsbildgestaltung.

### Grundsätzliche Minimierungsmaßnahmen, Ausgleichsbilanz

Grundsätzliche Maßnahmen, die der Minimierung der Eingriffserheblichkeit dienen und im Rahmen der Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind, werden im folgenden aufgelistet:

- Grundsätzlich sind Baustelleneinrichtungsflächen einzuzäunen.
- Die nach Beendigung der Bauarbeiten zur Bepflanzung vorgesehenen Flächen sind über die ganze Fläche mindestens 20 cm tief zu lockern.
- Die Baufahrzeuge und -maschinen sind regelmäßig zu warten und die Möglichkeit der Abgasverminderung entsprechend der neuesten technischen Entwicklung konsequent zu nutzen.
- Die Baustellen sind regelmäßig auf Bodenverschmutzungen durch den Baubetrieb zu kontrollieren, und Bodenkontaminationen sind sofort zu entfernen.
- Der Oberboden im Bereich der Bau- und Baubetriebsflächen ist gemäß DIN 18915 abseits des Baubetriebs geordnet zu lagern.
- Besonders lärmverursachende Bautätigkeiten sind auf ein Minimum zu beschränken und Nacharbeiten zu vermeiden.
- Der Kronentraufbereich der Baumbestände an den Baustellen ist gemäß RAS LG4 durch Baumschutzzäune zu schützen.
- Die Bepflanzung der privaten Flächen ist spätestens 1 Jahr nach Beendigung der baulichen Maßnahmen durchzuführen. Im gesamten Plangebiet sind während der Anwuchsphase von drei Jahren die Neupflanzungen fachgerecht zu pflegen und zu bewässern.
  - Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist in vollem Umfang anzuwenden.

Über diese grundsätzlichen Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffserheblichkeit hinaus gewährleisten die schutzgutbezogen benannten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen einen weitgehenden Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt. Die Maßnahmen werden, soweit planungsrechtlich zulässig, im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur

Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Anpflanzgebote) festgesetzt.

Durch die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes kann von einem sachgerechten Ausgleich der Beeinträchtigungen ausgegangen werden. Weitere Maßnahmen außerhalb des Plangebietes werden nach derzeitigem Planungstand nicht erforderlich.

Für die im Plangebiet vorhandenen nach Baumschutzverordnung geschützten Einzelbäume gelten die Bestimmungen der Baumschutzverordnung.

Grünordnerische Festsetzungen zur Minimierung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft

#### Zeichnerische Festsetzungen

1. Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage, Fläche für den Biotop- und Artenschutz

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB*

2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB*

#### Textliche Festsetzungen

1. Überbaubare Grundstücksfläche

1. Im MI sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen nicht zulässig.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO*

## 2. Gestalterische Vorschriften gem. § 89 BbgBO

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einfriedungen i. S. d. § 67 Abs. 6 Nr. 2 BbgBO nur offen mit einem nicht durchgehenden Sockel und bis zu einer Höhe von 1,50 m aus Holz oder Metall zulässig. Ferner sind Hecken als Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO*

## 3. Pflanzgebote

1. Im MI sind pro angefangener 600 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche mindestens zwei Obstbäume der Pflanzliste „Obstbäume“ oder mindestens ein Baum der Pflanzliste „Bäume erster Ordnung“ oder mindestens zwei Bäume der Pflanzliste „Bäume zweiter Ordnung“ zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

2. Die Private Grünfläche („SPE 1“) ist mit mindestens fünf Obstbäumen der Pflanzliste „Obstbäume“ und einem Walnussbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind auf Dauer zu erhalten.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB*

3. Die in der Planzeichnung umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen („1 und 2“) sind mit Arten der Pflanzlisten „Sträucher erster Ordnung“ und „Sträucher zweiter Ordnung“ dicht zu bepflanzen, so dass eine freiwachsende Hecke entsteht. Die Bepflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Je 100 qm Fläche mit Anpflanzgebot sind 45 Sträucher zu pflanzen.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB*

4. Die Außenwandflächen von Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, Garagen als selbständige Gebäude und überdachte Stellplätze sind mit rankenden Pflanzen der Pflanzliste „Rank- und Kletterpflanzen“ zu begrünen. Pflanzabstand maximal 2,00 m.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

5. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum der Pflanzliste „Bäume erster Ordnung“ oder der Pflanzliste „Bäume zweiter Ordnung“ zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  1. Im MI sind Zufahrten und Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierungen sind unzulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*
  2. In der privaten Grünfläche sind Fußwege und sonstige befestigte Flächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierungen sind unzulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*
  3. Bei den Pflanzungen gemäß zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind folgende Mindestqualitätsanforderungen einzuhalten:
    - 3.1 Anpflanzen von Arten der Pflanzliste „Bäume erster Ordnung“:  
Anpflanzung von Bäumen mit einem Stammumfang 18/20 cm
    - 3.2 Anpflanzen von Arten der Pflanzliste „Bäume zweiter Ordnung“:  
Anpflanzung von Bäumen mit einem Stammumfang 16/18 cm, bei Obstbäumen in Sorten: Anpflanzung von Hochstämmen 10/12 cm
    - 3.3 Anpflanzen von Obstbäumen in Sorten:  
Anpflanzung von Hochstämmen mit einem Stammumfang 10/12 cm

## **Pflanzlisten**

### **Bäume erster Ordnung**

Baumhaselnuß (Coryllus colurna)  
 Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)  
 Sand-Birke (Betula pendula)  
 Stiel-Eiche (Quercus robur)  
 Trauben-Eiche (Quercus petraea)  
 Walnuß (Juglans regia)  
 Winter-Linde (Tilia cordata)

### **Bäume zweiter Ordnung**

Eberesche (Sorbus aucuparia)



Feld-Ahorn (*Acer campestre*)  
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
 Kultur-Apfel (*Malus domestica*)  
 Kultur-Birne (*Pyrus communis*)  
 Sauer-Kirsche (*Prunus cerasus*)  
 Wild-Birne (*Pyrus pyraster*)  
 Wild-Kirsche (*Prunus avium*)

### **Obstbäume (in ortsüblichen, pflegeextensiven Sorten)**

Apfelsorten: „Blenheim“, „Goldparmäne“, „Gravensteiner“, „Kaiser Wilhelm“, „Breuhahn“, „Prinzenapfel“, „Roter Bellefleur“, „Champagner Renette“, „Erwin Baer“, „James Grieve“, „Ontario“, „Cox Orange“, „Landsberger Renette“

Birnensorten: „Kuhfuß“, „Gellerts Butterbirne“, „Gute Luise“, „Clapps Liebling“, „Sommermuskateller“, „Konferenz“, „Williams Christ“

Kirschsorten: „Dankelmann“, „Fromms Herzkirsche“, „Große Prinzessinkirsche“, „Kassins Frühe“, „Schneiders Späte Knorpelkirsche“, „Werdersche Braune“, „Werderaner Glaskirsche“, „Korneol“

Pflaumen- und Zwetschensorten: „Anatolia“, „Certina“, „Haferpflaume“, „Nancy Mirabelle“, „Hauszwetsche“, „Graf Althanns Reneclode“, „Bühler Frühzwetsche“, „Oullins Reneclode“

Baumhaselnuß, Mirabelle, Mispel, Quitte, Scheinquitte, Walnuß

### **Sträucher erster Ordnung**

Falscher Jasmin (*Philadelphus coronarius*)  
 Faulbaum (*Rhamnus frangula*)  
 Frühe Traubenkirsche (*Prunus padus*)  
 Gemeiner Flieder (*Syringa vulgaris*)  
 Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)  
 Hartriegel (*Cornus mas*)  
 Haselnuß (*Corylus avellana*)  
 Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
 Kratzbeere (*Rubus caesius*)  
 Kreuzdorn (*Rhamnus cartharticus*)  
 Liguster (*Ligustrum vulgaris*)  
 Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)  
 Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

### **Sträucher zweiter Ordnung**

Apfel-Rose (*Rosa rugosa*)  
 Brombeere (*Rubus fruticosus*)  
 Filz-Rose (*Rosa tomentosa*)  
 Hunds-Rose (*Rosa canina*)

Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

### **Rank- und Kletterpflanzen**

Echter Wein (*Vitis vinifera*)  
Glycinie (*Wisteria sinensis*)  
Jelängerjelieber (*Lonicera carpifolium*)  
Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*)  
Kletterwein (*Parthenocissus tricuspidata*)  
Waldrebe (*Clematis vitalba*)  
Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)

## **2.4.9 Umweltverträglichkeitsprüfung**

Die Rechtsgrundlage zur Beurteilung der Frage, welche Vorhaben einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind, findet sich im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205). Dieses Gesetz wurde durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 mit Wirkung vom 3. August 2001 geändert (BGBl. I 2001, S. 1950 ff.).

Die Bundesregierung ist der Umsetzung verspätet nachgekommen. Grundsätzlich gilt, dass die neuen Bestimmungen des BauGB anzuwenden sind, soweit das Bebauungsplanverfahren am 14. März 1999 oder später eingeleitet wurde.

Der Begriff „Bauplanungsrechtliche Vorhaben“ ist im UVPG neu eingeführt worden. In Nr. 18 der neuen Anlage 1 fasst es die Vorhaben zusammen, für die eine UVP- oder Vorprüfungspflicht unter der Voraussetzung besteht, dass für die Projekte ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

Im Zusammenhang mit dem in Rede stehenden Vorhaben ist der Begriff in Nr. 18.7 „Städtebauprojekte für sonstige bauliche Anlagen“ relevant. Hier handelt es sich um einen Auffangtatbestand für solche Städtebauprojekte, die nicht einer der vorher aufgeführten Nummern zuzuordnen sind.

Mit dem relativ weitgehenden Begriffsverständnis folgt das Gesetz einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes aus dem Jahre 1994.

Als oberer Schwellenwert bei Städtebauprojekten für sonstige bauliche Anlagen nach Nr. 18.7 der Anlage 1 UVPG ist eine zulässige Grundfläche von 100.000m<sup>2</sup> und als unterer

Schwellenwert von 20.000m<sup>2</sup> vorgesehen. Bei der Ermittlung der Grundfläche ist ausschließlich § 19 Abs. 2 BauNVO zugrunde zu legen, das heißt, der sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl ergebende rechnerische Anteil der überbaubaren Flächen, im vorliegenden Fall ca. 1650 m<sup>2</sup> GR.

Die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO bleibt davon unberücksichtigt. Auch bleiben alle Flächen außerhalb der Baugrundstücke unberücksichtigt.

Da hier der Grenzwert von 100.000 m<sup>2</sup> nicht erreicht wurde und auch der untere Grenzwert von 20.000m<sup>2</sup> nicht annähernd erreicht wird, ist weder eine UVP noch eine Vorprüfung erforderlich.

Da es sich bei diesem Bebauungsplan auch nicht um ein Teilprojekt handelt, d.h., wenn mehrere als gemeinsames Vorhaben zu wertende Vorhaben zusammen die maßgebenden Größen- und Leistungswerte erreichen oder überschreiten, besteht auch aus dieser Sicht keine UVP- oder Vorprüfpflicht.

### 3 Auswirkungen des Bebauungsplanes

#### 3.2 Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind nachteilige Auswirkungen, die soziale Maßnahmen gemäß § 180 BauGB erfordern, nicht zu erwarten.

#### 3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind mit den dafür beachtlichen Belangen in die Abwägung eingestellt worden.

Das Nichterfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder Vorprüfung wurde begründet. Über das Vorhandensein umweltgefährdender Stoffe liegen keine Erkenntnisse vor. Treten bei Erdarbeiten Veränderungen an der Bodenstruktur (Geruch etc.) auf, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen. Es darf erst weitergearbeitet werden, wenn das Umweltamt hierzu die Erlaubnis erteilt.

Der Neuanschluss von elektrischen Direktheizungen zur Erzeugung von Raumwärme mit mehr als zehn von Hundert des Gesamtwärmebedarfs und mehr als 2 KW Leistung für jede Wohnungseinheit oder Betriebseinheit ist verboten. Ausnahmen sind beim Umweltamt zu beantragen.

Benutzungen von Gewässern bedürfen der behördlichen Erlaubnis.

Die Verlegung von Kanalnetzen ist genehmigungspflichtig.  
Der Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen ist anzeigepflichtig.  
Boden-, Grund- und Oberflächenwasser dürfen nicht verunreinigt werden.  
Auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln wird hingewiesen.

### 3.4 Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Keine Erforderlichkeit

### 3.5 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff. BauGB sind nicht vorgesehen und nicht erforderlich.

Vor Errichtung des geplanten Verwaltungsgebäudes sind die beiden Flurstücke grundbuchlich zu vereinigen.,

### 3.6 Auswirkungen auf den Haushalt

Für die Errichtung des geplanten Verwaltungsgebäudes entstehen der Gemeinde Kosten, die im Haushalt bereits eingestellt sind.

## 4 Beteiligungsverfahren

In der Zeit vom 12.4.-15.5.2002 fand die öffentliche Auslegung, die Träger- und Nachbargemeindenbeteiligung statt. Im Rahmen einer Gemeindevertretersitzung fand am 11.04.2002 die frühzeitige Bürgerbeteiligung statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ging es in der Diskussion um die Frage, weshalb gerade dieses Grundstück für das Amtsgebäude in Anspruch genommen werden sollte und ob die Höhe des Daches verringert werden könnte.

Die Inanspruchnahme des Grundstücks ergibt sich aus der Tatsache, dass das Grundstück der Gemeinde gehört, bzw. sie ein Flurstück schon erworben hat und der Flächennutzungsplan durch die Darstellung Mischgebiet sich für eine derartige Nutzung anbietet. Ferner hatte schon der Flächennutzungsplan die Funktion Verwaltung für den Ortsteil Eichstädt festgelegt. Die Dachform und Höhe ergibt sich aus dem Wunsch der Gemeinde, das Verwaltungsgebäude unter städtebaulichen und gestalterischen Gesichtspunkten qualitativ hochwertig zu errichten und somit eine Anpassung an die Gestaltungsvorbilder des Dorfangers vorzunehmen. Da die Abstandsflächen einzuhalten sind, werden nachbarschützende Belange nicht verletzt.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurden 17 Träger angeschrieben, die Landesplanung zusätzlich im Rahmen der landesplanerischen Anfrage. 16 Träger haben geantwortet, davon haben vier Anregungen vorgebracht.

Die EMB und die Telekom haben auf Leitungsbestand hingewiesen, dieser liegt jedoch in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und außerhalb des Geltungsbereiches.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum hat auf ein Bodendenkmal hingewiesen. Dies wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Untere Denkmalbehörde wurde gebeten, einer notwendigen Veränderung im Rahmen der künftigen Baumaßnahme zuzustimmen.

Der Landkreis hat Änderungen zur Klar- und Richtigstellung in der Planzeichnung und Begründung angeregt, die überwiegend den Ausgleich betrafen. Diesen Anregungen wurde gefolgt, ein Verfahren hierfür ist nicht erforderlich. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, an der Planungsabsicht ändert sich inhaltlich nichts.

Von 7 angeschriebenen Nachbargemeinden haben 5 geantwortet und keine Anregungen vorgebracht.

Eine Bürgerin und ein Bürger haben sich mit einem gleichlautenden Schreiben beteiligt. Sie haben formale und materielle Fehler vorgebracht. Diese Anregungen wurden überprüft und in die Abwägung eingestellt. Im Ergebnis konnte die Gemeinde keine Fehler feststellen.

## 5 Verfahren

Die Gemeinde Oberkrämer hat am 11.04. 2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01/2002 „Perwenitzer Weg 2“ beschlossen.  
(Beschluss-Nr. 89 /2002 ).

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln gemäß gültiger Hauptsatzung der Gemeinde Oberkrämer vom 24.04.2002 bis 16.05.2002 erfolgt.

Die Gemeinsame Landesplanung wurde gemäß Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom 05.04 . 2002 beteiligt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3(1) BauGB als Erörterungsveranstaltung am 11.04 . 2002 durchgeführt.

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 5.4.2002 beteiligt.

Die öffentliche Auslegung fand in der  
Zeit von Freitag 12 .April 2002 bis einschließlich Mittwoch, 15 . Mai 2002  
Montag, Mittwoch, Donnerstag: 8.00-12.00 Uhr und 13.00-16.00 Uhr  
Dienstag : 8.00-12.00 Uhr und 13.00-18.00 Uhr,  
Freitag: 8.00-13.00 Uhr

in der Gemeindeverwaltung Oberkrämer  
Breite Str. 1  
16727 Oberkrämer OT Eichstädt

auf der Grundlage der Planunterlagen vom 02.04.2002 statt.

Die öffentliche Auslegung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 26.3.2002 bis 17 .05. 2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 23.05 . 2002 die vorgebrachten Anregungen der Bürger, Träger und Nachbargemeinden geprüft und die Abwägung gemäß Beschluss Nr. 102/ 2002) beschlossen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 23.05.2002 den Bebauungsplan Nr. 6 „An den Koppeln“ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. (Beschluss-Nr. 103 /2002 )

## 6 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl I S. 2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Artikel 3 des 10. Euro-Einführungsgesetzes vom 15.12.2001 (BGBl. I S.3762)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2002 (BGBl. I S.1193)

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz- BbgNatSchG) in der Fassung vom 25. Juni 1992 (GVBl. S. 208), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 1996 (GVBl. I.S.364)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin, in Kraft getreten am 21.03.1998

Regionalplan I ( ReP I) Prignitz - Oberhavel  
Zentrale Orte/Gemeindefunktion in der Fassung vom 4.3.98, bekannt gemacht am 18.3.1998 im Amtlichen Anzeiger Nr. 14 vom 16.04.1998

Brandenburgische Bauordnung vom 25. 03.1998 (GVBl. I S. 81 Nr. 8 vom 2. Juni 1998)

## 7 Anlagen (Textliche Festsetzungen)

### I. Städtebauliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Im Mischgebiet sind nur die in § 6 Abs. 2 Nr. 1-3 und 5 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen zulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO*
2. Im Mischgebiet sind die Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO*
3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen unzulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO*
4. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A,B und C ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*

### II. Gestalterische Festsetzungen gem. § 89 Brandenburgische Bauordnung

1. Im Mischgebiet sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 42° zulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO*
2. Im Mischgebiet darf die Firsthöhe baulicher Anlagen 12 m über vorhandener Geländeoberfläche nicht überschreiten.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO*
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einfriedungen i.S.d. § 67 Abs. 6 Nr. 2 BbgBO nur offen, mit einem nicht durchgehenden Sockel und bis zu einer Höhe von 1,50 m aus Holz oder Metall zulässig. Ferner sind Hecken als Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO*

### III. Pflanzgebote

1. Im MI sind pro angefangener 600 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche mindestens zwei Obstbäume der Pflanzliste „Obstbäume“ oder mindestens ein Baum der Pflanzliste „Bäume erster Ordnung“ oder mindestens zwei Bäume der Pflanzliste „Bäume zweiter Ordnung“ zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

2. Die Private Grünfläche („SPE 1“) ist mit mindestens fünf Obstbäumen der Pflanzliste „Obstbäume“ und einem Walnussbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind auf Dauer zu erhalten.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB*

3. Die in der Planzeichnung umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen („1 und 2“) sind mit Arten der Pflanzlisten „Sträucher erster Ordnung“ und „Sträucher zweiter Ordnung“ dicht zu bepflanzen, so dass eine freiwachsende Hecke entsteht. Die Bepflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Je 100 qm Fläche mit Anpflanzgebot sind 45 Sträucher zu pflanzen.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 BauGB Nr. 20 und 25a BauGB*

4. Die Außenwandflächen von Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, Garagen als selbständige Gebäude und überdachte Stellplätze sind mit rankenden Pflanzen der Pflanzliste „Rank- und Kletterpflanzen“ zu begrünen. Pflanzabstand maximal 2,00 m.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

5. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum der Pflanzliste „Bäume erster Ordnung“ oder der Pflanzliste „Bäume zweiter Ordnung“ zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

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

1. Im MI sind Zufahrten und Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierungen sind unzulässig.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

2. In der privaten Grünfläche sind Fußwege und sonstige befestigte Flächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit

wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierungen sind unzulässig.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

3. Bei den Pflanzungen gemäß zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind folgende Mindestqualitätsanforderungen einzuhalten:
  - 3.1 Anpflanzen von Arten der Pflanzliste „Bäume erster Ordnung“:  
Anpflanzung von Bäumen mit einem Stammumfang 18/20 cm
  - 3.2 Anpflanzen von Arten der Pflanzliste „Bäume zweiter Ordnung“:  
Anpflanzung von Bäumen mit einem Stammumfang 16/18 cm, bei Obstbäumen in Sorten: Anpflanzung von Hochstämmen 10/12 cm
  - 3.3 Anpflanzen von Obstbäumen in Sorten:  
Anpflanzung von Hochstämmen mit einem Stammumfang 10/12 cm

## Pflanzlisten

### Bäume erster Ordnung

Baumhaselnuß (*Coryllus colurna*)  
 Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
 Sand-Birke (*Betula pendula*)  
 Stiel-Eiche (*Quercus robur*)  
 Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)  
 Walnuß (*Juglans regia*)  
 Winter-Linde (*Tilia cordata*)

### Bäume zweiter Ordnung

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
 Feld-Ahorn (*Acer campestre*)  
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
 Kultur-Apfel (*Malus domestica*)  
 Kultur-Birne (*Pyrus communis*)  
 Sauer-Kirsche (*Prunus cerasus*)  
 Wild-Birne (*Pyrus pyraster*)  
 Wild-Kirsche (*Prunus avium*)

### Obstbäume (in ortsüblichen, pflegeextensiven Sorten)

Apfelsorten: „Blenheim“, „Goldparmäne“, „Gravensteiner“, „Kaiser Wilhelm“, „Breuhahn“, „Prinzenapfel“, „Roter Bellefleur“, „Champagner Renette“, „Erwin Baer“, „James Grieve“, „Ontario“, „Cox Orange“, „Landsberger Renette“

Birnsorten: „Kuhfuß“, „Gellerts Butterbirne“, „Gute Luise“, „Clapps Liebling“, „Sommermuskateller“, „Konferenz“, „Williams Christ“

Kirschsorten: „Dankelmann“, „Fromms Herzkirsche“, „Große Prinzessinkirsche“, „Kassins Frühe“, „Schneiders Späte Knorpelkirsche“, „Werdersche Braune“, „Werderaner Glaskirsche“, „Korneol“

Pflaumen- und Zwetschensorten: „Anatolia“, „Certina“, „Haferpflaume“, „Nancy Mirabelle“, „Hauszwetsche“, „Graf Althanns Reneclode“, „Bühler Frühzwetsche“, „Oullins Reneclode“

Baumhaselnuß, Mirabelle, Mispel, Quitte, Scheinquitte, Walnuß

### Sträucher erster Ordnung

Falscher Jasmin (*Philadelphus coronarius*)  
 Faulbaum (*Rhamnus frangula*)  
 Frühe Traubenkirsche (*Prunus padus*)  
 Gemeiner Flieder (*Syringa vulgaris*)  
 Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)  
 Hartriegel (*Cornus mas*)  
 Haselnuß (*Corylus avellana*)  
 Kornelkirsche (*Cornus mas*)

Kratzbeere (*Rubus caesius*)  
Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)  
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

**Sträucher zweiter Ordnung**

Apfel-Rose (*Rosa rugosa*)  
Brombeere (*Rubus fruticosus*)  
Filz-Rose (*Rosa tomentosa*)  
Hunds-Rose (*Rosa canina*)  
Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

**Rank- und Kletterpflanzen**

Echter Wein (*Vitis vinifera*)  
Glycinie (*Wisteria sinensis*)  
Jelängerjelier (*Lonicera carpifolium*)  
Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*)  
Kletterwein (*Parthenocissus tricuspidata*)  
Waldrebe (*Clematis vitalba*)  
Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)

## Anhang

**Auswirkungen auf Umwelt und Natur, Bestandskarte im M 1 : 1.000, verkleinert**

Oberkrämer, den 23. Mai 2002