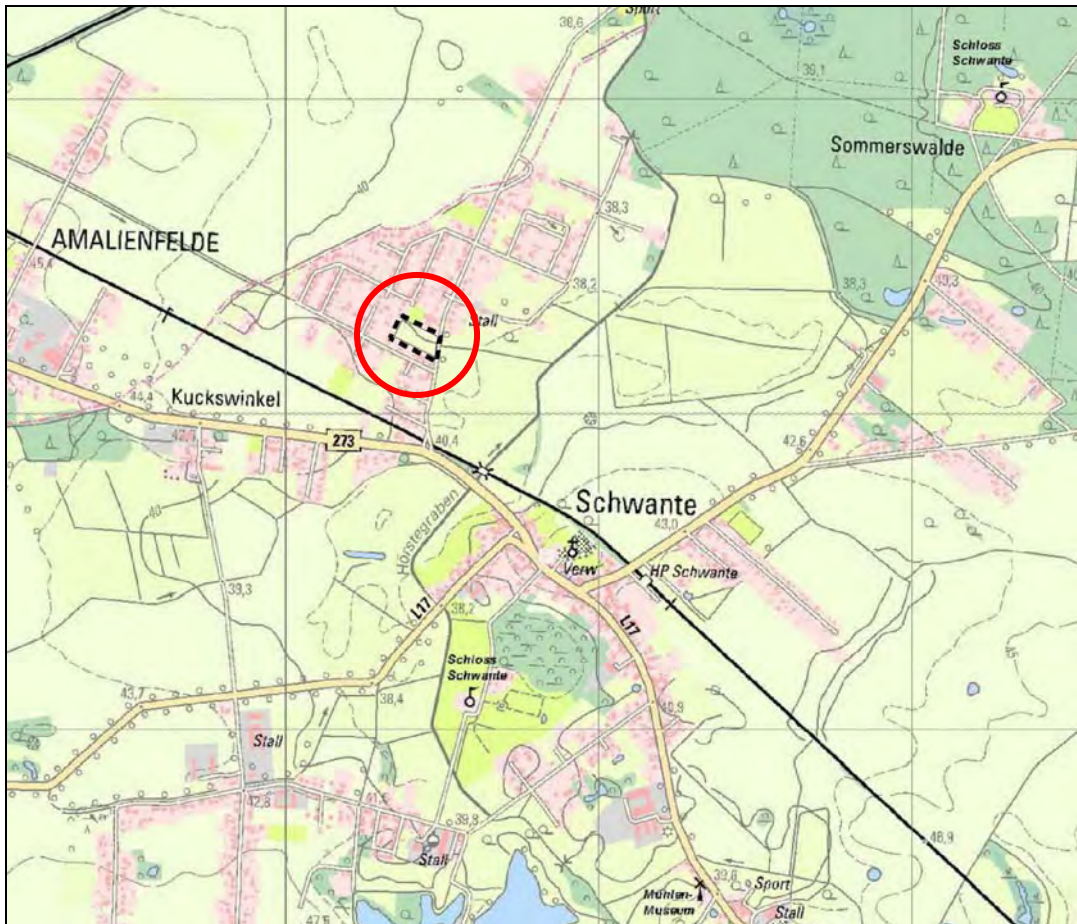


# Bebauungsplan Nr. 26 / 2006 “Wohngebiet am Lindenweg”

Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB



Darstellung unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg

## Begründung Festsetzungen



Satzung  
März 2014

- Gemeinde Oberkrämer** Gemeindeverwaltung  
Perwenitzer Weg 2  
16727 Oberkrämer, OT Eichstädt
- Landkreis** Oberhavel
- Land** Brandenburg
- Planverfasser:** Dipl. Ing. Anke Ludewig, Architektin  
Dipl. Ing. Ralf Ludewig, Landschaftsarchitekt  
Planungsbüro Ludewig,  
Rosa-Luxemburg-Straße 13, 16547 Birkenwerder  
Tel.: 03303 502916  
Mail: ludewig@planungsbueroludewig.de
- Plangrundlage:** Amtlicher Lageplan  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
Ingenieurbüro Noffke + Berteit  
Berliner Straße 64 a  
16540 Hohen Neuendorf  
07.08.2013
- Fotos:** Planungsbüro Ludewig 2013

**INHALT****Begründung des Bebauungsplanes**

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>I</b>  | <b>Planungsgegenstand und Planungsziele</b>  | <b>5</b>  |
| <b>1.</b> | <b>Lage des Plangebietes</b>   | <b>5</b>  |
| 1.1       | Regionale Einordnung   | 5         |
| 1.2       | Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet, Darstellung des Flächennutzungsplans  | 6         |
| 1.3.      | Geltungsbereich des Bebauungsplanes  | 6         |
| <b>2.</b> | <b>Planungserfordernis, Planungsziele</b>  | <b>7</b>  |
| <b>3.</b> | <b>Planverfahren, Umweltprüfung</b>  | <b>7</b>  |
| 3.1       | Rechtliche Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach §13a BauGB   | 7         |
| 3.2       | Begründung der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB                                      | 8         |
| <b>4.</b> | <b>Vorhandene Nutzungen und Bebauung</b>   | <b>9</b>  |
| 4.1       | Bestand im Plangebiet  | 9         |
| 4.2       | Die Bebauung in der Umgebung des Plangebietes  | 10        |
| 4.3       | Nutzungen auf der gegenüberliegenden Seite des Lindenweges östlich des Plangebietes  | 11        |
| <b>5.</b> | <b>Erschließung</b>  | <b>12</b> |
| 5.1       | Straßenseitige Erschließung  | 12        |
| 5.2       | Ver- und Entsorgung,   | 12        |
| 5.2.1     | Abfallentsorgung   | 12        |
| 5.2.2     | Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung  | 13        |
| 5.3       | Niederschlagsentwässerung  | 15        |
| 5.4       | Ruhender Verkehr   | 15        |
| 5.5       | Öffentlicher Personen-Nahverkehr   | 15        |
| <b>6.</b> | <b>Boden, Grundwasser</b>  | <b>15</b> |
| 6.1       | Geologie, Hydrologie, Geländehöhe  | 15        |
| 6.2       | Bergbau, Information zu Erdaufschlüssen  | 17        |
| 6.3       | Trinkwasserschutz, Gewässerschutz  | 17        |
| 6.4.      | Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht   | 18        |
| 6.5.      | Kampfmittelbelastung   | 19        |
| <b>7.</b> | <b>Natur- und Landschaft</b>   | <b>19</b> |
| 7.1       | Biotoptypenkartierung und Bewertung  | 19        |
| 7.1.1     | Biotopverbund  | 19        |
| 7.1.2     | Biotoptypenkartierung des Plangebietes   | 20        |
| 7.1.3     | Biotoptypenbewertung   | 20        |
| 7.2       | Flora – Baumbestand, Baumschutz  | 20        |
| 7.3       | Fauna  | 23        |
| <b>8.</b> | <b>Artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG<br/>- Fachbeitrag Artenschutz -</b>   | <b>24</b> |
| 8.1       | Bearbeitungsumfang zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB                                   | 24        |
| 8.2       | Potenzialanalyse auf Grund der vorhandenen Biotoptypen, Ermittlung möglicher betroffener geschützter Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen | 25        |
| 8.3       | Mögliche Beeinträchtigungen geschützter oder streng geschützter Arten durch die vorliegende Planung, Ableitung von Maßnahmen                           | 26        |
| 8.3.1     | Vorbemerkungen   | 26        |
| 8.3.2     | Betroffene geschützte oder streng geschützte Arten   | 27        |
| 8.3.3     | Baubedingte und betriebsbedingte drohende Verstöße gegen Verbot nach § 44(1) BNatSchG  | 27        |
| 8.3.3.1   | Beurteilung der Betroffenheit geschützter Arten sowie deren Empfindlichkeit gegenüber der Planung  | 27        |
| 8.3.3.2   | Tabellarische Übersicht der Betroffenheit europäischer und national geschützter Arten  | 28        |
| 8.3.4     | Maßnahmen  | 28        |

|             |   |           |
|-------------|---|-----------|
| <b>II.</b>  | <b>Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen</b>  | <b>29</b> |
| 1.          | Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung  | 29        |
| 1.1         | Raumordnung und Landesplanung   | 29        |
| 1.2         | Regionalplanung   | 31        |
| 2.          | Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht   | 31        |
| 3.          | Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege  | 31        |
| 4.          | Immissionsschutz  | 32        |
| 4.1         | Anforderungen bezüglich des Immissionsschutzes  | 32        |
| 4.2         | Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen im Plangebiet und in dessen Umgebung                       | 32        |
| 4.3         | Verkehrslärm  | 33        |
| 4.4         | Klimaschutz   | 33        |
| 5.          | Bisher geltendes kommunales Recht nach dem BauGB  | 34        |
| <b>III.</b> | <b>Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>   | <b>34</b> |
| 1.          | Planungskonzept und geplante Erschließung   | 34        |
| 2.          | Geplante Art der baulichen Nutzung  | 35        |
| 3.          | Geplantes Maß der baulichen Nutzung   | 36        |
| 3.1         | Grundflächenzahl  | 36        |
| 3.2         | Zahl der Vollgeschosse, Dachgestaltung  | 36        |
| 4.          | Geplante Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche   | 36        |
| 4.1         | Bauweise  | 36        |
| 4.2         | Überbaubare Grundstücksfläche, von Bebauung freizuhaltende Fläche                                     | 37        |
| 5.          | Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser  | 37        |
| 6.          | Mindestgrundstücksgröße   | 37        |
| 7.          | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft                         | 38        |
| 8.          | Höhenlage der Geländehöhe   | 38        |
| 9.          | Nachrichtliche Übernahmen   | 39        |
| 10.         | Städtebauliche Kennwerte  | 39        |
| 11.         | Durchführung der Planung  | 39        |
| <b>IV.</b>  | <b>Auswirkungen der Planung</b>   | <b>39</b> |
| 1.          | Auswirkungen auf die kommunalen und auf private Belange   | 39        |
| 2.          | Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung  | 39        |
|             | <b>Rechtliche Grundlagen</b>  | <b>41</b> |
|             | <b>Bebauungsplan „Wohngebiet am Lindenweg“</b>  | <b>42</b> |
|             | Textliche Festsetzungen   | 42        |
|             | Planzeichnung, Legende  | 44        |
|             | <b>Anlage</b>   |           |
|             | - Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung) | 45        |
|             | - Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung)                 | 47        |

## Begründung des Bebauungsplanes

### I. Planungsgegenstand und Planungsziele

#### I / 1. Lage des Planungsgebietes

##### I / 1.1 Regionale Einordnung



Darstellung unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg

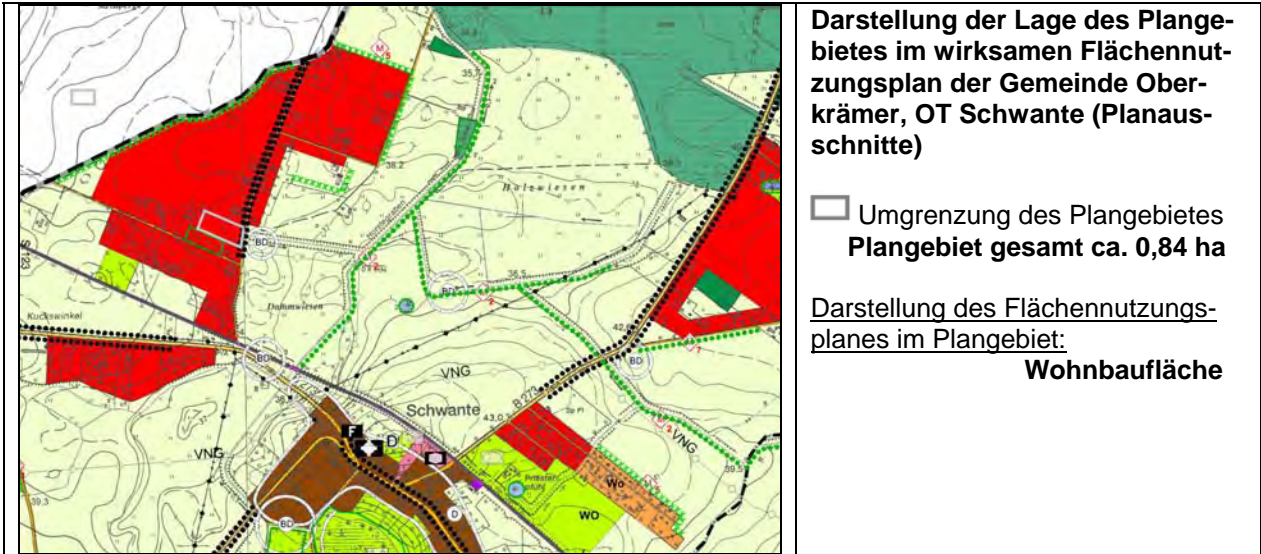
Das Plangebiet liegt im OT Schwante der Gemeinde Oberkrämer im Süden des Landkreises Oberhavel, nordwestlich der Bundeshauptstadt Berlin.

Die Gemeinde Oberkrämer, bestehend aus den Ortsteilen Bärenklau, Bötzwow, Eichstädt, Marwitz, Schwante, Vehlefanzen und Neu Vehlefanzen, hat ca. 10.800 Einwohner. Die Gemeinde gehört zum Landkreis Oberhavel.

Südwestlich grenzt die Gemeinde Oberkrämer an die Gemeinde Schönwalde-Glien, östlich an die Städte Hennigsdorf, Velten und Oranienburg und nordwestlich an die Stadt Kremmen.

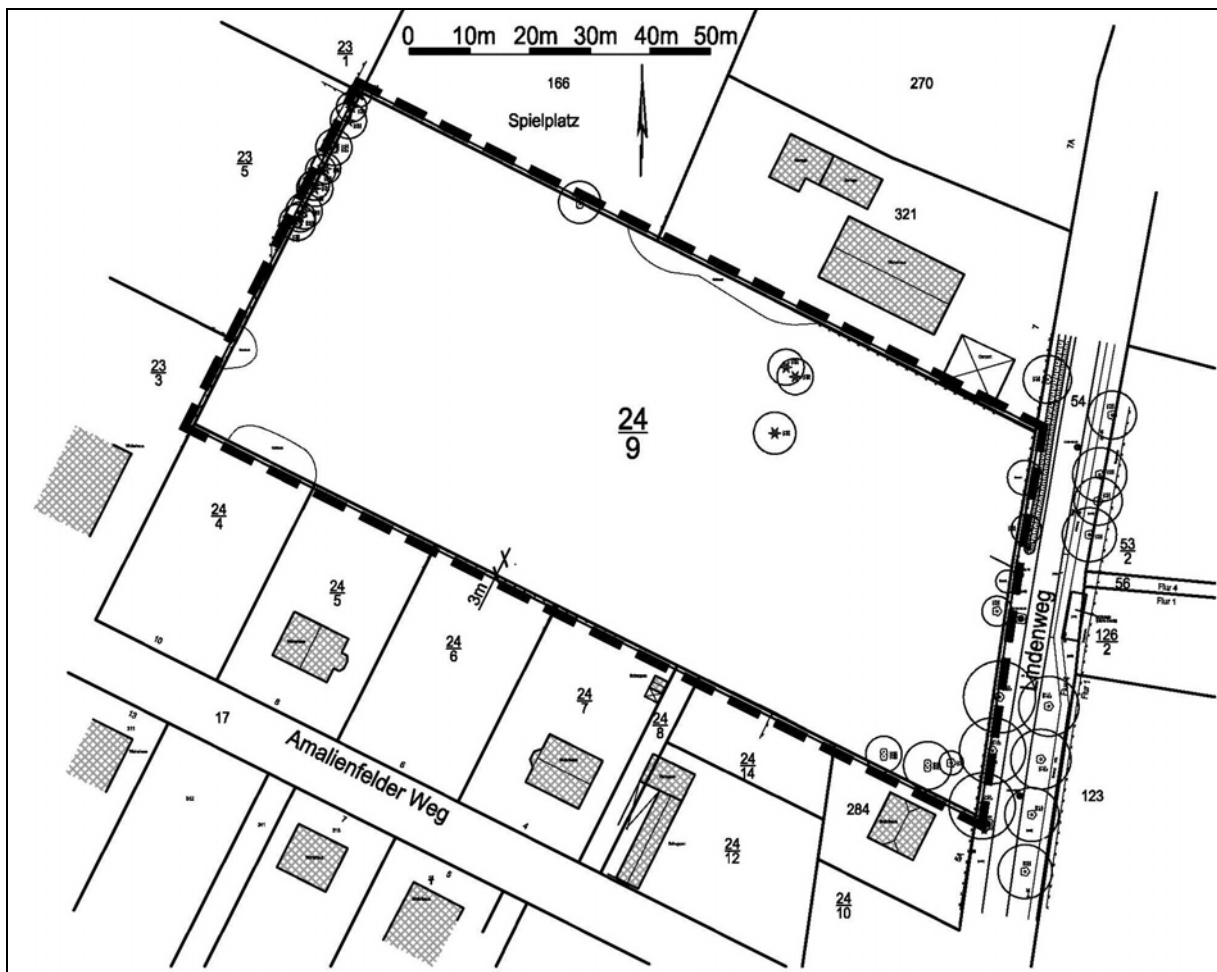
Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Oranienburg.

**I / 1.2 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet, Darstellung im Flächennutzungsplan**



Das Plangebiet liegt im Norden des OT Schwante der Gemeinde Oberkrämer am Lindenweg. Es ist als Wohnbaufläche dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan wird **gemäß §8(2) BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer entwickelt**. (sh. hierzu auch unter III. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes)

**I / 1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**



Das Plangebiet umfasst das Flurstück 24/9 der Flur 4 Gemarkung Schwante mit einer Größe von ca. 0,83 ha. Es wird im Osten durch den Lindenweg begrenzt, im Süden, Westen und Nordosten grenzt es an Wohnbaugrundstücke, nordwestlich schließt sich ein Spielplatz an.

## I / 2. Planungserfordernis, Planungsziele

Planungsziel ist es, entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bildung von ca. 9 Baugrundstücken für Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes sowie für einen neu herzustellenden Erschließungsstich vom Lindenweg aus zu schaffen.

## I./ 3. Planverfahren, Umweltprüfung

### I./3.1 Rechtliche Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach §13a BauGB

Der vorliegende Bebauungsplan wurde wegen seiner Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Gemäß §13a(2)4. BauGB gelten in den Fällen des §13a(1) Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demnach ist ein Ausgleich des Eingriffes nach dem Naturschutzrecht nicht erforderlich. Gemäß §1(6)7. BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, dennoch zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen der vorliegenden Planbegründung des Bebauungsplanes. Gemäß **BauGB** wird für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß **§13a BauGB** folgendes geregelt:

*(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt*

*1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, ...oder*

*2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs.*

*4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen. Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.*

*(2) Im beschleunigten Verfahren*

*1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend;*

*2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;*

*3. soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;*

*4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.*

*(3) Bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen,*

*1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll, in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 2 einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe, und*

*2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 stattfindet.*

*Die Bekanntmachung nach Satz 1 kann mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 verbunden werden. In den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 2 erfolgt die Bekanntmachung nach Satz 1 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls.*

*(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten entsprechend für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans.*

### I./3.2 Begründung der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

- Gemäß § 13a BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.



Darstellung auf der Grundlage von Daten des Landes Brandenburg

Das Plangebiet umfasst eine bisher unbebaute Fläche, die im Osten an den Lindenweg grenzt und von den übrigen 3 Seiten von Siedlungsflächen eines Wohngebietes umgeben ist.

Der Flächennutzungsplan stellt den Siedlungsbereich, zu dem das Plangebiet gehört, als Wohnbaufläche dar. Dem entsprechend sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung eines allgemeinen Wohngebietes im Plangebiet geschaffen werden, die sich in die umgebende Siedlungsstruktur einfügt.

**Auf Grund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsraumes wird das Vorhaben als Maßnahme der Innenentwicklung geplant.**

- Gemäß §13a(1) Satz 2 Nr. 1 darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, die insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Hierbei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

|  |  |
|--|--|
| Größe des Plangebietes:                  | ca. 0,84 ha  |
| Verkehrsfläche                           | ca. 0,09 ha  |
| Größe der geplanten Baugebietsfläche WA  | ca. 0,75 ha  |
| Geplantes Maß der baulichen Nutzung:     | GRZ 0,25, für Terrassen Überschreitung bis GRZ 0,3 |
| Geplante Grundfläche gemäß §19(2)BauNVO: | 0,75 ha x 0,3 = 0,225 ha = 2.250 m <sup>2</sup>    |

**Die geplante Grundfläche gemäß §19(2)BauNVO liegt mit ca. 2.250 m<sup>2</sup> erheblich unterhalb des Schwellenwertes gemäß §13a(1) Satz 2 Nr. 1 von 20.000 m<sup>2</sup>.**

Eine mögliche kumulierende Wirkung mit anderen Planungen besteht nicht.



- **Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.**

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes ist die Festsetzung eines Wohngebietes geplant. Anlagen und Nutzungen, die auf Grund ihrer erheblichen Auswirkungen einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, sind in Wohngebieten nach der Art der baulichen Nutzung nicht zulässig. Auch in der geplanten Grünfläche wären diese Anlagen nicht zulässig.

Demnach begründet der aufzustellende Bebauungsplan **nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.**

- **Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.**

§1(6) Nr. 7b BauGB betrifft folgende Belange:

- b) *die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,*

Das Plangebiet liegt **nicht in einem Natura 2000-Gebiet**. Es befinden sich auch **keine Natura-2000-Gebiete im Einwirkungsbereich** der vorliegenden Planung.

**Gemäß §13a(2)3. BauGB soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden**

Der aufzustellende Bebauungsplan dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung in einem Wohngebiet. Es wird ein Beitrag zur **Deckung des Bedarfes an selbst genutztem Wohneigentum** geschaffen.

Zugleich dient der Bebauungsplan der Schaffung der **Erschließung innerhalb des Plangebietes**. Er umfasst somit auch ein Infrastrukturvorhaben.

#### I / 4. Vorhandene Nutzungen und Bebauung

Das Plangebiet umfasst eine bisher unbebaute Fläche, die mit Wiesen- und Ruderalvegetation sowie mit vereinzelt Gehölzen bewachsen ist.

##### I / 4.1 Bestand im Plangebiet



Blick von Nordwest über das Plangebiet in Richtung Lindenweg



Blick entlang des Lindenweges von Süd, links des Lindenweges liegt das Plangebiet



Blick über das Plangebiet von Süd nach Nord nahe dem Lindenweg



Blick über das Plangebiet von Nord nach Süd

### I / 4.2 Die Bebauung in der Umgebung des Plangebietes

In der Umgebung des Plangebietes sind neben einer prägenden Einfamilienwohnhausbebauung einzelne nicht störende gewerbliche Nutzungen vorhanden. Nordwestlich grenzt an das Plangebiet ein Spielplatz an.

Die Bebauung ist weitgehend ein- bis zweigeschossig, wobei sich das zweite Vollgeschoss gegebenenfalls in einem Dachraum befindet.



Gaststätte / Catering Lindenkrug und Wohnbebauung an der Einmündung des Amalienfelder Weges in den Lindenweg südlich des Plangebietes



Wohnbebauung am Lindenweg südlich des Plangebietes, Blick von Süd



Wohnbebauung am Lindenweg südlich des Plangebietes, Blick von Nordost



Wohnbebauung am Amalienfelder Weg, Blick von Nord aus dem Plangebiet



Wohnbebauung und nicht störendes Gewerbe (Elektroinstallation, Kommunikationstechnik, Versicherungen, Urlaubs-Service) am Lindenweg nördlich des Plangebietes, Blick von Ost



im Bau befindliche Wohnbebauung nordöstlich des Plangebietes, auf der gegenüber liegenden Seite des Lindenweges, Blick aus Südwest



Spielplatz nordwestlich des Plangebietes, Blick von Süd vom Plangebiet aus



#### **I / 4.3 Nutzungen auf der gegenüberliegenden Seite des Lindenweges östlich des Plangebietes**



Nordöstlich des Plangebietes befinden sich in einer Entfernung von ca. 180 m eine Pferdehaltung sowie zugehörige Bauten für die Bergung von Heu und Stroh, Blick aus Südwest  
Zwischen der Pferdehaltung und dem Plangebiet befinden sich mehrere Wohnnutzungen, die am Lindenweg gelegen sind.



Östlich des Plangebietes befindet sich eine Landwirtschaftsfläche, ein Entwässerungsgraben endet hier nördlich eines Stellplatzes für Wertstoffe. Blick aus West vom Plangebiet aus



Grabenende östlich des Lindenweges gegenüber dem Plangebiet, Blick aus West, der Graben entwässert in Richtung Ost in den Hörstegraben



Vor dem Plangebiet befindet sich im Lindenweg gegenüber dem Grabenende ein Schacht, im Plangebiet ist kein Graben mehr vorhanden

## I / 5. Erschließung

### I / 5.1 Straßenseitige Erschließung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Lindenweg, der eine Gemeindestraße ist. Der Lindenweg ist mit einer asphaltierten Fahrbahn, einem gepflasterten Gehweg und Straßenlaternen ausgebaut. Es ist ein teilweise alleeartiger Straßenbaumbestand aus Linden vorhanden.

Eine innere Erschließung ist in dem ca. 130m tiefen und ca. 60m breiten Plangebiet bisher noch nicht vorhanden.



Lindenweg, Blick von Süd, links des Lindenweges befindet sich das Plangebiet; Vor dem Plangebiet sind im südlichen Teil des Lindenweges 3 alte Linden als Straßenbäume vorhanden.



Im mittleren und nördlichen Teil der Straßengrenze des Plangebietes ist der Altbaumbestand unterbrochen, sodass hier eine Zufahrt zum Plangebiet angeordnet werden kann, ohne in den Straßenbaumbestand einzugreifen.

## I / 5.2 Ver- und Entsorgung

### I / 5.2.1 Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung im Planbereich ist der Landkreis Oberhavel zuständig. Gegenüber dem Plangebiet ist ein Wertstoffsammelplatz für Glas und Papier vorhanden. Für die Abfuhr von Wertstoffen und Restmüll aus den Haushalten werden die betreffenden Behälter durch die Grundstücksnutzer zum Entsorgungszeitpunkt am Straßenrand aufgestellt und nach erfolgter Entleerung wieder zurück auf die jeweiligen Grundstücke gebracht.

Im Rahmen der hier vorliegenden Planung ist für die innere Erschließung des Plangebietes die Herstellung einer öffentlichen Stichstraße mit Wendemöglichkeit für einen dreiachsigen Lkw geplant. Die ge-

plante Stichstraße soll auch für die Entsorgungsfahrzeuge der Wertstoff- und Restmüllentsorgung befahrbar sein. (Zur **geplanten inneren Erschließung** sh. unter III/1.)

Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW- / AbfG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen. Fallen Abfälle an, die gem. § 48 KrW- I AbfG i. V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AW) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen.

Anfallender Bodenaushub ist entsprechend LAGA -TR zu analysieren und entsprechend Schadstoffgehalt ggf. zu entsorgen.

Das **Landkreis Oberhavel** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 18.02.2014 mit:

**„Belange der unteren Abfallwirtschaftsbehörde**

*Der Landkreis Oberhavel entsorgt die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle im Rahmen der Gesetze und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung.*

*Hinsichtlich der straßenmäßigen Erschließung gelten zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Abfallentsorgung für die angeschlossenen Grundstücke folgende Voraussetzungen:*

*Verkehrsf lächen sind so anzulegen, dass alle Grundstücke an die Abfallentsorgung angeschlossen werden können. Dazu sind beim Befestigen, Aus- und Neubau von Erschließungsstraßen Fahrbahnbreiten und Fahrkurven für die Benutzung durch 3-achsige Müllfahrzeuge auszulegen. Die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RASt 06) sind zu beachten.*

*Bei Sackgassen sind Wendeanlagen (Wendehammer, Wendeschleife, Wendekreis) nach RASt für ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu planen bzw. zu berücksichtigen, da ein Rückwärtsfahrverbot für Müllfahrzeuge gemäß Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung (GUV-V C27 in der Fassung vom Januar 1997) besteht.*

*Die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsflächen ist gemäß § 34 Absatz 4 Punkt 1 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung sicherzustellen. Die Erfordernisse der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel, nachzulesen unter [www.oberhavel.de](http://www.oberhavel.de), sind zu berücksichtigen.*

*Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Randbereiche sind so auszuführen, dass die Voraussetzungen zur satzungsgemäßen Aufstellung der Abfallbehälter vor dem angeschlossenen Grundstück erfüllt werden.“*

Die Hinweise aus sind bei der Realisierung von Vorhaben zu berücksichtigen. Zur Sicherung der inneren Erschließung des Plangebietes erfolgt der Abschluss eines Erschließungsvertrages.

### **I/5.2.2 Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung**

Im Lindenweg, der an das Plangebiet grenzt, sind Anschlüsse an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze für Elektroenergie, Frischwasser und Schmutzwasser vorhanden. Im Plangebiet sind von hier aus die erforderlichen Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze neu herzustellen.

Darüber hinaus können im Lindenweg weitere Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sein.

Über eventuelle Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet liegen keine Erkenntnisse vor. Insbesondere im Bereich des früheren Grabenverlaufes können im Plangebiet **Drainageleitungen** vorhanden sein, die ggf. bei der Realisierung von Erschließungs- oder Bauvorhaben zu berücksichtigen sind.

Die Erfordernisse zum Schutz von Leitungen und Anlagen sind bei Baumaßnahmen im Plangebiet bzw. im Bereich des Lindenweges entsprechend zu berücksichtigen.

Der **Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 14.01.2014 mit:

*„Belange unseres Verbandes werden durch den oben genannten Bebauungsplan nicht berührt, mit Einwendungen ist somit nicht zu rechnen.*

*Hinweisen möchte ich jedoch auf den Bestand von Dränleitungen im Plangebiet. Soweit mir bekannt, wird das Plangebiet durch einen Hauptdränsammler durchzogen. Dieser Dränsammler mündet in den Schacht am Lindenweg (Foto auf Seite 12 der Begründung zum Bebauungsplan). Östlich des Lindenweges führt ein Graben das Dränwasser zum Hörstegraben. Eine Kappung oder Überbauung der Dränleitung ist auszuschließen. Der Verlauf der Leitung auf dem Planungsgrundstück ist mir nicht bekannt. Vor weiteren Planungen ist eine Lagefeststellung zwingend erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass durch die Parzellierung des Plangrundstückes ein Erhalt der vorhandenen Leitung nicht möglich sein wird. Von daher ist zu prüfen, in welcher Trasse eine Ersatzleitung zum benannten Schacht geführt werden kann.“*

**Berücksichtigung:** Zur Sicherung der inneren Erschließung des Plangebietes erfolgt der Abschluss eines Erschließungsvertrages. Zu Drainagen wird hierin folgendes vereinbart:

*„Sollte sich im Rahmen der Erschließung des Plangebietes herausstellen, dass die Drainageleitung tatsächlich noch zur Ableitung von Wasser, das außerhalb des Erschließungsgebietes anfällt, genutzt wird, verpflichtet sich die Gemeinde zur Übernahme der notwendigen Kosten für diese Feststellung sowie dazu, die Leitung auf ihre*

*Kosten in die im Plangebiet vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen umzuverlegen. Die Durchführung der Maßnahme erfolgt in Abstimmung mit dem Erschließungsträger.“*

Das **Landkreis Oberhavel** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 18.02.2014 mit:

**„Belange des vorbeugenden Brandschutzes**

*Die Löschwasserversorgung ist entsprechend des Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes vom 24.05.2004 unter Beachtung des Regelwerkes „Wasserversorgung“ Rohrnetz / Löschwasser, Arbeitsblatt 405 zu gewährleisten. Für die Gewährleistung einer schnellen und intensiven Brandbekämpfung sind mindestens 48- 96 m<sup>3</sup> pro Stunde Löschwasser für die Dauer von mindestens zwei Stunden bereitzustellen. Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zum Objekt darf 300 m nicht überschreiten.“*

Berücksichtigung: Die Hinweise sind bei der Realisierung von Vorhaben zu berücksichtigen. Siehe hierzu auch nachfolgende Stellungnahme der OWA.

Die **Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH (OWA)** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 16.01.2014 mit:

*„...wir ... teilen Ihnen mit, dass unsererseits keine Einwände bestehen.*

*In der Anlage erhalten Sie einen Planauszug mit Darstellung der Trinkwasserleitung im Lindenweg. Der Anschluss des Wohngebietes an diese Leitung kann auf der Grundlage einer Erschließungsvereinbarung zwischen dem Bauträger bzw. Investor und der OWA GmbH erfolgen.*

*Zur Löschwasserversorgung teilen wir Ihnen mit, dass gemäß DVGW- Arbeitsblatt W 405 z. Z. eine Menge in Höhe von 48 m<sup>3</sup>/ h über den Unterflurhydranten Lindenweg / Ecke Amalienfelder Weg gewährleistet werden kann.“*

Berücksichtigung: Die Hinweise sind bei der Realisierung von Vorhaben zu berücksichtigen. Zur Sicherung der inneren Erschließung des Plangebietes erfolgt der Abschluss eines Erschließungsvertrages.

Der **Zweckverband Kremmen** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 23.01.2014 mit:

*„als Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen mit, dass die in Ihrem Plangebiet liegenden Grundstücke satzungsgemäß abwassertechnisch nicht erschlossen sind.*

*Eine Erweiterung des Entsorgungsnetzes ist in geraumer Zeit durch den Zweckverband nicht vorgesehen.*

*Somit sind die Vorleistungen für die leitungsgebundene Entsorgung aus Ihrem Plangebiet nicht gegeben, aber über den Lindenweg möglich.*

*Jegliche Planungen für die Erschließung der einzelnen Grundstücke sind auf der Grundlage der Kanalanschlussbeitragsatzung zu realisieren und mit dem Verband abzustimmen.*

*Die einzelnen Schritte der Erschließungsmaßnahmen müssen nach satzungsrechtlichen Vorgaben und in Form eines Erschließungsvertrages zwischen Vorhabenträger und Verband geregelt werden.*

*Diese Vereinbarung regelt die Finanzierung und Durchführung. Mit der Bauausführung dürfen nur Fachbetriebe beauftragt werden, die das RAL-Gütezeichen "Kanalbau" und die DVGW- Zulassung führen, bzw. die Güte- und Prüfbestimmungen der Gütegemeinschaft Kanalbau erfüllen.*

*Durch die Entwicklung Ihres Plangebietes, welches momentan noch eine Baulücke darstellt, kann das teilweise im öffentlichen Bereich vorhandene Entsorgungsnetz eine größere Auslastung erfahren, somit wird dieses Vorhaben durch den Zweckverband Kremmen als entsorgungspflichtige Körperschaft befürwortet.“*

Berücksichtigung: Die Hinweise sind bei der Realisierung von Vorhaben zu berücksichtigen. Zur Sicherung der inneren Erschließung des Plangebietes erfolgt der Abschluss eines Erschließungsvertrages.

Die **E.ON edis AG** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 17.01.2014 mit:

*„hiermit erhalten Sie unsere grundsätzliche Zustimmung zu o. g. Vorhaben.*

*Da keine direkten Belange von der E.DIS durch den Planentwurf betroffen sind, bestehen unsererseits keine Einwendungen.*

*Im Plangebiet befinden sich keine Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens.*

*Als Anlage übersenden wir Ihnen Planunterlagen mit unserem Anlagenbestand im Nahbereich. Diese Unterlage dient nur als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten. Wir bitten unseren Anlagenbestand jedoch bei der weiteren Planung zu berücksichtigen Für die Erschließung der geplanten Bebauung ist, auf Grundlage eines Erschließungsvertrages mit dem Investor, der Ausbau unseres Versorgungsnetzes erforderlich.“*

Berücksichtigung: Zur Sicherung der inneren Erschließung des Plangebietes erfolgt der Abschluss eines Erschließungsvertrages.

Im Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens entlang des Lindenweges und Amalienfelder Weges sowie Hausanschlüsse der Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes dargestellt.

Die Hinweise sind bei der Realisierung von Vorhaben zu berücksichtigen. Der Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Die **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 17.02.2014 mit:

*„im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom Deutschland GmbH, die aus den beigefügten Plänen ersichtlich sind. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer Tk-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch die Deutsche Telekom Technik GmbH PTI 13 - Planauskunft Postfach 4202 49032 Osnabrück oder per E-Mail [Planauskunft.Nordost@telekom.de](mailto:Planauskunft.Nordost@telekom.de) in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die "Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Telekom Deutschland GmbH anderer (Kabelschutzanweisung)" -siehe Anlage- beachten, um Schäden am Eigentum der Telekom Deutschland GmbH zu vermeiden.*

*Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Tk-Linien erforderlich.*

*Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordost, Güterfelder Damm 87-91, 14532 Stahnsdorf (Postanschrift) so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“*

**Berücksichtigung:** In den Lageplänen, die der Stellungnahme beilagen, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens entlang des Lindenweges und Amalienfelder Weges sowie Hausanschlüsse der Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes dargestellt.

Die Hinweise sind bei der Realisierung von Vorhaben zu berücksichtigen. Die Kabelschutzanweisung sowie der Lageplan, die der Stellungnahme beilagen, können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Die **NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 27.01.2014 mit:

*„die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskuntftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt namens und im Auftrag der GASAG Berliner Gaswerke AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Belzig GmbH, Gasversorgung lehdenick GmbH und der SpreeGas.*

*Weiterhin wird die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG, RB Regionalcenter Forst von der Stadtwerke Forst GmbH (nachfolgend SWF genannt) und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG (nachfolgend NFL genannt) beauftragt, Ihre Anfragen zu prüfen. Die NBB handelt namens und im Auftrag der SWF und der NFL.*

*Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.*

*Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.*

*Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten. Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des oben genannten Bebauungsplanes bestehen seitens der NBB zurzeit keine Planungen.*

*Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.“*

**Berücksichtigung:** Im Lageplan, der der Stellungnahme beilag, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens entlang des Lindenweges und Amalienfelder Weges sowie Hausanschlüsse der Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes dargestellt.

Die Hinweise sind bei der Realisierung von Vorhaben zu berücksichtigen. Der Lageplan, der der Stellungnahme beilag, kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Im Plangebiet sind Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet auch gemäß §14(2) BauNVO zulässig. Ein Erfordernis für weitere gesonderte Festsetzungen besteht im vorliegenden Plangebiet demnach nicht.

Die **GDMcom mbH** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 24.01.2014 mit:

„GDMcom ist vorliegend als von der ONTRAS Gastransport GmbH, Leipzig ("ONTRAS") und der VNG Gasspeicher GmbH, Leipzig ("VGS"), beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der ONTRAS bzw. der VGS.

Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o. a. Vorhaben keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt.

Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.“

### I / 5.3 Niederschlagsentwässerung

Das von den bebauten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zurückzuhalten, zu versickern. Eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Eine Anschlussmöglichkeit für die zentrale Ableitung von Niederschlagswasser ist für die geplanten Baugrundstücke im Plangebiet nicht vorhanden. Auf Grund der geologischen Gegebenheiten können im Plangebiet erschwerte Versickerungsverhältnisse auftreten. (sh. hierzu unter I./6.1)

Bei der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ 0,25 zuzüglich der zulässigen Überschreitung für Anlagen gemäß §19(4) BauNVO ist die Rückhaltung, Versickerung bzw. Verdunstung des Niederschlagswassers auf der Baugebietsfläche grundsätzlich möglich. Für die Rückhaltung des Niederschlagswassers kommen auch flache Zisternen in Betracht, die eine Nutzung von Niederschlagswasser für die Gartenbewässerung ermöglichen.

### I / 5.4 Ruhender Verkehr

Das Erfordernis und den Umfang der herzustellenden Stellplätze regelt die **Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer**. Sie wird nachrichtlich in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen und liegt in der Anlage der Begründung des Bebauungsplanes bei.

### I / 5.5 Öffentlicher Personen-Nahverkehr

Im OT Schwante besteht Anschluss an das Regionalbusnetz. Der Haltepunkt der Regionalbuslinie 812 (Neu Vehlefan - Vehlefan - Schwante - Bötzw), 800 (Oranienburg, Schwante, Flatow), 814 (Kremmen Bahnhof – Hennigsdorf Förderschule) befindet sich in der Kremmener Chaussee, ca. 360m vom Plangebiet entfernt. In Schwante besteht Anschluss an das Netz der Regionalbahn.

## I / 6. Boden, Grundwasser

### I./ 6.1 Geologie, Hydrologie, Geländehöhe

Gemäß **Fachinformationssystem Boden**, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, [www.geo-brandenburg.de](http://www.geo-brandenburg.de)) sind im Plangebiet folgende Bodenverhältnisse zu erwarten:

- Bodenübersichtskarte

podsolige Regosole und Podsol-Regosole verbreitet aus Flugsand und verbreitet aus Flugsand über tiefen Lehn; gering verbreitet Fahlerde-Braunerden aus Sand über Lehn

- dominierende Bodenarten Oberboden (KA5):

Ss(mSfs) Reinsand (Mittelsand feinsandig)

- dominierende Bodenarten Oberboden (VDLUFA):

s Sand

- Retentionsflächen Überschwemmung

keine retentionsrelevanten Böden (oder nur kleinflächig in Sander- oder Moränengebieten)

- Substrathauptgruppen nach dominierender Substratgenese

- im östlichen und nordöstlichen Teil des Plangebietes: Böden aus glazialen Sedimenten einschließlich ihrer periglaziären Überprägungen

- im mittleren und westlichen Teil des Plangebietes: Böden aus äolischen Sedimenten

- Substratgruppen nach dominierender Substratgenese und Bodenarten

- im **östlichen und nordöstlichen** Teil des Plangebietes: **Böden aus Sand über Lehm mit Torf**

- im **mittleren und westlichen** Teil des Plangebietes: Böden aus **Flugsand**

- Vernässungsverhältnisse:



- im östlichen und nordöstlichen Teil des Plangebietes: überwiegend niedriger und verbreitet mittlerer Grundwassereinfluss
- im mittleren und westlichen Teil des Plangebietes: vorherrschend ohne Grund- und Stauwassereinfluss

Gemäß der **Hydrogeologischen Karte Brandenburg**, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, www.geo-brandenburg.de) sind im Plangebiet folgende hydrologische Verhältnisse zu erwarten:

Karte der oberflächennahen Hydrologie (HYK 50-1)

Weitgehend unbedeckter Grundwasserkomplex (GWL K 1) und an der Oberfläche anstehende Grundwassergeringleiter

- weitgehend unbedeckter Grundwasserleiter in den Niederungen und Urstromtälern (GWL 1.1)

gemäß Karte des weitgehend bedeckten Grundwasserleiterkomplexes GWLK2 (HYK 50-2)

- Gesamtmächtigkeit des Grundwasserleiterkomplexes GWL K 2      0 - 3 m

gemäß Karte der Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung (HYK 50-3)

- Die Aussage zur Schutzfunktion bezieht sich auf den Grundwasserkomplex 1: Rückhaltevermögen sehr gering, Verweildauer Sickerwasser wenige Tage bis maximal 1 Jahr

Die **Hydroisohypse** liegt im Bereich des Plangebietes im GLWK 2 etwa bei 37,0 m über NN.

Die **Geländehöhe** im Plangebiet liegt gemäß amtlichem Lageplan zwischen ca. 38,7 m über NHN am Lindenweg und 39,2 m über HNH im Nordosten des Plangebietes.

Im Plangebiet war **früher** ein **Entwässerungsgraben** vorhanden, der heute jedoch **nicht mehr existiert**. Es ist möglich, dass insbesondere im Verlauf des früheren Grabens **Drainageleitungen** vorhanden sind. Östlich des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Lindenweges ist der Graben noch vorhanden. Zur Berücksichtigung von Drainagen siehe unter I. / 5.2.2.

## I. / 6.2 Bergbau, Information zu Erdaufschlüssen

Soweit bekannt ist, bestehen für das Plangebiet keine bergbaulichen Rechte oder Baubeschränkungen.

Das **Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 21.01.2014 mit:

*„...Im Bereich des o. g. Vorhabens werden keine Belange des Bergbaus und der Geologie berührt.*

*Allgemeine Hinweise*

*Die Stellungnahme des LBGR basiert auf den uns gegenwärtig zur Verfügung stehenden Unterlagen. Weitergehende geologische und geotechnische Informationen zum Vorhaben, die uns aus Erdaufschlüssen (Bohrungen u. a.) und Fachbearbeitungen vorliegen sowie geochemische und geotechnische Laboruntersuchungen können gegen Gebühr angefordert werden. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, in unserem Archiv geologische Kartenwerke einzusehen und Kopien davon zu erwerben.*

*Auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht wird gemäß §§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 des Lagerstättengesetz es vom 04.12.1934 (RGBl. I 5. 1223; BGBl. III 750-1), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 10.11.2001 (BGBl I 5. 2992), verwiesen.“*

Berücksichtigung: Die Hinweise sind bei der Realisierung von Vorhaben zu berücksichtigen.

## I / 6.3 Trinkwasserschutz, Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

Benutzungen von Gewässern (z.B. Entnahme von Grund- bzw. Oberflächenwasser, Abwassereinleitung / Regenwassereinleitung, Grundwasserabsenkung) bedürfen gemäß § 8 i. V. m. § 9 des Wasserhaushaltsgesetzes der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Verlegung von Kanalnetzen für die öffentliche Schmutzwasserentsorgung und der Regenwasserkanalisation ist nach § 60 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 71 des Brandenburgischen Wassergesetzes anzeige- / genehmigungspflichtig. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel einzureichen.

Das Niederschlagswasser sollte entsprechend § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes auf den Grundstücken versickert werden.

Der Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen ist nach § 20 (1) des Brandenburgischen Wassergesetzes der unteren Wasserbehörde einen Monat vorher anzuzeigen.

In Bereichen, in denen mit Wasser gefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind die Rechtsvorschriften für den Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen, insbesondere der § 62 WHG, sowie § 20 (1) BbgWG einzuhalten.

Erdaufschlüsse (z. B. Errichtung von Brunnen, Errichtung von geothermischen Anlagen mit Erdwärmesonden oder -Kollektoren) sind nach § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 56 des Brandenburgischen Wassergesetzes einen Monat vor Beginn der Maßnahme anzuzeigen. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel einzureichen.

Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden.

Zur **Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers** sh. unter **I/5.3** und **III/5**.

Das **Landkreis Oberhavel** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 18.02.2014 mit:

**„Belange der unteren Wasserbehörde**

*Unter Punkt I / 6.3 Trinkwasserschutz, Gewässerschutz sind die Hinweise, die den FD Wasserwirtschaft hinsichtlich der öffentlichen Belange im Wasserrecht zu vertreten hat schon eingearbeitet.*

*Ergänzend weise ich darauf hin, dass vorhandene Drainagen oder ähnliches vor Beschädigung zu schützen bzw. bei Beeinträchtigungen dauerhaft funktionstüchtig wieder herzustellen sind.“*

Berücksichtigung: Zur Berücksichtigung von Drainagen sieh unter I /5.2.2.

Das **Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 19.02.2014 mit:

**„Wasserbewirtschaftung und Hydrologie- RW 5**

*Im Plangebiet befinden sich keine Grund- bzw. Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes. Sollten dennoch Pegel (z.B. Grundwasserbeobachtungsrohre) vorhanden sein, wäre eine erneute Anfrage zur Verfahrensweise an das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV), Referat RW 5, zu richten.*

*Wie gemäß der Planungsunterlage bereits vorgesehen, sollte die Versiegelung der Bebauungsflächen auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Grundwasserneubildung genutzt und zur Versickerung gebracht werden.*

**Gewässerunterhaltung und Hochwasserschutz RW 6**

*Die Belange des Referates RW6 hinsichtlich wasserwirtschaftlicher Anlagen, Hochwasserschutz und Überschwemmungsgebiete sowie Unterhaltung der Gewässer I. Ordnung des Landes werden im B-Plan Nr. 26/2006 "Wohngebiet am Lindenweg" OT Schwante der Gemeinde Oberkrämer nicht berührt.*

Berücksichtigung: Die Hinweise aus sind bei der Realisierung von Vorhaben zu berücksichtigen.

## **I / 6.4. Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht**

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Gemeinde Oberkrämer ist ein Altlastenverdacht innerhalb des Plangebietes nicht ersichtlich. Im Flächennutzungsplan sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen dargestellt.

Treten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, so ist die weitere Vorgehensweise gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Das **Landkreis Oberhavel** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 18.02.2014 mit:

**„ Belange der unteren Bodenschutzbehörde**

*Der o. g. Flächenbereich ist nicht im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als Altlast-/ Altlastenverdachtsfläche registriert.*

*Allgemein gilt:*

*Treten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, so ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.*

*Rechtsgrundlage: Bundes-Bodenschutzgesetz, Altlastenverordnung“*

Berücksichtigung: Die Hinweise aus sind bei der Realisierung von Vorhaben zu berücksichtigen.

## I / 6.5. Kampfmittelbelastung

Der **Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst**, teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 31.01.2014, **Gesch.Z.: KMBD 1.21** mit:

„die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der o. g. Fläche ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, weise ich Sie darauf hin, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg- KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Dieses Schreiben ersetzt ein Protokoll über die Absuche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit.

**Berücksichtigung:** Die Hinweise aus sind bei der Realisierung von Vorhaben zu berücksichtigen.

## I.7. Natur- und Landschaft

(zu Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht sh unter II / 2.)

### I.7.1 Biotoptypenkartierung und -bewertung

#### I.7.1.1 Biotopverbund

In der Biotoptypenkartierung des Landes Brandenburg stellt das Plangebiet als Ackerfläche dar. Östlich des Lindenweges gegenüber dem Plangebiet, ist der Graben dargestellt, der in den Hörstegraben fließt. Der Hörstegraben entwässert in nördlicher Richtung im Kremmener Luch in den Ruppiner Kanal.

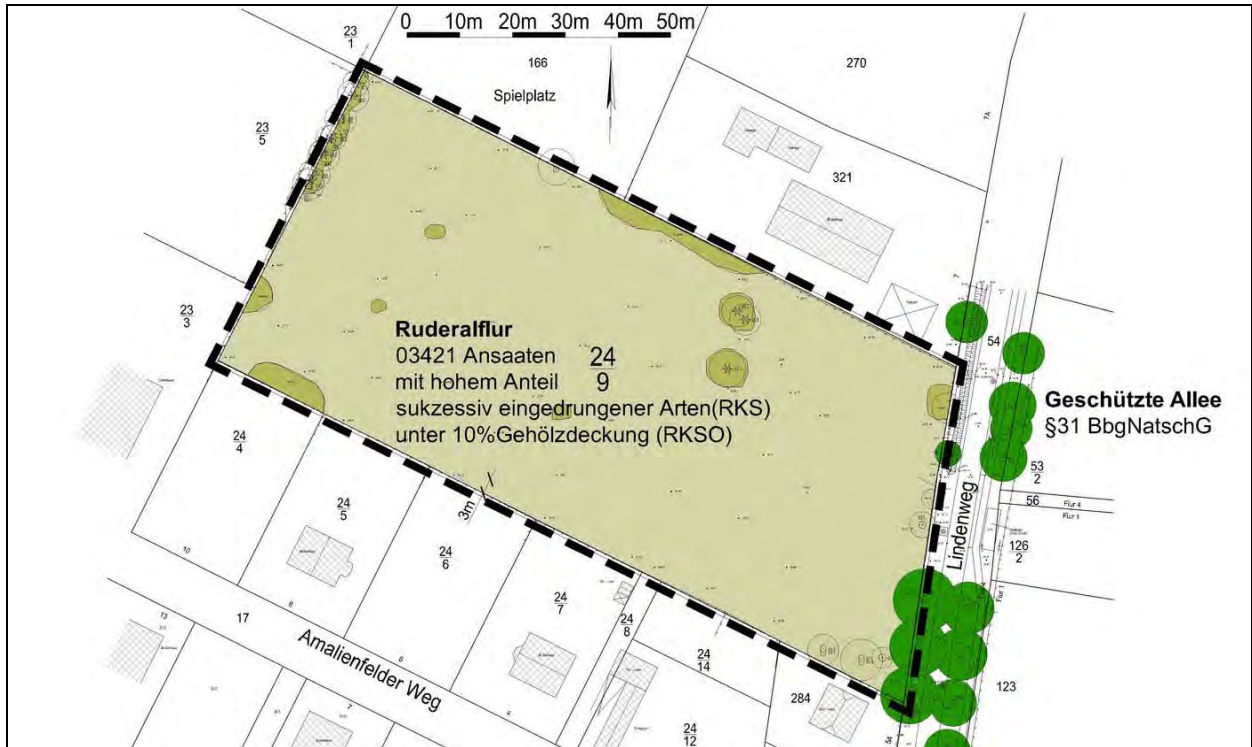


Datenquelle: © LUGV Brandenburg. Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB 2012 Datum: 28.09.2013



**Umgrenzung des Plangebietes**

**I./7.1.2 Biototypenkartierung des Plangebietes**



**I./7.1.3 Biotypenbewertung**

**Die Bewertung der Biotypen erfolgt nach folgenden Kriterien:**

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

Entsprechend den Kategorien des Brandenburgischen Kartierschlüssels sind im Plangebiet folgende Biotypen vorhanden:

| Nr. nach Brandenburgischem Kartierschlüssel | Bezeichnung des Biototyps  | Flächengröße des Biototyps | Bewertung des Biototyps |
|---|--|----------------------------|-------------------------|
| 03421                                       | Ruderalflur<br>Ansaaten mit hohem Anteil<br>sukzessiv eingedrungener Arten (RKS)<br>unter 10% Gehölzdeckung (RKSO) | ca. 8000m <sup>2</sup>     | gering                  |
|   | Anteil Gehölzaufwuchs  | ca. 350m <sup>2</sup>      | gering                  |

**I./7.2 Flora - Baumbestand**

Im Plangebiet ist eine Ruderalfläche vorhanden, auf der einzelne Gehölze aufgewachsen sind. Entlang des Lindenweges ist eine teilweise lückige Allee aus Linden vorhanden, die nach BbgNatSchG geschützt ist. (sh. auch unter I./5.1)

**Baumbestand am Lindenweg**



Lindenweg, Blick von Nord, im mittleren und nördlichen Teil es Plangebietes ist der Altbaumbestand der Lindenallee unterbrochen, hier sind einzelne Bäume in Naturverjüngung aufgewachsen (Linde, Birke).



Blick vom Plangebiet in Richtung Lindenweg zur teilweise lückigen Lindenallee



Aufwuchs aus Birke und Linde (bisher untermäßig) am Lindenweg im nördlichen Bereich des Plangebietes



Altbaumbestand Linden am Lindenweg im südlichen Bereich des Plangebietes

**Ruderalvegetation im Plangebiet**



Blick von Nordwest über das Plangebiet in Richtung Lindenallee



Blick von West über das Plangebiet in Richtung Lindenallee

Im Plangebiet hat sich eine ruderal Vegetation entwickelt, die stark durch Landreitgras dominiert und teilweise mit Goldrute und Brennnessel durchsetzt ist.

**erkennbarer früherer Grabenverlauf im Plangebiet**



Blick von West über das Plangebiet in Richtung Lindenallee, (nördlicher Teil)  
 Im Bereich des vermuteten früheren Grabenverlaufes weisen frische Grasfluren auf feuchteren humosen Boden hin. Das Gelände ist jedoch nicht mehr profiliert



Blick von West über das Plangebiet in Richtung Lindenallee (südlicher Teil)

**Gehölzaufwuchs im Plangebiet**



Nordöstlich der Mitte des Plangebietes sind 3 ca.8-10-jährige Kiefern aufgewachsen. Blick von West



Im Südosten des Plangebietes hat sich ein etwa 6-10-jähriger Pappelaufwuchs entwickelt; Blick von West

**Gehölze an den nördlichen und südlichen Nachbargrenzen**



Blick von West entlang der Grenze zum angrenzenden Spielplatz in Richtung Lindenweg, an der Grenze zum Spielplatz ist keine Hecke vorhanden, es sind dichte Calamagrostis-Bestände (Landreitgras) aufgewachsen. Am Rande des im Nordosten angrenzenden Baugrundstücks beginnt eine gemischte Hecke Ausläufer in das Plangebiet zu bilden.



Die im Süden an das Plangebiet angrenzenden Baugrundstücke sind zum Plangebiet hin mit einer Thuja-Hecke eingefriedet.

**Gehölze an der westlichen Plangebietsgrenze**

Im Nordwesten des Plangebietes ist auf der Grundstücksgrenze ein Gehölzbestand aus Thuja und Chamaecyparis vorhanden, der sich aus einer ausgewachsenen Hecke hier entwickelt hat.

**Entlang des Lindenweges ist ein 5m breiter Abstand der Baugrenze** zur straßenseitigen Grundstücksgrenze geplant, um dem Schutz des Alleebaumbestandes angemessen Rechnung zu tragen. Da außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen zulässig sind, wird zum Schutz der Allee entlang der Lindenallee eine **von Bebauung frei zu haltende Fläche** festgesetzt.

Ausnahmsweise zulässig sollen hier lediglich **Zufahrten und Zuwegungen** sein, die mit **wasser- und luftdurchlässigen Aufbau** (Abstandspflaster, Rasenpflaster, Rasengitter, Schotter, oder wassergebundene Decke), hergestellt sind. Hierdurch wird den Erschließungserfordernissen auf den Baugrundstücken angemessen Rechnung getragen.

In der Gemeinde Oberkrämer gilt die **Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung)**. Die Satzung wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

**I./7.3 Fauna**

Das Plangebiet umfasst eine Ruderalfläche mit geringem Gehölzaufwuchs innerhalb des Siedlungsgebietes. Als Nahrungshabitat ist das Plangebiet für verschiedene Vogelarten sowie möglicher Weise auch für **Kleinsäuger** (Fledermäuse, Igel) von Bedeutung.

Für **bodenbrütende Vogelarten** käme die Ruderalfläche des Plangebietes als Bruthabitat in Betracht, wenn jagende Hunde und Katzen aus dem umgebenden Wohngebiet nicht das Aufkommen von bodenbrütenden Arten verhindern würden.

Der alte Alleebaumbestand der **Lindenallee** kommt als Bruthabitat für **Nischen- oder Offenbrüter** in Betracht. Bei Entwicklung geeigneter Hohlräume könnte der alte Alleebaumbestand der Lindenallee auch als Überwinterungshabitat oder Wochenstube für **Fledermäuse** geeignet sein.

Die im Plangebiet vorhandenen jungen Gehölze weisen keine als Brutplätze für Nischen- oder Höhlenbrüter geeigneten Hohlräume auf. Auch Altnester von Offenbrütern wurden im August / September 2013 in den sehr übersichtlichen Gehölzen nicht vorgefunden.

Östlich des Lindenweges gegenüber dem Plangebiet endet ein **Graben**, der Anschluss an die weiter östlich gelegene **Hörsteniederung** hat. Die Hörste (der Hörstegraben) ist **Fischotterschongebiet**, befindet sich jedoch in minimal 340m Entfernung zum Plangebiet. Eine Auswirkung der Planungsvorhaben auf die Lebensräume des Fischotters ist unwahrscheinlich.

Die Hörsteniederung ist jedoch auch ein geeigneter Lebensraum für einige **Amphibien** und **Reptilien**. Insbesondere die **Erdkröte**, **Grün- und Braunfrösche** und die **Ringelnatter** finden hier geeignete Sommerlebensräume. Das Siedlungsgebiet, welches das Plangebiet umschließt, bietet mit den vorhandenen Bebauungs- und Gartenstrukturen teilweise geeignete Überwinterungsmöglichkeiten für diese Arten. Im Plangebiet selbst fehlen aufgrund der homogenen Ruderalstruktur bisher Versteckmöglichkeiten und Rückzugsbereiche. Mit der Entwicklung einer entsprechenden Siedlungsstruktur kommt auch das Plangebiet zukünftig als Überwinterungshabitat für die betreffenden Arten in Betracht, sofern eine

geringe Bebauungsdichte gewährleistet wird und zukünftige Einfriedungen keine Barrierewirkung entwickeln.

Andere heimische **Reptilienarten** (Zauneidechse, Waldeidechse, Blindschleiche) sind im Plangebiet eher nicht anzutreffen, da die Bahnlinie (250m) und laubhumusreiche Waldbestände (890m) als deren bevorzugte Lebensräume hiervon zu weit entfernt sind.

Für mehrere **Insektenarten** (insbesondere Hummeln, Bienen, Laufkäfer und Heuschrecken) bietet das Plangebiet, zeitweise ein geeignetes Nahrungshabitat.

Das Ergebnis der Potenzialanalyse zum Artenschutz sowie die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen die Verbote des §44(1) BNatSchG werden unter 8. im Fachbeitrag Artenschutz dargelegt.

## **I./8. Artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG - Fachbeitrag Artenschutz -**

### **I./8.1. Bearbeitungsumfang zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB**

Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im vorliegenden Bebauungsplanverfahren erfolgt unter Beachtung der diesbezüglichen Hinweise aus der **Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung**, erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg - Referat 23 - von Rechtsanwalt Dr. Eckart Scharmer und Rechtsanwalt Dr. Matthias Blessing, Stand: 13.01.2009.

#### Auszug aus:

**Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung, erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg - Referat 23 - von Rechtsanwalt Dr. Eckart Scharmer und Rechtsanwalt Dr. Matthias Blessing, Stand: 13.01.2009**

#### **„6. Umweltprüfung und Umweltbericht: Sonderfall der Bebauungspläne der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB**

*Einen Sonderfall stellt das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB dar. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind Umweltprüfung und Umweltbericht entbehrlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Zudem ist bei einer Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmeter die Prüfung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft insoweit entbehrlich, als ein Eingriff auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans als erfolgt oder zulässig anzusehen ist. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.<sup>79</sup>*

*.....Für die Gemeinde stellt sich die Frage, wie bei Bebauungsplänen mit weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche artenschutzrechtliche Informationen erlangt und im Bebauungsplan behandelt werden können.*

*Denn bei Bebauungsplänen mit einer Grundfläche bis zu 20.000 Quadratmetern besteht weder die Pflicht zur Umweltprüfung, zum Umweltbericht, noch zur Prüfung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft.*

*Verfügt die Gemeinde bereits über **Kenntnisse**, die für einen **Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG** sprechen, muss sie die artenschutzrechtlichen Anforderungen in einer isolierten artenschutzrechtlichen Prüfung anstellen und kann in der Begründung des Bebauungsplans einen besonderen Teil „Artenschutzrechtliche Anforderungen“ aufnehmen, in dem die Ermittlung, Bewertung und ggf. die Festsetzung von Maßnahmen dargestellt werden.*

*Verfügt die **Gemeinde nach eigener artenschutzrechtlicher Untersuchung und Verdachtsprüfung** nicht über Kenntnisse oder Anhaltspunkte, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen könnte, ist die Gemeinde **weder bauplanungsrechtlich noch artenschutzrechtlich verpflichtete, weitere Ermittlungen anzustellen.***

<sup>79</sup> Birk, Bauplanungsrecht in der Praxis, Rn. 715.“

Es ist zu gewährleisten, dass der Bebauungsplan vollziehbar sein wird, ohne einen Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verursachen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche innerhalb des Siedlungsgebietes, die von Wohnnutzungen umgeben ist.

Auf der Grundlage der nachfolgenden Potenzialanalyse wird ermittelt, in wieweit die vorliegende Planung geeignet ist, drohende Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG zu verursachen und welche Maßnahmen erforderlich sind, diese zu vermeiden.



## **I./8.2 Potenzialanalyse auf Grund der vorhandenen Biotoptypen, Ermittlung möglicher betroffener geschützter Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen**

Entsprechend den Aussagen unter 7.1 (Biotoptypen), 7.2 (Flora), 7.3 (Fauna) ist im Plangebiet mit einer Betroffenheit geschützter Arten wie folgt zu rechnen:

Geschützte Biotope und geschützte Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

**Geschützte Tierarten können im Plangebiet wie folgt betroffen sein:**

### **Die Eignung des Plangebietes als Habitat**

Das Plangebiet umfasst eine Ruderalfläche mit geringem Gehölzaufwuchs innerhalb des Siedlungsgebietes. Als Nahrungshabitat ist das Plangebiet für verschiedene Vogelarten sowie möglicher Weise auch für **Kleinsäuger** (Fledermäuse, Igel) von Bedeutung.

Für **bodenbrütende Vogelarten** käme die Ruderalfläche des Plangebietes als Bruthabitat in Betracht, wenn jagende Hunde und Katzen aus dem umgebenden Wohngebiet nicht das Aufkommen von bodenbrütenden Arten verhindern würden.

Die im Plangebiet vorhandenen jungen Gehölze weisen keine als Brutplätze für **Nischen- oder Offenbrüter** geeigneten Hohlräume auf. Auch Altnester von Offenbrütern wurden im August / September 2013 nicht gefunden.

Für mehrere **Insektenarten** (insbesondere Hummeln, Bienen, Laufkäfer und Heuschrecken) bietet das Plangebiet, zeitweise ein geeignetes Nahrungshabitat.

### **Die Eignung der näheren Umgebung des Plangebietes als Habitat**

Der alte Alleebaumbestand der **Lindenallee** kommt als Bruthabitat für **Nischen- oder Offenbrüter** in Betracht. **Bei Vorhandensein geeigneter Höhlräume könnte der alte Alleebaumbestand der Lindenallee** auch als Überwinterungshabitat oder Wochenstube für **Fledermäuse** geeignet sein.

Östlich des Lindenweges gegenüber dem Plangebiet endet ein **Graben**, der Anschluss an die weiter östlich gelegene **Hörsteniederung** hat. Die Hörste (der Hörstegraben) ist **Fischotterschongebiet**, befindet sich jedoch in minimal 340m Entfernung zum Plangebiet. Eine Auswirkung der Planungsvorhaben auf die Lebensräume des Fischotters ist unwahrscheinlich.

Die Hörsteniederung ist jedoch auch ein geeigneter Lebensraum für einige **Amphibien** und **Reptilien**. Insbesondere die **Erdkröte**, **Grün- und Braunfrösche** und die **Ringelnatter** finden hier geeignete Sommerlebensräume. Das Siedlungsgebiet, welches das Plangebiet umschließt, bietet mit den vorhandenen Bebauungs- und Gartenstrukturen teilweise geeignete Überwinterungsmöglichkeiten für diese Arten. Im Plangebiet selbst fehlen aufgrund der homogenen Ruderalstruktur bisher Versteckmöglichkeiten und Rückzugsbereiche. Mit der Entwicklung einer entsprechenden Siedlungsstruktur kommt auch das Plangebiet zukünftig als Überwinterungshabitat für die betreffenden Arten in Betracht, sofern eine geringe Bebauungsdichte gewährleistet wird und zukünftige Einfriedungen keine Barrierewirkung entwickeln.

Andere heimische **Reptilienarten** (Zauneidechse, Waldeidechse, Blindschleiche) sind im Plangebiet eher nicht anzutreffen, da die Bahnlinie (250m) und laubhumusreiche Waldbestände (890m) als deren bevorzugte Lebensräume hiervon zu weit entfernt sind.

### **Säuger**

Als Nahrungshabitat ist das Plangebiet möglicher Weise auch für **Kleinsäuger** (Fledermäuse, Igel) von Bedeutung. **Bei Entwicklung geeigneter Höhlräume könnte der alte Alleebaumbestand der Lindenallee** als Überwinterungshabitat oder Wochenstube für **Fledermäuse** geeignet sein.

Die Lebensräume des **Fischotters** in der Hörsteniederung sind von der Planung nicht betroffen.

### **Vögel**

Als Nahrungshabitat ist das Plangebiet für verschiedene Vogelarten sowie möglicher Weise auch für **Kleinsäuger** (Fledermäuse, Igel) von Bedeutung.

Für **bodenbrütende Vogelarten** käme die Ruderalfläche des Plangebietes als Bruthabitat in Betracht, wenn jagende Hunde und Katzen aus dem umgebenden Wohngebiet nicht das Aufkommen von bodenbrütenden Arten verhindern würden. Auf Grund der umgebenden Siedlungssituation ist mit Bodenbrütern im Plangebiet daher kaum zu rechnen.

Der alte Alleebaumbestand der **Lindenallee** kommt als Bruthabitat für **Nischen- oder Offenbrüter** in Betracht.

Die im Plangebiet vorhandenen jungen Gehölze weisen keine als Brutplätze für **Nischen- oder Offenbrüter** geeigneten Hohlräume auf. Auch Altnester von Offenbrütern wurden im August / September 2013 nicht gefunden.

### Amphibien, Reptilien

**Östlich des Lindenweges gegenüber dem Plangebiet** endet ein **Graben**, der Anschluss an die weiter östlich gelegene **Hörsteniederung** hat. Die Hörsteniederung ist ein geeigneter Lebensraum für einige **Amphibien** und **Reptilien**.

Insbesondere die **Erdkröte**, **Grün- und Braunfrösche** und die **Ringelnatter** finden hier geeignete Sommerlebensräume. Das Siedlungsgebiet, welches das Plangebiet umschließt, bietet mit den vorhandenen Bebauungs- und Gartenstrukturen teilweise geeignete Überwinterungsmöglichkeiten für diese Arten. Im Plangebiet selbst fehlen aufgrund der homogenen Ruderalstruktur bisher Versteckmöglichkeiten und Rückzugsbereiche. Mit der Entwicklung einer entsprechenden Siedlungsstruktur kommt auch das Plangebiet zukünftig als Überwinterungshabitat für die betreffenden Arten in Betracht, sofern eine geringe Bebauungsdichte gewährleistet wird und zukünftige Einfriedungen keine Barrierewirkung entwickeln.

Andere heimische **Reptilienarten** (Zauneidechse, Waldeidechse, Blindschleiche) sind im Plangebiet eher nicht anzutreffen, da die Bahnlinie (250m) und laubhumusreiche Waldbestände (890m) als deren bevorzugte Lebensräume hiervon zu weit entfernt sind.

### Insekten

Für mehrere Insektenarten (insbesondere Hummeln, Bienen, Laufkäfer und Heuschrecken) bietet das Plangebiet, zeitweise ein geeignetes Nahrungshabitat.

## **I./8.3 Mögliche Beeinträchtigungen geschützter oder streng geschützter Arten durch die vorliegende Planung, Ableitung von Maßnahmen**

### **I./8.3.1 Vorbemerkungen**

Ziel der vorliegenden Untersuchung ist es, festzustellen, ob im Plangebiet Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen könnte.

Bei „**europarechtlich geschützten Arten**“ (Arten gemäß Anhang VI-Arten nach FFH-RL und europäischer Vogelschutzrichtlinie) ist zu ermitteln, ob **Verbotstatbestände** des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 berührt sind. Für diese Arten entfallen die genannten Verbote nur unter der Voraussetzung, dass die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit möglich können dazu vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) festgesetzt werden.

Außerdem ist das **Störungsverbot** für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nach § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG zu beachten. Erheblich sind Störungen, wenn dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert wird.

Gemäß **§ 44 Abs. 1 BNatSchG** ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

**Alle anderen besonders und streng geschützten Arten** sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach §1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln. §1a BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Innenentwicklung. Gemäß §13a(2)4. BauGB sind Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplansplänen der Innenentwicklung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu betrachten. In sofern sind die **nur national geschützten Arten** im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes bezüglich der Anforderungen gemäß §44 BNatSchG **nicht zu prüfen**.

### **I./8.3.2 Betroffene geschützte oder streng geschützte Arten**

---

#### **Säuger**

Bei Eingriffen in den Alleebaumbestand der Lindenallee am Lindenweg könnten **Fledermäuse** betroffen sein, die hier eventuell vorhandene Hohlräume als Überwinterungshabitat oder Wochenstube nutzen. Es handelt sich jedoch um eine nach BbgNatSchG geschützte Allee und die Lage des Straßenanschlusses der geplanten inneren Erschließungsstraße wurde so gewählt, dass Eingriffe in den Altbaumbestand nicht erforderlich werden.

Durch eine Barrierewirkung von Einzäunungen könnten **Igel** betroffen sein (auch wenn dies nur zu den national geschützten Arten gehören.)

#### **Vögel**

Bei Eingriffen in den Alleebaumbestand der Lindenallee am Lindenweg könnten anspruchslöse **Nischen- oder Offenbrüter** betroffen sein, die hier geeignete Nistplätze finden. Es handelt sich jedoch um eine nach BbgNatSchG geschützte Allee und die Lage des Straßenanschlusses der geplanten inneren Erschließungsstraße wurde so gewählt, dass Eingriffe in den Altbaumbestand nicht erforderlich werden.

#### **Amphibien, Reptilien**

Im Plangebiet fehlen aufgrund der homogenen Ruderalstruktur bisher Versteckmöglichkeiten und winterliche Rückzugsbereiche für **Erdkröten** und die **Ringelnattern**, die in der Hörsteniederung östlich des Plangebietes geeignete Sommerlebensräume haben.

Mit der Entwicklung einer Siedlungs- und Gartenstruktur im Plangebiet, entstehen hier, ebenso wie im umgebenden Siedlungsgebiet, geeignete Überwinterungsplätze für die betreffenden Arten. (z.B. Komposthaufen, Lesesteinhaufen, Holzlager ...)

Diese zukünftig entstehenden Überwinterungshabitate können durch die betreffenden Arten jedoch nur genutzt werden, wenn die Bebauungsdichte entsprechend gering ist, die Grundstücke möglichst groß sind und Einfriedungen keine Barrierewirkung entwickeln.

### **I./8.3.3 Baubedingte und betriebsbedingte drohende Verstöße gegen Verbot nach § 44(1) BNatSchG**

---

#### **I./8.3.3.1 Beurteilung der Betroffenheit europäischer geschützter Arten sowie deren Empfindlichkeit gegenüber der Planung**

Im **Altbaumbestand des Lindenweges** (Linden) sind evtl. Brutplätze folgender heimischer Vogelarten zu erwarten: Amsel, Grünfink, Goldammer, Distelfink, Buchfink, Rotkehlchen, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Elster. Es handelt sich hierbei um anspruchslöse kulturfolgende Arten mit jährlich wechselnden Niststandorten. Darüber hinaus könnten hier Überwinterungsquartiere und Wochenstuben von Fledermäusen vorhanden sein.

Eine Beseitigung des Altbaumbestandes würde zur Zerstörung eventuell angelegter Nester einschließlich der Gelege und zur Beseitigung der Brutstätten und Ruhebereiche führen und würde deshalb einen Verstoß gegen §44 (1) BNatSchG darstellen. Die Lage des Anschlusses der inneren Erschließung an den Lindenweg wurde jedoch so gewählt, dass ein Eingriff in den Altbaumbestand für die Realisierung der vorliegenden Planung nicht erforderlich ist. Die vorhandenen Alleebäume am Lindenweg sind bereits als Baumallee nach BbgNatschG geschützt.

**I./8.3.3.2 Tabellarische Übersicht der Betroffenheit europäischer und national geschützter Arten**

| betroffene geschützte Art   | Abwendung des drohenden Verstoßes gegen Verbot nach § 44(1)BNatSchG |   |   |  |
|---|---|---|---|--|
|   | 44(1)1. BNatSchG<br>Tiere:<br>Störungs- und Tötungsverbot           | 44(1)2. BNatSchG<br>Tiere:<br>Störungsverbot während best. Zeiten | 44(1)3. BNatSchG<br>Tiere:<br>Beschädigungsverbot geschützter Lebensstätten einsch. Reviere | 44(1)4. BNatSchG<br>Pflanzen:<br>Beschädigungsverbot Pflanzen u. Standort  |
| Amsel,<br>Grünfink,<br>Goldammer,<br>Distelfink,<br>Buchfink,<br>Rotkehlchen,<br>Mönchsgrasmücke,<br>Ringeltaube,<br>Elster | X   | X   |   |  |
| Kleinsäuger (Igel)<br>Amphibien (Erdkröte)<br>Reptilien (Ringelnatter)  |   | x   |   |  |
|   |   |   |   | - es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen<br>(gesetzliche Regelung erfolgt durch §39 (5) 2. BNatSchG) |
|   |   |   |   | - Grundstückseinfriedungen sind so herzustellen, dass über Gelände <b>Öffnungen als Durchschlupf für Kleintiere</b> mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10 cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je 5 lfd.m vorhanden sind. Dies kann auch dadurch erreicht werden, dass die Einzäunung einen Abstand von 10 cm zur fertigen Geländeoberfläche hat.<br>- Festsetzung einer <b>Mindestgrundstücksgröße</b> (z. B. 700m <sup>2</sup> ).     |

**I./ 8.3.4 Maßnahmen**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche, die innerhalb eines Siedlungsgebietes liegt und von Wohnnutzungen und einem Spielplatz umgeben ist. Es liegt am Lindenweg, an dem ein Altbaumbestand aus Linden in Form einer teilweise lückigen Allee vorhanden ist. Der Altbaumbestand bietet geeignete Bruthabitate für höhlen- und offenbrütende Vogelarten sowie für Fledermäuse.

Zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote gemäß §44(1) BNatSchG wurde der Anschluss der inneren Erschließungsstraße im Plangebiet so gewählt, dass Eingriffe in den Altbaumbestand nicht erforderlich werden. Hierdurch wird dem Grundsatz der Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG bereits im Planungskonzept Rechnung getragen.

Unter diesen Voraussetzungen sind folgende Maßnahmen geeignet, drohende Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG zu vermeiden:

**Gehölze**

- es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen (gesetzliche Regelung erfolgt durch §39 (5) 2. BNatSchG)

(weiter sh. nächste Seite)

## **Vermeidung der Barrierewirkung für Kleinsäuger, Amphibien und Reptilien durch Grundstückseinfriedungen**

- Grundstückseinfriedungen sind so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Kleintiere mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10 cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je 5 lfd.m vorhanden sind. Dies kann auch dadurch erreicht werden, dass die Einzäunung einen Abstand von 10 cm zur fertigen Geländeoberfläche hat.

- Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße (z. B. 700m<sup>2</sup>).

Der Bebauungsplan trifft die entsprechenden Festsetzungen.

**Unter der Voraussetzung der Realisierung der o.g. Maßnahmen bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung der drohende Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht abgewendet werden könnte.**

## **II. Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen**

### **II / 1. Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung**

#### **II / 1.1 Raumordnung und Landesplanung**

Für die vorliegende Planung ergeben sich die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) sowie
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. II S. 186).

Gemäß LEP B-B ist die Gemeinde Oberkrämer kein Zentraler Ort. Für das Plangebiet enthält der LEP B-B keine zeichnerischen Festlegungen.

Für die Bewertung der vorliegenden Planung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

Grundsätze aus § 5 Abs. 1 und 2 LEPro 2007: vorrangige Siedlungsentwicklung in Zentralen Orten und raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen; Vorrang der Innenentwicklung;

Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Konzentration zusätzlicher Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf siedlungsstrukturell und funktional geeignete Siedlungsschwerpunkte; räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;

Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 LEP B-B: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen innerhalb von Gemeinden mit festgelegtem Gestaltungsraum Siedlung in Siedlungsbereichen außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption dieser Siedlungsbereiche (0,5 ha/ 1000 Einwohner im Zeitraum von 10 Jahren);

Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007: Sicherung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt; Vermeidung der Freirauminanspruchnahme;

Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B: Freiraumerhalt; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgebietes des Ortsteiles Schwante. Deshalb wird die vorliegende Planung als Planungsmaßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt. Flächen, die nach § 13a Abs. 1 BauGB durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung entwicklungsfähig sind, gehören zu den Nachverdichtungspotenzialen, die als Innenentwicklung im Sinne von Plansatz 4.5 Abs. 1 Nr. 4 LEP B-B zu werten sind. Deshalb wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Planungsabsicht **ohne Inanspruchnahme der zusätzlichen Entwicklungsoption** umgesetzt werden kann.

Die Berücksichtigung der Anforderungen an die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB wird in dieser Begründung unter I. 3.2 dargelegt.

Die Grundsätze zur Siedlungsentwicklung (vgl. § 5 LEPro 2007; 4.1 LEP B-B) und zur integrierten Freiraumentwicklung (vgl. § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007, 5.1 LEP B-B) werden wie folgt angemessen berücksichtigt.

| Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung   | Berücksichtigung in der vorliegenden Planung   |
|--|--|
| <p><b>Grundsätze zur Siedlungsentwicklung</b><br/> <u>Grundsätze aus § 5 Abs. 1 und 2 LEPro 2007:</u> vorrangige Siedlungsentwicklung in Zentralen Orten und raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen; Vorrang der Innenentwicklung;<br/> <u>Grundsatz 4.1 LEP B-B:</u> vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Konzentration zusätzlicher Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf siedlungsstrukturell und funktional geeignete Siedlungsschwerpunkte; räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung</p> | <p>Da das vorliegende Plangebiet von 3 Seiten vom Siedlungsgebiet umschlossen ist, handelt es sich um die Nutzung eines bisher nicht ausgeschöpften Entwicklungspotenziales innerhalb eines vorhandenen Siedlungsgebietes. Die vorhandene Erschließung durch die Lindenallee wird für die Anbindung der inneren Erschließung des Plangebietes genutzt. Zu einem angrenzenden vorhanden Spielplatz ist ein Fußweg geplant, sodass auch diese vorhanden kommunale Infrastruktur vom Plangebiet aus mit genutzt werden kann. Das Plangebiet ist über einen Regionalbusanschluss sowie über den Regionalbahnanschluss im OT Schwante durch den ÖPNV gut erschlossen. Im OT Schwante sind Einrichtungen der wohnnahen Versorgung (Verbrauchermarkt, Bäcker, weiterer Einzelhandel und Dienstleistungen, Bürgerhaus, Kita, kulturelle Angebote Schloss Schwante und Mühle, Sportanlagen) vorhanden, die durch die zukünftigen Bewohner des Plangebietes auf kurzem Wege erreicht werden können. Der umliegende Landschaftsraum bietet hervorragende Möglichkeiten für die wohnnahe Erholung.</p> |
| <p><b>Grundsätze zur integrierten Freiraumentwicklung</b><br/> <u>Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007:</u> Sicherung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt; Vermeidung der Freirauminanspruchnahme;<br/> <u>Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B:</u> Freiraumerhalt; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen.</p>  | <p>Durch die vorliegende Nutzung einer Fläche innerhalb des Siedlungsgebietes für die Deckung des Wohnbedarfes wird die Inanspruchnahme von Freiraumflächen für diese Nutzung vermieden. Da im Plangebiet keine Biotope mittlerer oder hoher Wertigkeit vorhanden sind und der umgebende durchgrünte Siedlungscharakter auch im Plangebiet aufgenommen werden soll, ist der Eingriff in Natur und Landschaft, den die vorliegende Planung vorbereitet, entsprechend gering.</p>  |

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin / Brandenburg** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 28.01.2014 mit:

*„...die Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung für den Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes erhielt die Gemeinde Oberkrämer mit Schreiben vom 07.11.2006. Zwischenzeitlich haben sich die landesplanerischen Beurteilungsgrundlagen verändert.*

*Neben den Festlegungen des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. II S. 186) enthält das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) weitere Grundsätze der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind.*

*Die für die vorliegende Planungsabsicht relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf (S. 25f.) bereits umfassend wiedergegeben. Der Bebauungsplan-Entwurf ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Die beabsichtigte Entwicklung von ca. 0,8 ha Wohnsiedlungsfläche ist durch Innenentwicklung gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 4 LEP B-B möglich. Die Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt.“*

Das **Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV)** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 14.02.2014 mit:

*„... Die geplante Entwicklung eines Wohngebietes im Bereich des Plangebietes und entspricht den Entwicklungsintentionen der Landesplanung, da er verkehrlich mit dem ÖPNV erschlossen ist.*

*Für die Verkehrsbereiche Straßen, übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen mir Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor. ...“*

## II / 1.2 Regionalplanung

### Rechtliche Grundlagen der Regionalplanung

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, - Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung / Windenergienutzung“ (ReP-RW) Satzungsbeschluss vom 24. November 2010 und Teilgenehmigung (ohne Windenergie und Vorbehaltsgebiet Nr. 65 „Velten“ vom 14.02.2012).

### Berücksichtigung der Anforderungen der Regionalplanung in der vorliegenden Planung

Die o. g. Planungen enthalten in Bezug auf das hier vorliegende Plangebiet keine relevanten Darstellungen. Deshalb wird davon ausgegangen, dass die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung dem hier vorliegenden Bebauungsplan nicht entgegenstehen.

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 23.01.2014 mit:

*„Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren auf den folgenden Erfordernissen der Raumordnung:*

*- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" (ReP-Wind) vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003)*

*- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung / Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659).*

*Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26/2006 "Wohngebiet am Lindenweg" der Gemeinde Oberkrämer ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar.*

*Begründung: Der Bebauungsplan hat die städtebauliche Ordnung und Entwicklung einer ca. 0,8 ha großen Teilfläche im Ortsteil Schwante zum Inhalt. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bildung von ca. 9 Baugrundstücken sowie für einen neu herzustellenden Erschließungsstich vom Lindenweg geschaffen werden. Als Art der baulichen Nutzung soll ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt werden und als Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,25.*

*Die Regionalpläne treffen für den in Rede stehenden Geltungsbereich keine Festsetzungen. Insofern stehen den Planungen keine Erfordernisse der Regionalplanung entgegen.“*

## II / 2. Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht

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

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines **Naturparkes, eines Vogelschutzgebietes** oder eines Schutzgebietes nach der **Floren-Faunen-Habitat-Richtlinie**.

Es liegt auch **nicht im Einwirkungsbereich** eines dieser Schutzgebiete.

## II / 3. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet sind keine **Baudenkmale** oder **Bodendenkmale** erfasst oder bekannt.

Der **Flächennutzungsplan** stellt auf der **östlichen Seite des Lindenweges gegenüber dem Plangebiet** ein **Bodendenkmal** dar.

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abteilung Bodendenkmalpflege, Gebietsbodendenkmalpflege** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 17.01.2014 mit:

*„im Bereich der genannten Planung sind bisher keine Bodendenkmale bekannt.*

*Allerdings grenzt das Planungsgebiet unmittelbar an das bekannte Bodendenkmal 70522, eine Siedlung der römischen Kaiserzeit, so dass nicht auszuschließen ist, dass bei Erdarbeiten unvermutet bisher unbekannte Strukturen dieses Bodendenkmals entdeckt werden können. Als brandenburgische Fachbehörde für Bodendenkmale weisen wir deshalb darauf hin, dass nach dem "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.Mai 2004" (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) folgende Verpflichtungen bestehen:*

*1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o. ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).*

*2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).*

*Bauausführende sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.*

Die Hinweise aus sind bei der Realisierung von Vorhaben zu berücksichtigen.

## II / 4. Immissionsschutz

### II / 4.1 Anforderungen bezüglich des Immissionsschutzes

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

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Im allgemeinen Wohngebiet: | 55 dB am Tag<br>45 - 40 dB in der Nacht |
|----------------------------|---|

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Ein schalltechnisches Gutachten für das Plangebiet liegt nicht vor.

Das **Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 19.02.2014 mit:

**„Immissionsschutz- RW 4**

*Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen zu o.g. Entwurf keine Bedenken.“*

### II / 4.2 Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen im Plangebiet und in dessen Umgebung

Die Umgebung des Plangebietes ist durch **Wohnnutzungen mit zugehörigen Wohngärten** und **untergeordneten nicht störende gewerbliche Nutzungen** (Gaststätte / Catering, Elektroinstallation, Kommunikationstechnik, Versicherungen, Urlaubs-Service) geprägt. (sh. unter I./4.2).

Im Nordwesten grenzt an das Plangebiet ein Wohngebietsspielplatz.

Darüber hinaus befinden sich **ca. 180 m nordöstlich** des Plangebietes eine **Pferdehaltung** sowie zugehörige Bauten für die Bergung von Heu und Stroh. (sh. unter I./4.3)

Für das Plangebiet kommen entsprechend dem absehbaren Bedarf vorzugsweise **Wohnnutzungen** bzw. das Wohnen ergänzende und **nicht störende Nutzungen** in Betracht, sodass bezüglich der benachbarten Wohnnutzungen und nicht störenden gewerblichen Nutzungen keine erheblichen gegenseitigen Störungen zu erwarten sind.

Östlich des Lindenweges befinden sich **landwirtschaftliche Nutzflächen**, die 2013 den Charakter von Weideflächen hatten. Durch die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen kann es, auch bei angemessener Rücksichtnahme, zeitweise zu Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen kommen. Vorübergehende Geruchsbelästigungen, Lärm oder Staubentwicklungen, die wegen der saisonbedingten landwirtschaftlichen Tätigkeit nicht vermeidbar sind, sind in angemessenem Rahmen durch die Anwohner im ländlichen Raum hinzunehmen. Es gilt der Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Da zwischen der Landwirtschaftsfläche und dem Plangebiet der Lindenweg liegt, ist eine Distanz zum geplanten allgemeinen Wohngebiet gegeben.

Die nordöstlich gelegene **Pferdehaltung** liegt außerhalb der Hauptwindrichtung (Wind aus West) und ist mit ca. 180m so weit vom Plangebiet entfernt, dass erhebliche Beeinträchtigungen der heranrückenden Wohnnutzung durch Gerüche aus der Pferdehaltung nicht befürchtet werden. Zwischen dem Plangebiet und der Pferdehaltung befinden sich am Lindenweg mehrere vorhandene Wohnnutzungen, auf welche die Pferdehaltung bereits Rücksicht nehmen muss. Deshalb wird durch die vorliegende Planung die Pferdehaltung in ihrer eventuellen Entwicklung nicht mehr eingeschränkt, als dies bisher schon der Fall ist.

Gegenüber dem geplanten Wohngebiet befindet sich am Lindenweg eine **Wertstoff-Sammelstelle**. Hiervon können insbesondere durch das Einwerfen von Glas Störungen für die Wohnnutzung ausgehen. Bei Einhaltung der vorgeschriebenen Nutzungszeiten (nicht an Sonn- und Feiertagen, nicht nachts) wird davon ausgegangen, dass der Wertstoffsammelplatz einer zweckentsprechenden Nutzung im Plangebiet nicht entgegensteht.

Gemäß §15 BauNVO ist im Einzelfall unter anderem zu prüfen, ob einem Vorhaben gebietsuntypische Belastungen entgegenstehen. Erforderlichenfalls sind entsprechende Auflagen zum Immissionsschutz im Rahmen der Baugenehmigung zu erteilen.



## II / 4.3 Verkehrslärm

Der Lindenweg, der an das Plangebiet angrenzt, ist eine **Anliegerstraße**, von der keine erhebliche Lärmbelastung durch Verkehrslärm zu erwarten ist.

In einem Abstand von **ca. 300m** südlich des Plangebietes befindet sich die **Kremmener Chaussee (Bundesstraße B 273)**. Auf der Bundesstraße B 273 ist ein erhebliches Verkehrsaufkommen vorhanden, das mit entsprechenden Emissionen verbunden ist. Wegen des vorhandenen Abstandes des Plangebietes zu dieser Verkehrsstrasse wird jedoch davon ausgegangen, dass die Belastungen, die von dieser Straße ausgehen, einer zweckentsprechenden Nutzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet nicht entgegenstehen.

In einem Abstand von **ca. 250m** südlich des Plangebietes befindet sich die **Bahnstrecke Berlin-Heiligensee-Neuruppin**. Wegen des vorhandenen Abstandes des Plangebietes zu dieser Verkehrsstrasse wird jedoch davon ausgegangen, dass die Belastungen, die von dieser Trasse ausgehen, einer zweckentsprechenden Nutzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet nicht entgegenstehen.

Auf Grund der Anforderungen zum Wärmeschutz von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen ist i. d. R. zugleich ein Schalldämmmaß der Außenbauwerksteile gegeben, das mindestens die Anforderungen für den Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109, Tabelle 8 erfüllt.

Unter den genannten Voraussetzungen wird davon ausgegangen, dass im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können.

## II / 4.4 Klimaschutz

Zur **Verringerung des Energiebedarfs, zur Steigerung der Energieeffizienz und zur verstärkten Nutzung von erneuerbaren Energien** sind im Rahmen der Baugenehmigungsplanung und Bauausführung insbesondere folgende rechtliche Grundlagen zu beachten:

- Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG),
- Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG),
- Energieeinsparungsgesetz (EnEG),
- Energieeinsparverordnung (EnEV).

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

Mit dem „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“, das am 30. 7. 2011 in Kraft trat, wurde das BauGB zur Anpassung an die Anforderungen des Klimaschutzes novelliert.

§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt zum **Ziel und Inhalt von Bauleitplänen** nunmehr:

*„Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“*

§1a BauGB wurde hierzu wie folgt ergänzt:

*„(5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“*

Für das Gemeindegebiet Oberkrämer besteht **kein lokales Klimaschutzkonzept**, welches **Leitlinien für eine aus der örtlichen kleinräumigen Immissionssituation abgeleitete differenzierte Ausweisung von Gebieten mit bestimmten Anforderungen an bauliche und technische Maßnahmen zur Energieerzeugung und -nutzung** festlegt. Aus der örtlichen Situation des Plangebietes ergeben sich bisher auch keine Anhaltspunkte dafür, dass hier höhere Anforderungen an bauliche und technische Maßnahmen zur Energieerzeugung und –nutzung gerechtfertigt sein könnten, als im übrigen Gemeindegebiet. Aus diesem Grund werden im vorliegenden Bebauungsplan keine diesbezüglichen Festsetzungen für die spätere Bauausführung getroffen. Die bereits bestehenden rechtlichen Regelungen zur CO<sub>2</sub>-Minderung im Rahmen der Bauausführung werden für das geplante Vorhaben als ausreichend erachtet.

## II / 5. Bisher geltendes kommunales Recht nach dem BauGB

---

Eine verbindliche Bauleitplanung besteht für das Plangebiet zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses hier vorliegenden Bebauungsplanes nicht. Für die Gemeinde Oberkrämer, OT Schwante besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan. (sh. hierzu unter I/1.2)

## III. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

---

### III /1. Planungskonzept und geplante Erschließung

---

Der vorliegenden Bebauungsplan ist in Bezug auf die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß §8(2) BauGB aus dem wirksamen **Flächennutzungsplan** entwickelt, der das Plangebiet als **Wohnbaufläche** darstellt (sh. unter I /1.2). Mit den geplanten Festsetzungen der Wohngebietsfläche und der zugehöriger Erschließungsfläche wird eine straßenbegleitende Bebauung entlang der geplanten inneren Straßenverkehrsfläche ermöglicht. (Zur Begründung der Festsetzungen im Einzelnen sh. III/2. ff.)

Die **Erschließung** der geplanten Wohngebietsfläche erfolgt über eine neu geplante öffentliche Straßenverkehrsfläche, die als **Stichstraße mit Wendefläche** für einen dreiachsigen Lkw (Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, Feuerwehr) ausgeführt werden soll. (Wendefläche mit 8 m Radius, sh. nachfolgende Abb. städtebaulicher Entwurf). Mit einer Breite von 7,5m ist die geplante öffentliche Verkehrsfläche ausreichend breit für die Herstellung einer Fahrbahn mit 4,75 m Breite und die Schaffung ausreichender Bewegungsflächen für die Feuerwehr, die eine Fläche von 7 mal 12 m erfordern.

Das **Landkreis Oberhavel** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 18.02.2014 mit:

**„Belange des vorbeugenden Brandschutzes**

*Die Straße und der Wendehammer sind als Feuerwehrezufahrt und Bewegungsfläche für die Feuerwehr erforderlich und ständig freizuhalten.*

*Auf der Grundlage der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr - Fassung Juli 1998 - Bekanntmachung des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 25. März 2002 (ABl. Nr. 1712002 S. 466), berichtigt am 23. Oktober 2002 (ABl. Nr. 4812002 S.1015), geändert at'n 9. Juli 2007 (ABl. 3112007 S. 1631) und Anlage 7.411 zur Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, entnommen aus „Liste der Technischen Baubestimmungen“ vom 04. Juni 2012 (ABl. Nr. 2412012 S 899) ist die erforderliche Kennzeichnung vorzunehmen.“*

Die Hinweise aus sind bei der Realisierung von Vorhaben zu berücksichtigen. Zu den Belangen der Abfallentsorgung siehe auch unter I /5.2.1.

Vom Wendepplatz der geplanten Stichstraße aus soll ein **Fußweg** auf einer 2,5m breiten hierfür festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung den Zugang zum Spielplatz ermöglichen, der im Nordwesten des Plangebietes angrenzt. Hierdurch wird die geplante öffentliche Erschließung im Plangebiet zugleich mit dem übrigen Wohngebiet nordwestlich des Plangebietes vernetzt.

Da der Spielplatz dann von 2 Seiten aus zugänglich ist, wird er besser in das innerörtliche Wegenetz integriert sein als bisher. Zugleich entsteht hierdurch vom nordwestlich des Spielplatzes gelegenen Wohngebiet über den Buchenweg und Eschenweg eine verkürzte Fußwegeanbindung über den Spielplatz und die geplanten Wege im Plangebiet in Richtung Bushaltestelle an der Kremmener Chaussee und zum Bahnhof Schwante. Der geplante Fußweg kommt hierdurch allen Altersgruppen einschließlich der zunehmenden Anzahl von Senioren im betreffenden Bereich zu Gute.

Die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet soll in einem **Erschließungsvertrag** mit einem privaten Erschließungsträger vereinbart werden, der die Erschließungsanlagen nach Fertigstellung kosten- und lastenfrei an die Gemeinde übergibt.

### Städtebaulicher Entwurf

Der nachfolgende städtebauliche Entwurf stellt eine mögliche Umsetzung des Bebauungsplanes dar. Entsprechend dem vorliegenden Bebauungsplan soll die innere Erschließung als Stichstraße mit Wendemöglichkeit und Fußwegeanbindung zum benachbarten Spielplatz hergestellt werden.

Im städtebaulichen Entwurf ist die Bildung von 9 -10 Baugrundstücken mit Grundstücksgrößen jeweils über 700 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die Grundstücksteilung ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes und kann deshalb auch vom städtebaulichen Entwurf abweichen. Mit der geplanten Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 700m<sup>2</sup> wird jedoch gewährleistet, dass der Charakter

der umliegenden Siedlungsstruktur, die durch große Grundstücke mit entsprechendem Grünanteil geprägt ist, aufgenommen wird.



Städtebaulicher Entwurf

### III /2. Geplante Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberkrämer, OT Schwante sowie unter Berücksichtigung der umgebenden baulichen Nutzungen.

Der Bebauungsplan setzt ein **allgemeines Wohngebiet** fest, in dem Wohnnutzungen allgemein zulässig sind. Zugleich besteht im allgemeinen Wohngebiet ein angemessener Spielraum für die weitere Entwicklung im Plangebiet. Neben dem Wohnen sind hier auch ergänzende Nutzungen zulässig, sofern diese dem Gebietscharakter entsprechen und keine gebietsuntypischen Störungen verursachen oder solchen ausgesetzt sind. (§15 BauNVO). (zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes sh. unter II./4.)

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird ein angemessener Nutzungsspielraum für die Grundstücke im Plangebiet geschaffen.

In diesem Rahmen können im Plangebiet Nutzungen gemäß §4BauNVO angesiedelt werden, die das Wohngebiet beleben, der wohnnahen Versorgung dienen und einzelne wohnnahe Arbeitsplätze schaffen.

Tankstellen werden als ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß §4(3) BauNVO ausgeschlossen, da sie die geplante Wohnnutzung beeinträchtigen und die angestrebte hohe Wohnqualität mindern würden.

Der Bebauungsplan trägt einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung und entspricht insofern §13a(2)3. BauGB.

### III / 3. Geplantes Maß der baulichen Nutzung

---

#### III / 3.1 Grundflächenzahl

---

Die Grundflächenzahl **GRZ 0,25** ermöglicht im Zusammenhang mit der festgesetzten Zahl von maximal 2 Vollgeschossen eine zweckentsprechende Nutzung der Baugrundstücke und sichert zugleich einen ausreichend großen Grundstücksanteil, der unversiegelt bleibt und zur gärtnerischen Gestaltung zur Verfügung steht. Damit kann die angestrebte Durchgrünung im Plangebiet gesichert werden. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unter den Obergrenzen gemäß §17(1) BauNVO. Die Festsetzung der GRZ trägt dem vorhandenen Siedlungscharakter angemessen Rechnung.

Durch die Beschränkung der zulässigen GRZ wird ein entsprechend großer Anteil der Baugrundstücke dauerhaft von Bebauung freigehalten und so auch ausreichend Platz für die Rückhaltung, Verdunstung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht.

Gemäß **§19(4) BauNVO** darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen für Garagen, Carports, Nebenanlagen u.s.w. um bis zu **50%** überschritten werden. Bei einer zulässigen GRZ 0,25 ergibt sich bei einer Überschreitung um 50% durch die genannten Anlagen insgesamt eine GRZ 0,375.

Auf Grund des zunehmenden Anteiles der älteren Bevölkerung in der Gemeinde Oberkrämer besteht ein verstärkter Bedarf an ebenerdigen Wohnformen. Um hierfür eine ausreichende ebenerdige Wohnfläche zu ermöglichen, ist im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehen, dass durch Terrassen, die zur baulichen Hauptanlage gehören, die festgesetzte GRZ 0,25 bis zu einer GRZ 0,3 überschritten werden darf, sofern die maximal zulässige Überschreitung einschließlich der Anlagen nach §19(4) BauNVO die GRZ 0,375 einhält. Hierdurch wird der gestalterische Spielraum für ebenerdige altersgerechte Wohnformen vergrößert, ohne die maximal mögliche Gesamtversiegelung zu erhöhen.

#### III / 3.2 Zahl der Vollgeschosse, Dachgestaltung

---

Die Festsetzung der **Zahl der Vollgeschosse** erfolgt als Obergrenze, d. h., dass sowohl eingeschossige, als auch zweigeschossige Gebäude im Plangebiet zulässig sind.

Gemäß §2(4) Brandenburgischer Bauordnung (BbgBO) ist der Begriff des Vollgeschosses wie folgt bestimmt:

*„Vollgeschosse sind alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse.“*

Hiernach sind alle **Dachgeschosse, in denen Aufenthaltsräume möglich sind, Vollgeschosse.**

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt entsprechend der vorhandenen Umgebungsbebauung (sh. unter (I. / 4.2). Dem entsprechend werden maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ermöglicht im Zusammenhang mit der festgesetzten GRZ eine zweckentsprechende Nutzung der Baugrundstücke im Plangebiet.

Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan der umgebende Siedlungscharakter aufgenommen werden soll, setzt der Bebauungsplan fest, dass bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen das zweite Vollgeschoss in einem Dachraum liegen muss. Die Festsetzung der Drempehhöhe erfolgt, um die ortsübliche Wirkung eines geneigten Daches für diese zweigeschossigen Gebäude zu gewährleisten. Die Festsetzung dient dem Schutz und der Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes.

Eingeschossige Gebäude mit nur wenig geneigten Dächern sind in der Umgebung des Plangebietes bereits vorhanden. Sie entwickeln wegen ihrer geringen Höhe keine besondere Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild. Deshalb ist für eingeschossige Gebäude keine Festsetzung zur Dachgestaltung erforderlich. (zur Darstellung der umgebenden Bebauung, sh. unter I./4.2)

### III / 4. Geplante Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

---

#### III / 4.1 Bauweise

---

Die Festsetzung der offenen Bauweise entspricht dem Charakter der umgebenden Bebauung im Bereich des Plangebietes.

Gemäß §22(2) BauNVO werden in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Auf Grund der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 700m<sup>2</sup> in Verbindung mit einer GRZ 0,25 kommt im vorliegenden Plangebiet jedoch vorrangig eine Bebauung mit Einzelhäusern in Betracht. Die

Errichtung von Reihenhäusern wird bei Einhaltung der GRZ 0,25 und einer Mindestgrundstücksgröße von 700m<sup>2</sup> kaum möglich sein.

Die erforderlichen Abstandsflächen der baulichen Anlagen, die insbesondere zu Nachbargrenzen einzuhalten sind, ergeben sich aus der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO).

### **III / 4.2 Überbaubare Grundstücksfläche, von Bebauung freizuhaltende Fläche**

---

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch **Baugrenzen**.

Entlang der Lindenallee wird eine **von Bebauung frei zu haltende Fläche** festgesetzt, um dem Schutz und der Entwicklung des **Alleebaumbestandes** Rechnung zu tragen. Ausnahmsweise zulässig sollen hier lediglich Zufahrten und Zuwegungen sein, die mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (Abstandspflaster, Rasenpflaster, Rasengitter, Schotter, oder wassergebundene Decke), hergestellt sind. Hierdurch wird den Erschließungserfordernissen auf den Grundstücken angemessen Rechnung getragen.

Da der Bebauungsplan für die übrigen Baugrundstücksflächen nichts anderes festsetzt, können gemäß §22(5) BauNVO auf übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Zur geplanten Straßenverkehrsfläche (Stichstraße) hält die Baugrenze einen Abstand von mindestens 4m ein, um eine ortsübliche Vorgartenzone von baulichen Hauptanlagen freizuhalten. Entlang des Lindenweges ist ein 5m breiter Abstand der Baugrenze zur straßenseitigen Grundstücksgrenze geplant, um dem Schutz des Alleebaumbestandes angemessen Rechnung zu tragen.

Der Abstand der Baugrenze von 3m zu den umgebenden Baugrundstücken und zum angrenzenden Spielplatz sowie zum geplanten Fußweg entspricht dem Mindestabstand, den Hauptgebäude mit nicht mehr als zwei oberirdischen Geschossen und nicht mehr als 9 m Gebäudehöhe in offener Bauweise nach §6(6)BbgBO zu Nachbargrenzen einzuhalten haben. Für höhere Gebäude können größere Abstandsflächen nach BbgBO erforderlich werden.

Auch wenn die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche einen individuellen Spielraum für die Anordnung der späteren Gebäude im Plangebiet belässt, wird durch die Begrenzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf eine Grundflächenzahl GRZ 0,25 eine ortsüblich lockere Bebauung mit starker Durchgrünung gewährleistet.

### **III /5. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

---

Das von den bebauten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zurückzuhalten, zu versickern. Eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Eine Anschlussmöglichkeit für die zentrale Ableitung von Niederschlagswasser ist für die geplanten Baugrundstücke im Plangebiet nicht vorhanden. Auf Grund der geologischen Gegebenheiten ist im Plangebiet zeitweise mit erschwerten Versickerungsverhältnissen zu rechnen. (sh. hierzu unter I./6.1)

Bei der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ 0,25 zuzüglich der zulässigen Überschreitung für Anlagen gemäß §19(4) BauNVO ist Rückhaltung, Versickerung bzw. Verdunstung des Niederschlagswassers auf der Baugebietsfläche grundsätzlich möglich. Für die Rückhaltung des Niederschlagswassers kommen auch Zisternen in Betracht, die eine Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers für die Gartenbewässerung ermöglichen.

### **III / 6. Mindestgrundstücksgröße**

---

Zur Aufnahme des Charakters der umliegenden Siedlungsstruktur setzt der vorliegende Bebauungsplan eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup> fest. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass eine aufgelockerte Bebauung im Plangebiet mit der entsprechenden ortsüblichen Durchgrünung entsteht.

Zugleich wird hierdurch die mögliche Barrierewirkung von Grundstückseinfriedungen für Amphibien, Reptilien und Kleinsäuger gemindert.

### **III / 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

---

**Entlang des Lindenweges ist ein 5m breiter Abstand der Baugrenze** zur straßenseitigen Grundstücksgrenze geplant, um dem Schutz des Alleebaumbestandes angemessenen Rechnung zu tragen. Da außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen allgemein zulässig sind, wird zum Schutz der Allee entlang der Lindenallee eine **von Bebauung frei zu haltende Fläche** festgesetzt. Ausnahmsweise zulässig sollen hier lediglich **Zufahrten und Zuwegungen** sein, die mit **wasser- und luftdurchlässigem Aufbau** (Abstandspflaster, Rasenpflaster, Rasengitter, Schotter oder wassergebundene Decke), hergestellt sind. Hierdurch wird den Erschließungserfordernissen auf den Baugrundstücken angemessenen Rechnung getragen. (sh. auch unter III / 4.2)

Entsprechend dem **Fachbeitrag Artenschutz**, der unter I/8. Bestandteil dieser Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes ist, sind zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote gemäß §44 BNatSchG folgende Maßnahmen erforderlich:

#### **Gehölze**

- es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen (gesetzliche Regelung erfolgt durch §39 (5) 2. BNatSchG)

#### **Vermeidung der Barrierewirkung für Kleinsäuger, Amphibien und Reptilien durch Grundstückseinfriedungen**

- Grundstückseinfriedungen sind so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Kleintiere mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10 cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je 5 lfd.m vorhanden sind. Dies kann auch dadurch erreicht werden, dass die Einzäunung einen Abstand von 10 cm zur fertigen Geländeoberfläche hat.

- Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße (z. B. 700m<sup>2</sup>).  
Der Bebauungsplan setzt die betreffenden Maßnahmen fest.

### **III / 8. Höhenlage der Geländehöhe**

---

Der Bebauungsplan trifft hierzu folgende Festsetzung:

*Aufschüttungen zur Herstellung einer neuen Geländehöhe sind maximal bis zur Höhe des höchsten Punktes der Geländehöhe an der Grenze zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem jeweiligen Baugrundstück zulässig.*

Diese Festsetzung erfolgt aus folgendem Grund:

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit verhältnismäßig hohem Grundwasserstand. (sh. unter I./6.1) Um gegenseitige Beeinträchtigungen von Grundstücksnutzungen durch frei ablaufendes Niederschlagswasser zu vermeiden, ist es hier von besonderer Bedeutung, dass die Niederschlagsversickerung jeweils auf dem Grundstück erfolgt, auf dem das Niederschlagswasser anfällt. Ein Abfließen von Niederschlagswasser auf Nachbargrundstücke oder öffentliche Verkehrsflächen ist zu verhindern. (sh. hierzu unter III /5.)

Zugleich soll im Plangebiet die Möglichkeit geschaffen werden, im Rahmen der durch die Erschließungsanlagen vorgegebenen Höhen eine angemessene Anhöhung der Geländehöhen auf den Baugrundstücken zu ermöglichen. Die Geländehöhen des angrenzenden Lindenwegs sind im Lageplan, der dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, angegeben. Die Geländehöhen der neu geplanten inneren Straßenverkehrsflächen werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt, um für die Straßenplanung einen angemessenen Spielraum zu belassen. Zum Zeitpunkt der Erteilung von Baugenehmigung muss die Erschließung gesichert sein. Dem zu Folge sind die Geländehöhen der neu herzustellenden inneren Erschließungsstraße dann bekannt und im amtlichen Lageplan zum Bauantrag anzugeben. Die Festsetzung ermöglicht den Anschluss an die Geländehöhen der Erschließungsstraßen und vermeidet zugleich darüber hinaus gehende Geländeerhöhungen. Hierdurch wird gegenseitigen Beeinträchtigungen auf Nachbargrundstücken durch frei ablaufendes Niederschlagswasser entgegengewirkt.

### III / 9. Nachrichtliche Übernahmen

In der Gemeinde Oberkrämer gelten folgende Satzungen, die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden:

- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung) (sh. hierzu im Anhang sowie unter I./5.4)
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung) (sh. hierzu im Anhang sowie unter I./ 7.2)

Die Satzungen sollen, ebenso wie in ihren übrigen Geltungsbereichen, in der zum Anwendungszeitpunkt jeweils geltenden Fassung angewendet werden. Die gegenwärtig geltende Fassung liegt in der Anlage bei.

### III./ 10. Städtebauliche Kennwerte

| Nutzung   | Fläche Bestand (ha) | Fläche Planung (ha) | Bilanz       |
|---|---------------------|---------------------|--------------|
| Fläche für die Landwirtschaft (Ruderalfläche)                       | 0,84                | 0,0                 | - 0,84       |
| Allgemeines Wohngebiet (WA)   | 0                   | 0,75                | + 0,75       |
| Straßenverkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | 0                   | 0,09                | 0,09         |
| <b>gesamt</b>   | <b>0,84</b>         | <b>0,84</b>         | <b>+/- 0</b> |

### III./ 11. Durchführung der Planung

Die Fläche des Plangebietes befindet sich in privatem Eigentum. Die Herstellung der inneren Erschließungsanlagen im Plangebiet wird in einem abzuschließenden Erschließungsvertrag einem privaten Erschließungsträger übertragen.

Voraussetzung für die zukünftige Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet ist gemäß §30 BauGB neben der Übereinstimmung mit dem vorliegenden Bebauungsplan auch die gesicherte Erschließung.

## IV. Auswirkungen der Planung

### IV / 1. Auswirkungen auf die kommunalen und auf private Belange

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes einschließlich der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlagen geschaffen. Es wird die Bildung von ca. 9 Baugrundstücken ermöglicht und somit insbesondere einem Wohnbedarf der Bevölkerung im Zusammenhang mit der Bildung von Wohneigentum angemessen Rechnung getragen.

Durch die geplante Anbindung des angrenzenden Spielplatzes über einen Fußweg wird die Nutzung des kommunalen Spielplatzes auch vom Plangebiet aus ermöglicht. Zugleich werden die Voraussetzungen für eine Durchwegung des Spielplatzes und des Plangebietes vom Eschenweg und Buchenweg aus geschaffen. Diese Fußwegeverbindung, über welche die Bushaltestelle in der Kremmener Chaussee und der Bahnhof Schwante gut erreichbar sind, kommt allen Altersgruppen einschließlich des zunehmenden Anteiles älterer Bürger zu Gute.

### V./ 2. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung

Nach BNatSchG ist in der Bauleitplanung über Festsetzungen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur ersatzweisen Kompensation von Beeinträchtigungen, die von dem vom Bauleitplan ermöglichten Eingriff in Natur und Landschaft ausgehen, abwägend zu entscheiden.

§1a BauGB setzt fest, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der vorliegende Bebauungsplan **dient der Innenentwicklung**. Gemäß **BauGB** wird der **Ausgleich nach dem Naturschutzrecht** für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß **§13a BauGB** wie folgt geregelt:

(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind,

(2) Im beschleunigten Verfahren

4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 **Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.**

Die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauGB gemäß vorliegendem Bebauungsplan liegt im Plangebiet weit unterhalb des Schwellenwertes von GR 20.000m<sup>2</sup> (2,0 ha). (sh. hierzu auch unter I /3.)

Insofern gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich nach dem Naturschutzrecht ist deshalb nicht erforderlich.

Durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung auf eine GRZ 0,25 und maximal 2 Vollgeschosse in Verbindung mit gestalterischen Festsetzungen für das zweite Vollgeschoss in einem Dachgeschoss sowie durch die Festsetzungen einer Mindestgrundstücksgröße trägt der vorliegende Bebauungsplan dem Grundsatz der Vermeidung erheblicher Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft angemessen Rechnung.

Das Plangebiet umfasst eine bisherige Ruderalfläche, die innerhalb des Siedlungsgebietes liegt. Die Lage des Anschlusses der inneren Erschließung an den Lindenweg wurde so gewählt, dass ein Eingriff in den Altbaumbestand für die Realisierung der vorliegenden Planung nicht erforderlich ist. Die vorhandenen Alleebäume am Lindenweg sind bereits als Baumallee nach BbgNatschG geschützt.

Entlang des Lindenweges ist ein 5m breiter Abstand der straßenseitigen Baugrenze zur Grundstücksgrenze geplant, um dem Schutz des Alleebaumbestandes angemessen Rechnung zu tragen. Da außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen allgemein zulässig sind, wird zum Schutz der Allee entlang der Lindenallee eine von Bebauung frei zu haltende Fläche festgesetzt. Ausnahmsweise zulässig sollen hier lediglich Zufahrten und Zuwegungen sein, die mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (Abstandspflaster, Rasenpflaster, Rasengitter, Schotter oder wassergebundene Decke), hergestellt sind. Hierdurch wird den Erschließungserfordernissen auf den Baugrundstücken angemessen Rechnung getragen.

Zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG sind folgende Regelungen erforderlich:

#### **Gehölze**

- es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen (gesetzliche Regelung erfolgt durch §39 (5) 2. BNatSchG)

#### **Vermeidung der Barrierewirkung für Kleinsäuger, Amphibien und Reptilien durch Grundstückseinfriedungen**

- Grundstückseinfriedungen sind so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Kleintiere mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10 cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je 5 lfd.m vorhanden sind. Dies kann auch dadurch erreicht werden, dass die Einzäunung einen Abstand von 10 cm zur fertigen Geländeoberfläche hat.

- Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße (z. B. 700m<sup>2</sup>).

Der Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen.

Das **Landkreis Oberhavel** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 18.02.2014 mit:

#### **„Belange der unteren Naturschutzbehörde**

*Die Belange der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.“*

Planverfasser:  
März 2014

Städtebaulicher TeilLandschaftsplanerischer Teil  
Anke Ludewig Ralf Ludewig



## Rechtliche Grundlagen

### Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39])
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist

### Weiterführende rechtliche Grundlagen

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148) geändert worden ist
- BbgNatSchAG - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburg - Vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01.02.2013; ber. 16.05.2013 Nr. 21)
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG - vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr.9 vom 24. 05. 2004, S. 215)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. d. B. v. 26. September 2002 (BGBl. S. 3830), zuletzt geändert am 8. Juli 2004 (BGBl. I S. 1578)
- Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1999 (GVBl.I/99, [Nr. 17], S.386), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 28])
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 2004 (GVBl.I/05, [Nr. 05], S.50), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 28])
- Wasserhaushaltsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20])
- Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 15], S.358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Oktober 2011 (GVBl.I/11, [Nr. 24]
- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom Bundeskabinett an 11.08.1998 beschlossene Fassung
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. US. 186).
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003) (soweit noch wirksam)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung / Windenergienutzung“ (ReP-RW) vom 24. November 2010 (soweit in Kraft)

### Quellen

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer, OT Schwante
- Landschaftsplan der Gemeinde Oberkrämer, OT Schwante
- Angaben zur Geologie und Hydrogeologie des Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, unter [www.geo.brandenburg.de](http://www.geo.brandenburg.de)
- Angaben zu Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht und Darstellungen: Kartendienst des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Landesumweltamt Brandenburg. Kartengrundlage: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

**Bebauungsplan Nr. 26 / 2006 „Wohngebiet am Lindenweg“**  
**Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO**  
(Satzung März 2014)

## **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

---

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

---

Es wird festgesetzt: **allgemeines Wohngebiet** gemäß §4 BauNVO

**(1)** Allgemein zulässig sind Nutzungen nach §4(2) BauNVO. Das sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**(2)** Gem. §1(6) BauNVO wird bestimmt, dass die Ausnahme nach §4(3)5. BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

**(3)** Nutzungen nach §4(3) Nr. 1 bis 4 sind ausnahmsweise zulässig. Das sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung,
4. Gartenbaubetriebe

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

---

#### **2.1 Grundflächenzahl (§9(1)1. BauGB, § 16(2)1. und §19(4) BauNVO)**

Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugebietsflächen wird festgesetzt:

Grundflächenzahl: **GRZ 0,25**

Durch Terrassen darf die Grundflächenzahl GRZ 0,25 ausnahmsweise bis zu einer GRZ 0,3 überschritten werden, wenn einschließlich der Terrassen durch bauliche Anlagen nach §19(4) BauNVO die Grundflächenzahl von GRZ 0,25 um nicht mehr als 50%, das heißt bis maximal zu einer GRZ 0,375 überschritten wird.

#### **2.2 Zahl der Vollgeschosse (§9(1)1. BauGB §16(2)3. BauNVO)**

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

### **3. Bauweise (§9(1)2. BauGB, BauNVO)**

---

Es wird eine offene Bauweise gemäß §22(2) BauNVO festgesetzt.

### **4. Mindestgrundstücksgröße (§9(1)3. BauGB, BauNVO)**

---

Es wird eine Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke von 700 m<sup>2</sup> festgesetzt.

### **5. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9(1)14. BauGB)**

---

Das von den bebauten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zurückzuhalten und zu versickern.

---

**6. Von Bebauung frei zu haltende Fläche (§9(1)10. BauGB i. V. m. §9(1)20. BauGB)**

---

Die Fläche hinter der Straßengrenze des Lindenweges bis zu einer Grundstückstiefe von 5m ist von Bebauung freizuhalten. Zufahrten und Zuwegungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (Abstandspflaster, Rasenpflaster, Rasengitter, Schotter oder wassergebundene Decke) hergestellt werden.

---

**7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9(1)20. BauGB)**

---

Grundstückseinfriedungen sind so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Kleintiere mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10 cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je 5 lfd.m vorhanden sind. Dies kann auch dadurch erreicht werden, dass die Einzäunung einen Abstand von 10 cm zur fertigen Geländeoberfläche hat.

---

**8. Höhenlage der Geländehöhe (§9(3). BauGB)**

---

Aufschüttungen zur Herstellung einer neuen Geländehöhe sind maximal bis zur Höhe des höchsten Punktes der Geländehöhe an der Grenze zwischen der öffentlicher Verkehrsfläche und dem jeweiligen Baugrundstück zulässig.

---

**II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 BbgBO)**

---

---

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

---

Für Gebäude mit 2 Vollgeschossen wird festgesetzt:

Das zweite Vollgeschoss ist im Dachraum auszuführen. Drenpel sind nur bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig.

Die Drenpelhöhe ist die Höhe zwischen Oberkante fertiger Fußboden des Dachgeschosses und dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand.

---

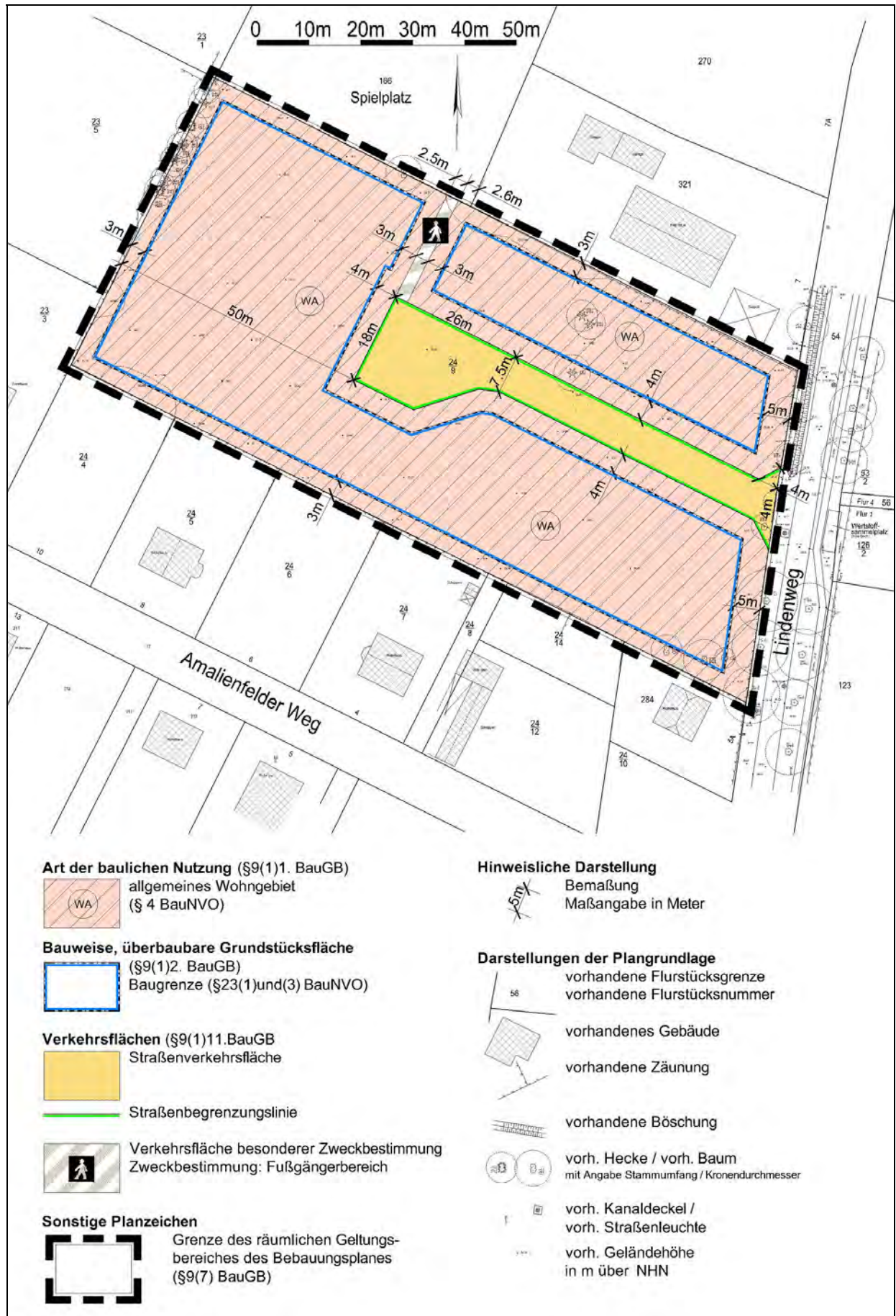
**III. Nachrichtliche Übernahme gemäß §9(6) BauGB**

---


(1) Für das Plangebiet gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung) in der jeweils rechtskräftigen Fassung.

(2) Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.


**Planzeichnung**



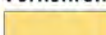
**Art der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)**


 allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)


**Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

 (§9(1)2. BauGB)  
Baugrenze (§23(1)und(3) BauNVO)


**Verkehrsflächen (§9(1)11. BauGB)**

 Straßenverkehrsfläche


 Straßenbegrenzungslinie

 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung: Fußgängerbereich



**Sonstige Planzeichen**


 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9(7) BauGB)


**Hinweisliche Darstellung**


 Bemäßung  
Maßangabe in Meter


**Darstellungen der Plangrundlage**


 vorhandene Flurstücksgrenze  
 vorhandene Flurstücksnummer


 vorhandenes Gebäude

 vorhandene Zäunung

 vorhandene Böschung

 vorh. Hecke / vorh. Baum  
mit Angabe Stammumfang / Kronendurchmesser

 vorh. Kanaldeckel / vorh. Straßenleuchte

 vorh. Geländehöhe  
in m über NHN

## Anlage

### **Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer**

Aufgrund des § 5 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I S. 154) zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Änderung des Landesbeamtengesetzes und anderer dienstrechtlicher Vorschriften vom 22. März 2004 (GVBl. I S. 59, in Verbindung mit § 81 Abs. 4 Satz 1 und Satz 2 Nr.2 und 3 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210) , geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2003 (GVBl. I S. 273), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer in ihrer Sitzung am 17.02.2005 und 01.09.2005 folgende Satzung beschlossen.

#### **§ 1 Geltungsbereich**

- (1) Die Stellplatzsatzung gilt im gesamten Gemeindegebiet der Gemeinde Oberkrämer.
- (2) Die Stellplatzsatzung gilt für die Errichtung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist.

#### **§ 2 Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze**

- (1) Bei der Errichtung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, müssen die notwendigen Stellplätze gemäß den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach Anlage 1 dieser Satzung hergestellt werden.
- (2) Bei Nutzungsarten, die in den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach Anlage 1 nicht genannt, jedoch mit einer genannten Nutzungsart vergleichbar sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Nutzungsarten mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.
- (3) Bei baulichen Anlagen mit regelmäßigem An- oder Auslieferungsverkehr kann zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen verlangt werden.
- (4) Bei baulichen Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr mit Autobussen oder Motorrädern zu erwarten ist kann zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Autobusse oder Motorräder verlangt werden.
- (5) Die Absätze 1 bis 4 gelten entsprechend bei der Errichtung oder Nutzungsänderung anderer Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist.

#### **§ 3 Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei der Errichtung baulicher Anlagen**

- (1) Soweit der Stellplatzbedarf nach der Fläche von Bauwerken zu bemessen ist, sind die Flächen nach DIN 277 – Teil 1 und 2; 1987 – 06 zu ermitteln.
- (2) Bei baulichen Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung ist der Bedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln. Erfolgen unterschiedliche Nutzungen zu verschiedenen Tageszeiten, so ist eine zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung der Stellplätze zulässig. Eine Mehrfachnutzung darf sich zeitlich nicht überschneiden. Bei Mehrfachnutzung ist die Nutzung mit dem größten Stellplatzbedarf maßgebend.

#### **§ 4 Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei der Nutzungsänderung baulicher Anlagen**

- (1) Bei einer Nutzungsänderung einer baulichen Anlage ist der Stellplatzbedarf neu zu ermitteln.
- (2) Der Bestand an vorhandenen notwendigen Stellplätzen wird angerechnet.
- (3) Ist der Bestandschutz für eine bauliche Anlage vor der Nutzungsänderung der baulichen Anlage erloschen, erfolgt die Ermittlung des Stellplatzbedarfs nach § 2 und § 3 entsprechend der aktuellen Nutzung. Bereits vorhandene Stellplätze werden angerechnet.

Dies gilt entsprechend, wenn es sich um eine früher militärisch genutzte Anlage handelt, die mit Aufgabe der militärischen Nutzung erstmals unter die gemeindliche Planungshoheit und den Anwendungsbereich der Brandenburgischen Bauordnung gefallen ist.

#### **§ 5 Zulassung einer Abweichung von den Richtzahlen, Minderung des Stellplatzbedarfs**

- (1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann erhöht oder verringert werden, wenn die Verhältnisse auf dem Baugrundstück oder am angrenzenden öffentlichen Bereich oder die besondere Art oder Nutzung der baulichen Anlage dies erfordern oder zulassen.
- (2) Eine Minderung des Stellplatzbedarfs ist nicht zulässig, wenn notwendige Stellplätze ganz oder teilweise nach § 43 Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung abgelöst werden.

#### **§ 6 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 79 Abs. 3 Nr. 2 der Brandenburgischen Bauordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 2 dieser Stellplatzsatzung seiner Herstellungspflicht für Stellplätze nicht nachkommt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 79 Abs. 5 der Brandenburgischen Bauordnung mit einer Geldbuße bis 10.000,00 Euro geahndet werden.

#### **§7 In-Kraft-Treten**

Diese Stellplatzsatzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Oberkrämer, den 02.12.2005  
gez. Jilg  
Bürgermeister

**Anlage 1 zur Stellplatzsatzung  
-Richtzahlen für den Stellplatzbedarf-**

| Nr.      | Nutzungsarten  | Zahl der Stellplätze  |
|----------|--|---|
| <b>1</b> | <b>Wohngebäude</b>   |   |
| 1.1      | Einfamilien-/ Mehrfamilienhäuser                           | 1 je Wohnung bis 80 qm Hauptnutzfläche<br>2 je Wohnung über 80 qm Hauptnutzfläche |
| 1.2      | Wochenend- und Ferienhäuser                                | 1 je Wohnung  |
| 1.3      | Wohnheime  | 1 je 5 Betten   |
| <b>2</b> | <b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>    |   |
| 2.1      | Büro- und Verwaltungsräume allgemein                       | 1 je 20 qm Hauptnutzfläche  |
| 2.2      | Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen                      | 1 je 15 qm Hauptnutzfläche  |
| <b>3</b> | <b>Verkaufsstätten</b>                                     |   |
| 3.1      | Läden, Geschäftshäuser, großflächige Einzelhandelsbetriebe | 1 je 20 qm Hauptnutzfläche  |
| <b>4</b> | <b>Versammlungsstätten Kirchen</b>                         |   |
| 4.1      | Versammlungsstätten, Mehrzweckhallen                       | 1 je 5 Besucherplätze   |
| 4.2      | Kirchen  | 1 je 10 Besucherplätze  |
| <b>5</b> | <b>Sportstätten</b>  |   |
| 5.1      | Tennisplätze   | 1 je 150 qm Hauptnutzfläche   |
| 5.2      | Sportplätze  | 1 je 200 qm Hauptnutzfläche   |
| 5.3      | Sporthallen  | 1 je 30 qm Hauptnutzfläche  |
| <b>6</b> | <b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>               |   |
| 6.1      | Gaststätten, Diskotheken, Vereinsheime                     | 1 je 10 qm Hauptnutzfläche  |
| 6.2      | Beherbergungsbetriebe (außer Jugendherberge)               | 1 je 2 Betten   |
| 6.3      | Jugendherbergen  | 1 je 10 Betten  |
| <b>7</b> | <b>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>          |   |
| 7.1      | Grundschulen   | 1 je Klasse   |
| 7.2      | Kindertagesstätten   | 1 je Gruppenraum  |
| <b>8</b> | <b>Gewerbliche Anlagen</b>                                 |   |
| 8.1      | Handwerks- und Industriebetriebe                           | 1 je 60 qm Hauptnutzfläche  |
| 8.2      | Lagerräume, Lagerplätze                                    | 1 je 100 qm Hauptnutzfläche   |
| 8.3      | Kraftfahrzeugwerkstätten                                   | 6 je Reparaturstand   |
| <b>9</b> | <b>Verschiedenes</b>                                       |   |
| 9.1      | Kleingartenanlagen   | 1 je Kleingarten  |
| 9.2      | Spiel- und Automatenhallen                                 | 1 je 10 qm Hauptnutzfläche  |

## **Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer -Baumschutzsatzung-**

Auf Grund der §§ 3 und 28 Abs. 2 Nr. 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. September 2008 (GVBl. I S. 202) in Verbindung mit § 24 Abs. 3 Satz 2 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I/08 S. 350) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Oktober 2008 (GVBl. I/08 S. 266, 271) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer in ihrer Sitzung am 30. September 2010 folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1 Anwendungsbereich**

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung beschränkt sich auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und den Geltungsbereich der Bebauungspläne im Gebiet der Gemeinde Oberkrämer.
- (2) Aufgrund dieser Satzung werden Bäume im Gebiet der Gemeinde Oberkrämer als geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt
  1. mit einem Stammumfang von mindestens 60 Zentimetern (das entspricht einem Stammdurchmesser von 19 Zentimetern);
  2. mit einem geringeren Stammumfang, wenn sie aus landeskulturellen Gründen, einschließlich der Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen gem. §§ 12 oder 14 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes, oder als Ersatzpflanzung gem. der Baumschutzverordnung vom 28.05.1981 (GBl. I Nr. 22 S. 273), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 21.07.2000 (GVBl. II S. 251), oder gem. § 5 Abs. 4 dieser Satzung gepflanzt wurden.
  3. Der Stammumfang wird jeweils in 1,30 Meter Höhe über dem Erdboden gemessen.

### **§ 2 Ausnahmen vom Anwendungsbereich**

- (1) Diese Satzung findet **keine** Anwendung auf
  1. Bäume auf Grundstücken mit einer vorhandenen Bebauung bis zu zwei Wohneinheiten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Rotbuchen, die in 1,30 Meter Höhe über dem Erdboden gemessen einen Stammumfang von mehr als 190 Zentimetern (das entspricht einem Stammdurchmesser von 60 Zentimetern) aufweisen;
  2. Obstbäume, Pappeln, Baumweiden sowie abgestorbene Bäume innerhalb des besiedelten Bereichs;
  3. Bäume, die aufgrund eines Eingriffs gemäß § 10 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes gefällt werden und der nach § 17 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes zugelassen worden ist;
  4. gewerblichen Zwecken dienende Bäume in Gartenbaubetrieben im Sinne der Baunutzungsverordnung;
  5. Bäume in kleingärtnerisch genutzten Einzelgärten einer Kleingartenanlage i. S. des § 1 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes;
  6. Wald i. S. des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg.
- (2) Die zuständige untere Naturschutzbehörde kann Parkanlagen, öffentlich zugängliche botanische Schau- und Lehrgärten sowie ähnliche Einrichtungen, die unter geeigneter fachlicher Leitung stehen, auf Antrag unter Nachweis eines ausreichenden Pflegekonzeptes von der Anwendung dieser Satzung ausnehmen.
- (3) Festsetzungen des Landkreises in einer Verordnung nach § 24 Abs. 3 Satz 1 in Verbindung mit § 24 Abs. 2 Nr.4 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes gehen den Regelungen dieser Satzung vor.
- (4) Unberührt bleibt der Schutz von Bäumen auf Grund anderweitiger Rechtsvorschriften, insbesondere zum Schutz
  1. von Nist-, Brut- und Lebensstätten wild lebender Tiere nach §§ 34 Nr. 1 und 3 und 72 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes;
  2. von Alleen und Streuobstbeständen nach §§ 31, 32 und 72 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes;
  3. von Teilen von Natur und Landschaft nach Abschnitt 4 und § 78 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes.

### **§ 3 Schutzzweck**

Schutzzweck dieser Satzung ist die Erhaltung des Baumbestandes, insbesondere

1. zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- und Landschaftsbildes und wegen seiner besonderen Bedeutung für den Erlebnis- und Erholungswert von Landschaften;
2. auf Grund seiner ökologischen Funktionen für die Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes;
3. wegen seiner Bedeutung als Lebensstätte wild lebender Tierarten;
4. zur Abwehr schädlicher Einwirkungen (wie Luftverunreinigung, Staub, Lärm) sowie im Sinne einer Erhaltung und Verbesserung des Kleinklimas.

### **§ 4 Verbote, zulässige Handlungen**

- (1) Es ist verboten, geschützte Bäume zu beseitigen, zu beschädigen, in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern oder durch andere Maßnahmen nachhaltig zu beeinträchtigen. Verboten sind auch alle Einwirkungen auf den Wurzelbereich von geschützten Bäumen, welche zur nachhaltigen Schädigung oder zum Absterben des Baumes führen können. Der Wurzelbereich eines Baumes umfasst dabei die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,50 m, bei Säulenformen zuzüglich 5 Meter nach allen Seiten.
- (2) Als Verbote nach Abs. 1 sind insbesondere die folgenden Einwirkungen auf den Wurzel- und Kronenbereich der geschützten Landschaftsbestandteile anzusehen:
  1. Befestigung des durch die Kronentraufe begrenzten Wurzelbereiches mit einer wasserundurchlässigen Decke (z. B. Asphalt, Beton usw.);
  2. Abgrabungen, Ausschachtungen oder Aufschüttungen und Grundwasserabsenkungen;
  3. Lagern, Ausschütten oder Ausgießen von Wachstum schädigenden Stoffen wie Salzen, Säuren, Ölen, Laugen, Farben, Abwässern, Baumaterialien usw.;
  4. Ausbringen von Herbiziden;
  5. Austreten von Gasen oder anderen schädlichen Stoffen aus Leitungen;
  6. Anwendung von Streusalzen, soweit dies nicht in der Straßenreinigungssatzung anders bestimmt ist;
  7. Abstellen von Kraftfahrzeugen aller Art, Parken.

- (3) Ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie die Beseitigung von Bäumen im Rahmen der Umgestaltung oder Erneuerung von linearen Flurgehölzen auf der Grundlage eines Maßnahmenkonzeptes, dem die zuständige untere Naturschutzbehörde zugestimmt hat, fallen nicht unter das Verbot des Absatzes 1.
- (4) Maßnahmen zur Abwehr einer unmittelbar drohenden Gefahr für Leben und Gesundheit von Personen oder Sachen von bedeutendem Wert fallen nicht unter die Verbote des Absatzes 1. Die getroffenen Maßnahmen sind der zuständigen örtlichen Ordnungsbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der gefällte Baum oder die entfernten Teile sind mindestens zehn Tage nach der Mitteilung zur Kontrolle bereitzuhalten. Bei Maßnahmen, die von der zuständigen Ordnungsbehörde und den Katastrophenschutzdiensten im Rahmen der Gefahrenabwehr ausgeführt oder angeordnet werden, entfällt eine entsprechende Nachweispflicht.

### **§ 5 Genehmigung, Ersatzpflanzung, Ausgleichspflanzung**

- (1) Eine nach § 4 Abs. 1 verbotene Maßnahme bedarf der vorherigen Genehmigung durch die Gemeinde Oberkrämer. Anträge auf Genehmigung sind schriftlich unter Angabe von Gründen an die Gemeinde Oberkrämer zu richten. Einem Genehmigungsantrag ist ein durch Fotos ergänzter Bestandsplan beizufügen, in dem mindestens die auf dem betreffenden Grundstücksteil befindlichen geschützten Bäume unter Angabe von Baumart und Stammumfang eingetragen sind.
- (2) Die Genehmigung nach Absatz 1 kann erteilt werden, wenn
  1. ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann,
  2. der Baum für den Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten zu unzumutbaren Nachteilen oder Beeinträchtigungen führt;
  3. von dem Baum Gefahr für Personen oder für Sachen von bedeutendem Wert ausgehen und die Gefahren nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können;
  4. Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung des übrigen Baumbestandes entfernt werden müssen; §72 Abs. 3 Brandenburgischen Naturschutzgesetzes bleibt unberührt.
- (3) Die Entscheidung über einen Ausnahmeantrag ist von der Gemeinde Oberkrämer schriftlich zu erteilen; sie kann mit Nebenbestimmungen, insbesondere mit einem Widerrufsvorbehalt verbunden werden. Die Genehmigung ist auf 1 Jahr nach ihrer Bekanntmachung zu befristen. Auf Antrag kann die Frist um jeweils 1 Jahr verlängert werden.
- (4) Mit der Genehmigung zur Beseitigung soll dem Antragsteller auferlegt werden, als Ersatz Bäume in bestimmter Anzahl, Art und Größe zu pflanzen und zu erhalten; dies gilt nicht für abgestorbene Bäume. Die Bemessung der Auflage zur Ersatzpflanzung richtet sich unter Berücksichtigung des Schutzzweckes in § 3 nach dem Wert des beseitigten Baumbestandes. Der Wert eines geschützten Baumes ergibt sich aus dem Stammumfang, der Baumart, dem Habitus und der Vitalität. Für jeden aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht pflanzbaren Ersatzbaum wird ein Geldbetrag festgesetzt, dessen Höhe dem ortsüblichen Preis (Ballenware) des Baumes entspricht, mit dem ansonsten die Ersatzpflanzung hätte erfolgen müssen. Mit diesem können bis zu 100 Prozent des Bruttoerwerbspreises für Pflanz- und Pflegekosten festgesetzt werden. Der Geldbetrag ist zweckgebunden für die Pflanzung oder Pflege von Bäumen im Geltungsbereich dieser Satzung zu verwenden und vor Beginn des Eingriffs zu leisten. In der Zulassung kann auch eine andere Fälligkeit bestimmt werden, in diesen Fällen soll Sicherheit geleistet werden. Die Sicherheitsleistung kann bis zur Höhe der voraussichtlichen Kosten für die Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme verlangt werden. Für die Sicherheitsleistung gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches sinngemäß.
- (5) Absatz 4 gilt entsprechend, wenn Maßnahmen im Sinne des § 4 Abs. 1 ohne die nach Absatz 1 erforderliche Genehmigung durchgeführt worden sind.
- (6) Die Erfüllung der Verpflichtungen nach Absatz 4 geht auf den Rechtsnachfolger des Grundstückseigentümers oder Nutzungsberechtigten über.

### **§ 6 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig im Sinne dieser Satzung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
  1. Bäume entgegen den Verboten des § 4 Abs. 1 ohne die erforderliche Genehmigung beseitigt, beschädigt, in ihrem Aufbau wesentlich verändert oder durch andere Maßnahmen nachhaltig beeinträchtigt;
  2. entgegen § 4 Abs. 2 Befestigungen im Wurzelbereich vornimmt, Abgrabungen, Ausschachtungen oder Aufschüttungen und Grundwasserabsenkungen vornimmt; Lagerungen, Ausschüttungen oder Ausgießen von Salzen, Säuren, Ölen, Laugen, Farben, Abwässern oder Baumaterialien vornimmt oder veranlasst; Herbizide ausbringt; Austreten von Gasen oder anderen schädlichen Stoffen aus Leitungen verursacht; Streusalze anwendet; Fahrzeuge aller Art abstellt oder parkt;
  3. entgegen § 4 Abs. 4 die vorgeschriebene Mitteilung an die Gemeinde Oberkrämer unterlässt oder den gefällten Baum oder die entfernten Teile nicht mindestens zehn Tage nach der schriftlichen Mitteilung zur Kontrolle bereithält;
  4. entgegen § 5 Abs. 4 der Auflage nach einer Ersatzpflanzung gar nicht, nicht vollständig oder nicht fristgerecht oder der Ausgleichszahlung nicht fristgemäß nachkommt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeiten nach Absatz 1 können mit einer Geldbuße bis zu 10.000 (in Worten zehntausend) Euro, in den Fällen der Nummer 1 bis zu 50.000 (in Worten: fünfzigtausend) Euro geahndet werden.

### **§ 7 In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt am 01.01.2011 in Kraft.

Oberkrämer, den 01.10.2010  
 Peter Leys  
 Bürgermeister