

Gemeinde Oberkrämer, OT Schwante

Bebauungsplan Nr. 50/2014 “Wohngebiet Am Hörstegraben - Nord”

Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB



Begründung Festsetzungen



Satzung
Januar 2015

- 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
- Fotos:** Planungsbüro Ludewig 2014

INHALT**Begründung des Bebauungsplanes**

I	Planungsgegenstand und Planungsziele	5
1.	Lage des Plangebietes	5
1.1	Regionale Einordnung	5
1.2	Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet, Darstellung des Flächennutzungsplans	6
1.3.	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	6
2.	Planungserfordernis, Planungsziele	7
3.	Planverfahren, Umweltprüfung	7
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
4.	Vorhandene Nutzungen und Bebauung	10
4.1	Bestand im Plangebiet	10
4.2	Die Bebauung in der Umgebung des Plangebietes	11
5.	Erschließung	12
5.1	Straßenseitige Erschließung	12
5.2	Ver- und Entsorgung,	12
5.2.1	Abfallentsorgung	12
5.2.2	Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung, Drainage	13
5.3	Niederschlagsentwässerung	16
5.4	Ruhender Verkehr	16
5.5	Öffentlicher Personen-Nahverkehr	16
6.	Boden, Grundwasser	16
6.1	Geologie, Hydrologie, Geländehöhe	16
6.1.1	Allgemeine Angaben	16
6.1.2	Bodengutachten	17
6.2	Bergbau, Information zu Erdaufschlüssen	21
6.3	Trinkwasserschutz, Gewässerschutz	21
6.4.	Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht	22
6.5.	Kampfmittelbelastung	22
7.	Natur- und Landschaft	23
7.1	Biotoptypenkartierung und Bewertung	23
7.1.1	Biotoptverbund	23
7.1.2	Biotoptypenkartierung des Plangebietes	23
7.1.3	Biotoptypenbewertung	24
7.2	Flora – Baumbestand, Baumschutz	24
7.3	Fauna	25
8.	Artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG - Fachbeitrag Artenschutz -	26
8.1	Bearbeitungsumfang zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB	26
8.2	Potenzialanalyse auf Grund der vorhandenen Biotoptypen, Ermittlung möglicher betroffener geschützter Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen	27
8.3	Mögliche Beeinträchtigungen geschützter oder streng geschützter Arten durch die vorliegende Planung, Ableitung von Maßnahmen	28
8.3.1	Vorbemerkungen	28
8.3.2	Betroffene geschützte oder streng geschützte Arten	29
8.3.3	Baubedingte und betriebsbedingte drohende Verstöße gegen Verbot nach § 44(1) BNatSchG	29
8.3.3.1	Beurteilung der Betroffenheit geschützter Arten sowie deren Empfindlichkeit gegenüber der Planung	29
8.3.3.2	Tabellarische Übersicht der Betroffenheit europäischer und national geschützter Arten	29
8.3.4	Maßnahmen	30

II.	Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen	30
1.	Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung	30
1.1	Raumordnung und Landesplanung	30
1.2	Regionalplanung	32
2.	Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht	32
3.	Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	33
4.	Immissionsschutz	33
4.1	Anforderungen bezüglich des Immissionsschutzes	33
4.2	Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen im Plangebiet und in dessen Umgebung	33
4.3	Verkehrslärm	34
4.4	Klimaschutz	34
5.	Bisher geltendes kommunales Recht nach dem BauGB	35
5.1	Planungsrechtliche Situation im Plangebiet	35
5.2	Umgebender Bebauungsplan „Lindenweg / Am Hörstegraben“	35
III.	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	36
1.	Planungskonzept und geplante Erschließung	36
2.	Geplante Art der baulichen Nutzung	38
3.	Geplantes Maß der baulichen Nutzung	38
3.1	Grundflächenzahl	38
3.2	Zahl der Vollgeschosse, Dachgestaltung	38
4.	Geplante Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	39
4.1	Bauweise	39
4.2	Überbaubare Grundstücksfläche	39
5.	Grünfläche	40
6.	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, Drainage	40
7.	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	40
8.	Mindestgrundstücksgröße	40
9.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	41
10.	Höhenlage der Geländehöhe	41
11.	Nachrichtliche Übernahmen	42
12.	Städtebauliche Kennwerte	42
13.	Durchführung der Planung	42
IV.	Auswirkungen der Planung	42
1.	Auswirkungen auf die kommunalen und auf private Belange	42
2.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung	42
	Rechtliche Grundlagen	44
	Bebauungsplan “Wohngebiet Am Hörstegraben - Nord”	45
	Textliche Festsetzungen	45
	Planzeichnung	47
	Legende	48
	Anlage	
	- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung)	49
	- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung)	51

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

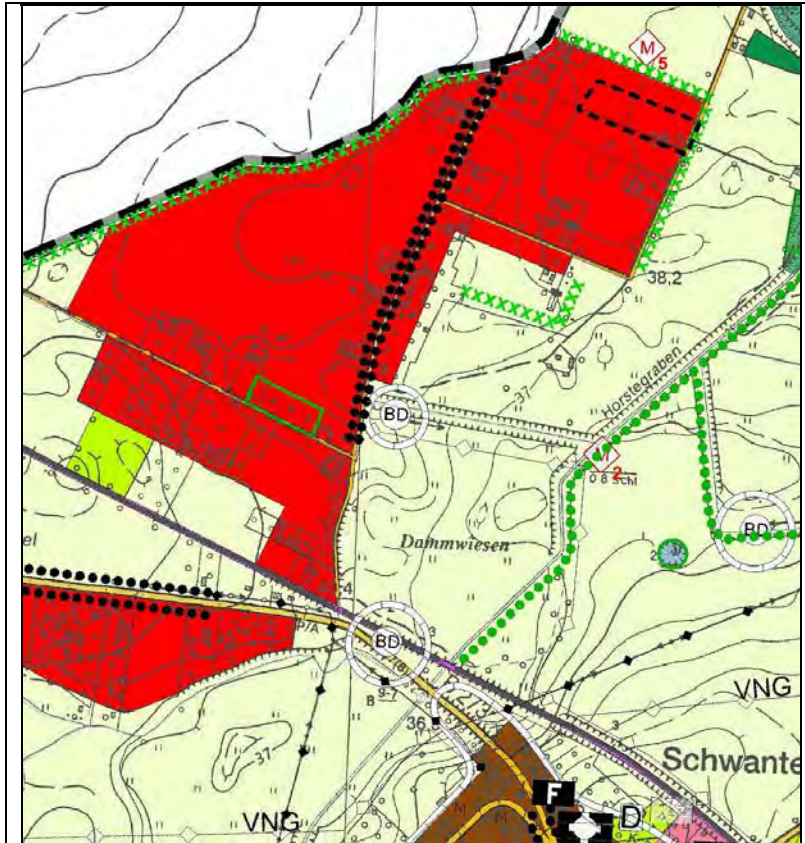
Das Plangebiet liegt im OT Schwante der Gemeinde Oberkrämer im Süden des Landkreises Oberhavel, nordwestlich der Bundeshauptstadt Berlin.

Die Gemeinde Oberkrämer, bestehend aus den Ortsteilen Bärenklau, Bötzow, Eichstädt, Marwitz, Schwante, Vehlefanze und Neu Vehlefanze, 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



Darstellung der Lage des Plangebietes im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer, OT Schwante (Planausschnitte)

--- Umgrenzung des Plangebietes

Darstellung des Flächennutzungsplanes im Plangebiet:
- Wohnbaufläche

Das Plangebiet liegt im Norden des OT Schwante der Gemeinde Oberkrämer an der Straße Am Hörstegraben. Es ist im Flächennutzungsplan 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



Lageplan mit Umgrenzung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 50 / 2014 "Wohngebiet Am Hörstegraben - Nord", OT Schwante, Gemeinde Oberkrämer

--- Umgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst ein unbebautes Grundstück im OT Schwante, das im Osten an die Gemeindestraße Am Hörstegraben grenzt. Im Süden, Westen und Norden grenzt es an Wohnbaugrundstücke. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 43/2 der Flur 4 in der Gemarkung Schwante mit einer Größe von ca. 0,94 ha, gemäß Darstellung im Lageplan.

I / 2. Planungserfordernis, Planungsziele

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 28.08.2014 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung hierzu mit:

Belange des Bereiches Planung

Weiterführende Hinweise

Zum Planerfordernis

„Das Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist im weiteren Planverfahren umfassend herauszuarbeiten.“

Planungsziel des hier aufzustellenden Bebauungsplanes ist es, entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes sowie für eine neu herzustellende innere öffentliche Erschließung zu schaffen.

In der Gemeinde Oberkrämer besteht eine erhebliche Nachfrage für Baugrundstücke. Dies zeigt sich u. a. darin, dass die mit dem Bebauungsplan „Am Lindenweg“ im Jahr 2013 planerisch vorbereiteten und erschlossenen Baugrundstücke bereits im August 2014 im Wesentlichen vergriffen waren. Weitere Bebauungslücken mit verfügbaren Baugrundstücken sind im Innenbereich von Schwante kaum mehr vorhanden.

Das Plangebiet umfasst eine Außenbereichsfläche, die jedoch von 3 Seiten von Wohngebietsflächen umgeben ist und innerhalb des Siedlungsgebietes von Schwante liegt. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet, ebenso wie das umgebende Siedlungsgebiet, als Wohnbaufläche dar. Um im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung als allgemeines Wohngebiet entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes und entsprechend dem vorhandenen Wohnbedarf zu schaffen und die innere Erschließung des Plangebietes zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

I./ 3. Planverfahren, Umweltprüfung

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

Der vorliegende Bebauungsplan wird 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 überschlüssigen 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

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 28.08.2014 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung hierzu mit:

Belange des Bereiches Planung

Weiterführende Hinweise

Zum Planungsinstrument

„Der vorliegende Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.“

Das zu beanspruchende Areal liegt am nordöstlichen Rand eines Siedlungssplitters des OT Schwante außerhalb des Siedlungsgefüges des Hauptortes Schwante. Infrastruktureinrichtungen sind hier nicht vorhanden. Die Entfernung zum Ortskern Schwante beträgt ca. 1,5 km. Die zu beanspruchende Fläche hat eine Größe von ca. 0,94 ha. Vorgesehen ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes. Das Flurstück wird nördlich, westlich und südlich vom Geltungsbereich des rechtskräftigen BPL „Lindenweg - Süd“ eingeschlossen, ist jedoch selbst eindeutig dem Außenbereich zuzuordnen. Zielsetzung des § 13a BauGB ist grundsätzlich die Innenentwicklung der zusammenhängenden Siedlungsstruktur zum Schutz des Außenbereichs vor zu großzügigem Zugriff. Es ist grundsätzlich nochmals zu prüfen, ob die betreffende Fläche im Außenbereich einem Verfahren nach § 13a BauGB zugänglich ist oder eines Regelverfahrens nach den § 3 und 4 BauGB bedarf.“

- **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.**

Der Ortsteil Schwante ist auf der naturräumlichen Gegebenheiten und der historischen Entwicklung in mehrere Siedlungsteile unterteilt, die jeweils durch Naturräume (zumeist feuchte Niederungsgebiete) voneinander getrennt sind.

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsteil um den Lindenweg (siehe Abb. folgende Seite). Dieser Siedlungsteil umfasst eine Fläche von ca. 50 ha und ist mit mehreren hundert Wohngebäuden bebaut. Hier lebt ein erheblicher Anteil der Einwohner des OT Schwante. Es handelt sich insofern nicht um einen Siedlungssplitter im Außenraum.

Das Plangebiet umfasst eine Außenbereichsfläche, die jedoch von 3 Seiten durch Wohnbaugrundstücke umgeben ist, auf der 4. Seite grenzt das Plangebiet an die Erschließungsstraße Am Hörstegraben. Somit liegt das Plangebiet innerhalb des Siedlungsgebietes.

Die vorhandene Erschließung durch die Straße Am Hörstegraben wird für die Anbindung der inneren Erschließung des Plangebietes genutzt. Das Plangebiet liegt im OT Schwante, der über einen Regionalbusanschluss sowie über einen Regionalbahnanschluss durch den ÖPNV erschlossen ist. Im OT Schwante sind Einrichtungen der wohnnahen Versorgung (Verbrauchermarkt, Bäcker, weiterer Einzelhandel und Dienstleistungen, Bürgerhaus, Kita, kulturelle Angebote Schloss Schwante, Kultur-Schmiede, Freizeitsportanlagen) vorhanden, die durch die zukünftigen Bewohner des Plangebietes erreicht werden können.

Der Umstand, dass für die an das Plangebiet angrenzenden Wohnbaugrundstücke ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, der die dort ausgeübten Nutzungen planungsrechtlich festsetzt, steht dem nicht entgegen.



Siedlungsteil Lindenweg, OT Schwante, Gemeinde Oberkrämer
Darstellung auf der Grundlage von Daten des Landes Brandenburg

Das Plangebiet umfasst eine bisher unbebaute Fläche, die im Osten an die Straße Am Hörstegraben 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 m² beträgt. Hierbei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.**

Größe des Plangebietes:	ca. 0,94 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,11 ha
Größe der geplanten Baugebietsfläche WA	ca. 0,817 ha
Geplantes Maß der baulichen Nutzung:	GRZ 0,25, für Terrassen Überschreitung bis GRZ 0,3
Geplante Grundfläche gemäß §19(2) BauNVO:	0,817 ha x 0,3 = 0,245 ha = 2.450 m ²

Die geplante Grundfläche gemäß §19(2)BauNVO liegt mit ca. 2.450 m² erheblich unterhalb des Schwellenwertes gemäß §13a(1) Satz 2 Nr. 1 von 20.000 m².

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

I / 4.1 Bestand im Plangebiet

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



Blick über das Plangebiet in Richtung Ost



Blick über das Plangebiet in Richtung Nordwest

I / 4.2 Die Bebauung in der Umgebung des Plangebietes

Die Umgebung des Plangebietes ist durch Einfamilienwohnhausbebauung geprägt.

Die Bebauung ist weitgehend ein- bis zweigeschossig, wobei sich das zweite Vollgeschoss teilweise in einem Dachraum befindet. Die Umgebungsbebauung des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lindenweg / Am Hörstegraben“ (siehe unter II / 5.2)

Östlich der Straße Am Hörstegraben befinden sich gegenüber dem Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft, die als Weide- und Wiesenflächen genutzt werden. Innerhalb dieser Flächen befindet sich gegenüber dem Plangebiet ein einzelnes Wohnhaus im Außenraum.



Schrägluftbildaufnahme (2010) Siedlungsteil am Lindenweg mit roter Umgrenzung des Plangebietes



Wohnbebauung am Fichtenweg südlich des Plangebietes



Wohnbebauung am Fichtenweg südlich des Plangebietes



Wohnbebauung am Wacholderweg nördlich des Plangebietes



I / 5. Erschließung

I / 5.1 Straßenseitige Erschließung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Straße Am Hörstegraben, die eine Gemeindestraße ist. Die Straße Am Hörstegraben ist mit einer asphaltierten Fahrbahn und Straßenlaternen ausgebaut. Es ist teilweise Straßenbaumbestand aus Hainbuchen vorhanden. Eine innere Erschließung ist im Plangebiet bisher noch nicht vorhanden.



Straße Am Hörstegraben auf Höhe des Plangebietes;
Blick nach Süd, rechts: das Plangebiet



Straße Am Hörstegraben nördlich des Plangebietes
Blick nach Nord

I / 5.2 Ver- und Entsorgung

I / 5.2.1 Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung im Planbereich ist der Landkreis Oberhavel zuständig. Am Lindenweg 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 geplante 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- / AbfG i. V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) 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.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 28.08.2014 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung hierzu mit:

Belange der unteren Abfallwirtschaftsbehörde

Weiterführende Hinweise

Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

„Die bei der Maßnahme anfallenden 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- / AbfG i. V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) 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.“

öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger

„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:

- Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass alle Grundstücke an die Abfallentsorgung angeschlossen werden können. Dazu sind beim Befestigen, Aus- und Neubau von Erschließungsstraßen Fahrbahnbreiten und Fahr-

kurven 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, 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.“

Berücksichtigung: Die Hinweise sind bei der Erschließungsplanung und bei der Realisierung von Vorhaben im Plangebiet zu beachten.

I/5.2.2 Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung, Drainage

In der Straße Am Hörstegraben, die 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. Soweit die Löschwasserentsorgung nicht durch Hydranten im Straßenraum gewährleistet werden kann, ist im Zuge der späteren Baugenehmigungsverfahren der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung über Zisternen oder Brunnen zu erbringen.

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

Die Erfordernisse zum Schutz von Leitungen und Anlagen sind bei Baumaßnahmen im Plangebiet bzw. im Bereich der Straße Am Hörstegraben entsprechend zu berücksichtigen.

Die **OWA GmbH** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 13.11.2014 mit:

"wir bedanken uns für die Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung des o. g. Bebauungsplanentwurfes und teilen Ihnen mit, dass unsererseits keine Einwände bestehen.

In der Anlage erhalten Sie einen Planauszug mit Darstellung der Trinkwasserleitung in der Straße Am Hörstegraben. 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 m³ / h über den Unterflurhydranten in der Straße Am Hörstegraben gewährleistet werden kann.

Für eventuelle Rückfragen stehen wir selbstverständlich zur Verfügung."

Berücksichtigung: Im Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens entlang der Straße Am Hörstegraben, die an das Plangebiet angrenzt, sowie des Wacholderweges nördlich des Plangebietes und des Fichtenweges südlich des Plangebietes sowie Hausanschlüsse der Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes dargestellt.

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

Die **E.DIS AG** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 10.11.2014 mit:

"hiermit erhalten Sie unsere grundsätzliche Zustimmung zu o. g. Vorhaben.

Da keine direkten Belange 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. 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 mit Elektroenergie ist der Ausbau unseres Versorgungsnetzes, nach Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Investor, erforderlich."

Berücksichtigung: Im Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens entlang der Straße Am Hörstegraben, die an das Plangebiet angrenzt, sowie des Wacholderweges nördlich des Plangebietes und des Fichtenweges südlich des Plangebietes sowie Hausanschlüsse der Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes dargestellt.

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

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Ost** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 10.12.2014 mit:

"im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom Deutschland GmbH. 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, Technik Niederlassung Ost, Dresdner Straße 78 AIB, 01445 Ra-debeul (Postanschrift) so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden."

Die **NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 17.11.2014 mit:

"die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunttersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG Berliner Gaswerke AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co. KG und der Rathenower Netz GmbH. 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, Handschachtlungen 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 farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. 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 / Vorhaben- und Erschließungsplanes 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.

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten.

Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.

Anlage(n): Plan (Maßstab 1:500 | Plangröße DIN A2) Legende Gas"

Berücksichtigung: Im Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens entlang der Straße Am Hörstegraben, die an das Plangebiet angrenzt, sowie des Wacholderweges nördlich des Plangebietes und des Fichtenweges südlich des Plangebietes sowie Hausanschlüsse der Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes dargestellt.

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

Im Plangebiet sind Ver- und Versorgungsanlagen 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 18.11.2014 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. "

Drainage

Im Plangebiet ist eine **Drainageleitung** vorhanden, die im vermessenen Lageplan dargestellt ist. Sie ist zu erhalten und wird nach den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche bzw. innerhalb einer Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht liegen. (siehe unter III)

Drainagegraben im Plangebiet



Blick über des Plangebiet von Nordwest nach Südost - Im Vordergrund nördlicher Endschacht der Drainageleitung
Im Bild rechts: Detail



Regenwasserableitung von südlichen Nachbargrundstücken in das Plangebiet



temporäre Vernässungsfläche am Südwestrand des Plangebietes

Der **Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“** teilte im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung zur vorliegenden Planung mit Schreiben vom 11.08.2014 mit:

Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 14.01.2014 mit:

„Belange unseres Verbandes werden durch die oben genannte Planung nicht berührt.

Mit Einwendungen unseres Verbandes ist somit nicht zu rechnen.

Drainageleitungen sind keine Gewässer, sie dienen der Grundstücksentwässerung und liegen in der Zuständigkeit des Grundstückseigentümers.

Das Vorhandensein von Drainageleitungen deutet auf mögliche Probleme des Standortes mit Grund- oder Schichtenwasser hin.“

Berücksichtigung: Zur Sicherung der inneren Erschließung des Plangebietes erfolgt der Abschluss eines Erschließungsvertrages. Der Erhalt der Drainage wird dort vereinbart.

Für das Plangebiet wurde ein Baugrundgutachten erstellt, das die Bebaubarkeit insbesondere auch unter Berücksichtigung der hydrologischen Situation untersucht hat. Die dort gegebenen Hinweise zur Bebauung im Plangebiet sind bei der Realisierung der Planung entsprechend zu beachten. (siehe unter I / 6.1.2 Bodengutachten)

I / 5.3 Niederschlagsentwässerung

Das von den bebauten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zurückzuhalten bzw. 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, insbesondere I./6.1.2 Bodengutachten)

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 zudem eine Nutzung von Niederschlagswasser für die Gartenbewässerung ermöglichen.

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Parkanlage ist gemäß den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes die Herstellung von Anlagen zur Rückhaltung, Versickerung oder Verdunstung von Niederschlagswasser, das auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Plangebiet anfällt, zulässig.

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 nächstgelegene Haltepunkt befindet sich an der Kremmener Chaussee, ca. 20 Gehminuten vom Plangebiet entfernt. Es verkehren die Regionalbuslinie 812 (Neu Vehlefan - Vehlefan - Schwante - Bötzw), 800 (Oranienburg, Schwante, Fladow), 814 (Kremmen Bahnhof – Hennigsdorf Förderschule). Darüber hinaus besteht in Schwante Anschluss an das Netz der Regionalbahn.

I. / 6. Boden, Grundwasser

I./ 6.1 Geologie, Hydrologie, Geländehöhe

I./ 6.1.1 Allgemeine Angaben

Gemäß **Fachinformationssystem Boden**, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, 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 tiefem Lehm; gering verbreitet Fahlerde-Braunerden aus Sand über Lehm
- 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
 - Böden aus glazialen Sedimenten einschließlich ihrer periglaziären Überprägungen
- Substratgruppen nach dominierender Substratgenese und Bodenarten
 - **Böden aus Sand über Lehm mit Torf**
- Vernässungsverhältnisse:
 - verbreitet mittlerer Grundwassereinfluss

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 Grundwasseringleiter

- 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 36,0 m über NN.

Die **Geländehöhe** im Plangebiet liegt gemäß amtlichem Lageplan zwischen

- ca. 38,6 m über NHN auf der Straße Am Hörstegraben
- ca. 38,4 m über NHN im Norden und Osten des Plangebietes
- ca. 37,8 m über NHN in der Mitte des westlichen Teiles des Plangebietes
- ca. 37,7 m über NHN am südwestlichen Endpunkt der Drainageleitung (Schachtdeckel)
- ca. 38,8 bis 38,0 m über NHN an der südlichen Plangebietsgrenze (hier befindet sich aus früherer Aufschüttung im Plangebiet teilweise eine ca. 0,8m hohe Böschung)

Im Plangebiet befindet sich eine Drainageleitung. Zur Berücksichtigung der Drainagen siehe unter I. / 5.2.2.

I./ 6.1.2 Bodengutachten

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung wurde durch Dipl. Geog. Achim Reiprich, Berliner Boden, ein **Gutachten über die Gründungsverhältnisse auf dem Baufeld Am Hörstegraben in 16727 Oberkrämer** erstellt, in dem es auszugsweise heißt:

3. Untersuchung

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine unbebaute mit Gräsern bewachsene Brachfläche. Nach Angaben der Nachbarn stand diese häufig nach Regenereignissen unter Wasser, bis eine Flächendrainage angelegt wurde. Das Grundstück weist eine Fläche von ca. 9500 qm, bei einer Tiefe von ca. 175-185m auf und ist relativ eben. Der hintere Bereich liegt nach einem deutlichen Geländesprung von 0,4m-0,5m sichtbar tiefer. Zur Erkundung der Baugrundsituation auf dem Grundstück wurden 6 Rammkernsondierungen (RKS) mit Untersuchungstiefen von 6m und 4m unterhalb der vorliegenden Geländeoberkante unternommen. Die Sondierungen wurden im Bereich der vier Ecken des Baufeldes, sowie mittig nach Plan abgeteuft (siehe Abbildung 7) um einen möglichst großen Bereich der Grundfläche des Gebietes zu erfassen. Die in den Sonden gesicherten Bodenproben gaben ein zusammenhängendes Bodenprofil wieder, das vor Ort aufgenommen wurde.

4. Feststellungen**4.1 geologische Situation**

Das Grundstück liegt geologisch gesehen im östlichen Randbereich der eiszeitlichen Hochfläche „Ländchen Glien“ zu einem sogenannten Zwischenurstromtal.

Diese geologischen Großeinheiten entstanden während der norddeutschen Vereisungsphasen, umgangssprachlich als „Eiszeiten“ bezeichnet. Die von Norden oder Nordosten kommende Vergletscherung transportierte gewaltige Mengen Gesteinsmaterial. Der Transport geschah vor einem Gletscher, an der sogenannten Gletscherfront, aber vor allem unter und im Gletscher. Das unter dem Gletscher transportierte Material wurde über große Distanzen (Ursprungsort Skandinavien) geschliffen und zerbrochen, so dass letztlich vor allem Feinstpartikel blieben, denen größere Fragmente eingelagert waren, der sogenannte Geschiebelehm. Den gesamten Komplex bezeichnet man als Grundmoräne. Die gewaltigen Mengen der unter den Gletschermassen immer wieder neu herantransportierten Materialien erklären die Erhöhung der Landschaft und die daraus gefolgerte Bezeichnung Hochfläche.

Das vom Gletscher vor sich hergeschobene Material wird als Endmoräne bezeichnet. Endmoränen zeichnen sich durch ihre Exponiertheit aus, sie bilden die höchsten Erhöhungen in Brandenburg.

Das erwähnte Zwischenurstromtal wurde von Schmelzwässern der Gletscher in die eiszeitlichen Hochflächenablagerungen erodiert. Es verband das Berliner mit dem Eberswalder Urstromtal und dient heute unter anderem der Havel als Fließrinne.

Die geologische Übersichtskarte von Brandenburg (Unterlage 1) zeigt diesen Übergangscharakter des untersuchten Bereiches deutlich. Neben Grundmoränenablagerungen, wie Geschiebelehmen, treten vor allem auch Moorbildungen und Fließwassersedimente auf.

4.2 Gewässersituation

Brandenburg wird im zentralen und größten Teil entwässert von Havel und Spree. Diese fließen der Elbe zu, die bei Cuxhaven in die Nordsee mündet. Im östlichen Teil Brandenburgs, sehr grob entlang der Linie Forst-Eberswalde-Boitzenburger Land münden alle Brandenburger Fließgewässer letzten Endes in die Oder, die durch das Stettiner Haff in die Ostsee mündet.

Das untersuchte Grundstück liegt im Einzugsgebiet der Havel. Als lokaler Vorfluter dient der Hörstegraben. Die Strömungsrichtung der Grundwässer ist in Nordostrichtung.

Unterlage 2 gibt als Referenzhöhe einen Grundwasserstand von >10 Tiefe unterhalb der Geländeoberkante an. Der höchste zu erwartende Grundwasserspiegel (HGW) kann mit 10m unterhalb der Geländeoberfläche angegeben werden.

4.3 Baugrundsituation

Die Sondierungen ergaben von der Geländeoberkante bis zur Endtiefe folgende Bodengruppen (nach DIN 18196):

RKS1:

0-0,2m: humoser Oberboden (OH), leicht durchwühlt, teilweise aufgefüllt

0,2m-0,5m: Aufgefüllte Sande mit Ziegel- und Bauschuttresten

0,5m-6,0m: Geschiebelehm (SU*), halbfest, ab 2,7m Tiefe Sickerwasser

RKS2:

0-0,45m: humoser Oberboden, durchwühlt, teilweise aufgefüllt

0,45m-0,6m: Schwach schluffiger, schwach organischer Geschiebefeinsand (SU)

0,6m-4,0m: Geschiebelehm (SU*), halbfest, ab 2,2m Tiefe Sickerwasser

RKS3:

0-0,35m: humoser Oberboden, durchwühlt, teilweise aufgefüllt

0,35m-6m: Geschiebelehm (SU*), halbfest, ab 1,4m Tiefe Sickerwasser, ab 3,2m bis 3,9m stark durchfeuchtet, weiche Konsistenz

RKS4:

0-0,35m: humoser Oberboden, durchwühlt, teilweise aufgefüllt

0,35m-4m: Geschiebelehm (SU*), halbfest, ab 1,7m Tiefe Sickerwasser

RKS5:

0-0,3m: humoser Oberboden, durchwühlt, teilweise aufgefüllt

0,3m-0,5m: Schwach schluffiger Geschiebefeinsand (SU)

0,5m-6m: Geschiebelehm (SU*), halbfest, ab 1,8m Tiefe Sickerwasser, ab 1,9m bis 2,5m stark durchfeuchtet, weiche Konsistenz

RKS6:

0-0,35m: humoser Oberboden, durchwühlt (OH)

0,35m-4m: Geschiebelehm (SU*), halbfest

5. Eigenschaften der erbohrten Böden

Aufgrund der durchgeführten Untersuchungen wurden den erbohrten Böden folgende Eigenschaften und Gruppensymbole zugeordnet.

Bodenart nach DIN 18196	Durchlässigkeitsbeiwert (k _F -Wert)	Frostempfindlichkeit nach ZTVE-StB 94
OH	1 - 3 x 10 ⁻⁵ m/s	2
SU	1 - 3 x 10 ⁻⁵ m/s	3
SU*	3 x 10 ⁻⁷ m/s	3

Abbildung 2: Tabelle der Frostempfindlichkeitsklassen (ZTVE-StB 94) und Durchlässigkeitsbeiwerte der erbohrten Böden

Versickerung von Niederschlagswässern

Eine Versickerung von Niederschlagswässern auf dem Grundstück ist wegen der geringen Wasserdurchlässigkeit des Geschiebelehms sehr schwierig erreichbar. Es wird empfohlen, falls räumlich möglich, eine möglichst große Versickerungsmulde anzulegen, in der die Niederschlagswässer nach und nach versickern können.

Alternativ wäre es möglich, die anfallenden Niederschlagswässer in einer Zisterne zu speichern, um diese einer weiteren Verwendung zuführen zu können (z.B. Beregnung des Gartens) und nur die überschüssigen Wassermengen versickern bzw. abfließen zu lassen.

Frostfreie Gründung

Da mit dem Geschiebelehm stark frostempfindliche Böden anstehen, ist auf eine frostsichere Gründung besonders zu achten. Die zu erwartenden Eindringtiefen des Frostes liegen bei ca. 1,0m, in sehr starken Wintern bei 1,2m.

Die Lagerungsdichte der erbohrten nicht bindigen Böden konnte durch den Eindringwiderstand des Bohrgerätes als mitteldicht bestimmt werden. Die Konsistenz der bindigen Böden wurde durch Handversuche als halbfest, bis stellenweise weich beurteilt.

Zur Errechnung erdstatischer Kennwerte können die in der folgenden Tabelle angegebenen Bodenkennwerte entnommen werden.

Bodenart nach DIN 18196	Wichte γ_N [kN/m ³]	Wichte unter Auftrieb γ' [kN/m ³]	Reibungswinkel φ' [°]	Kohäsion c' [kN/m ²]	Steifemodul E_s [MN/m ²]
OH	13	3	15	-	1-2
SU	21	11	30	2	10-15
SU*	22	12	28	5-10	15-25

Abbildung 3: Tabelle der Bodenkennwerte der erbohrten Böden

6. Gründungsempfehlungen

Für eine Gründung von Gebäuden ist der stark setzungsanfällige organische (OH), bzw. aufgefüllte Oberboden fachmännisch auszubauen. Tragfähige Sande stehen ab 0,3m bis 0,5m Tiefe an. Die entstehende Gründungssohle muss waagrecht, profilgerecht und eben sein. Der Baugrund ist ausreichend zu verdichten, bzw. ein Auflockern ist zu verhindern. Die Einschätzung der Verdichtbarkeitsklasse nach ZTVA-StB 97 ist in Abbildung 4 dargestellt. Die Gründungssohle darf weder Befahren noch Betreten werden, und ist gegen äußere Einflüsse wie Gefrieren, Aufweichen, Ausspülen etc. zu schützen.

Bodenart nach DIN 18196	OH	SU	SU*
Geologische Einordnung	Mutterboden	Geschiebesand	Geschiebelehm
Verdichtbarkeitsklasse nach ZTVA-StB 97	-	1	2

Abbildung 4: Tabelle der Verdichtbarkeitsklassen (ZTVA-StB 97) und Bodenarten (DIN 18196) der erbohrten Böden

Werden neue Materialien eingebaut, so ist darauf zu achten, dass diese frostsicher, tragfähig und gut verdichtbar sind. Beispielsweise können Recyclingmaterialien oder Sand-Kies-Gemische verwendet werden. Weiterhin muss ein Lastverteilungswinkel von 45° eingehalten werden, um die Geländebruchsicherheit zu gewährleisten. Die Materialien müssen lagenweise eingebaut werden und auf einen Verdichtungsgrad von $D_{pr} \geq 98\%$ verdichtet werden. Die geringe Durchlässigkeit des anstehenden Geschiebelehmbodens macht möglicherweise eine Wasserhaltung notwendig.

Für die Gründung auf Streifenfundamenten ist der Sohlwiderstand $\sigma_{R,d}$ der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Bemessungswerte des Sohlwiderstandes $\sigma_{R,d}$ für Streifenfundamente nach DIN 1054:2010-12 in kN/m ² bei bindigen, gemischtkörnigen Böden			
Kleinste Einbindtiefe des Fundamentes in m	Bemessungswerte in kN/m ²		
	Mittlere Konsistenz		
	steif	halbfest	fest
0,5	210	310	460
1,0	250	390	530
1,5	310	460	620
2,0	350	520	700

Die dargestellten Werte sind nur für die Situation ohne Auftrieb gültig

Abbildung 5: Tabelle der Bemessungswerte des Sohlwiderstandes bei Gründung auf Streifenfundamente, mit Breiten b bzw. b' von 0,5 bis 2,0m

Bei einer Gründung auf Fundamentplatte ist ein Elastizitätsmodul von 20Mn/m² anzusetzen. Zur Errechnung des Bettungsmoduls kann eine Setzung von 2,5cm-3cm angenommen werden. Hierbei ist zu erwähnen, dass Setzungen in bindigen Böden, wie dem vorliegenden Geschiebelehm dominant als Langzeitsetzung geschehen.

Anmerkungen

Die vorgefundene topographische Situation zeigt im Vergleich zu den Nachbargrundstücken deutlich niedriger liegende Oberflächen, vor allem im hinteren Bereich der Fläche.

Die Baugrundsituation zeigt dominierende Bodenarten mit schwachen Durchlässigkeitsbeiwerten, sowie begrenzten Bereichen mit weicher Konsistenz.

Diese Faktoren führen zur Allgemeinen Empfehlung der Erhöhung der Grundstücke zumindest im hinteren Flächenbereich, bzw. der Gründungsflächen der Gebäude durch Gründungspolster aus geeigneten Materialien über das jetzige Geländeniveau hinaus.

Konkrete Empfehlungen können erst in den Baugrundgutachten der einzelnen Gebäude gegeben werden, da deren Lage noch nicht festgelegt ist.

7. Abdichtungsempfehlungen

Alle Außenabdichtungen erdberührter Bauteile sind - aufgrund der Belastung durch Sickerwasser und mögliche Stauwässer- nach DIN 18195 Teil 6 – Abdichtung gegen von außen drückendes Wasser und aufstauendes Sickerwasser auszuführen.

Alternativ können die anfallenden Wässer durch eine entsprechend ausgelegte und regelmäßig gewartete Dränanlage entsorgt werden. In diesem Fall reicht es, alle erdberührten Bauteile nach DIN 18195 Teil 4 – Abdichtung gegen Bodenfeuchte und nicht stauendes Sickerwasser auszuführen.

8. Baugrubensicherung

Die erbohrten Böden sind den folgenden Bodenklassen zuzuordnen:

Bodenart nach DIN 18196	OH	SU	SU*
Geologische Einordnung	Mutterboden	Geschiebesand	Geschiebelehm
Bodenklasse nach DIN 18300	1	3	4
Böschungswinkel β (°)		45	60

Abbildung 6: Tabelle der Bodenklassen (DIN 18300) und maximale Böschungswinkel der erbohrten Böden

Die Erstellung von Baugruben und Gräben sind gemäß DIN 4124 auszuführen. Allgemein gilt:

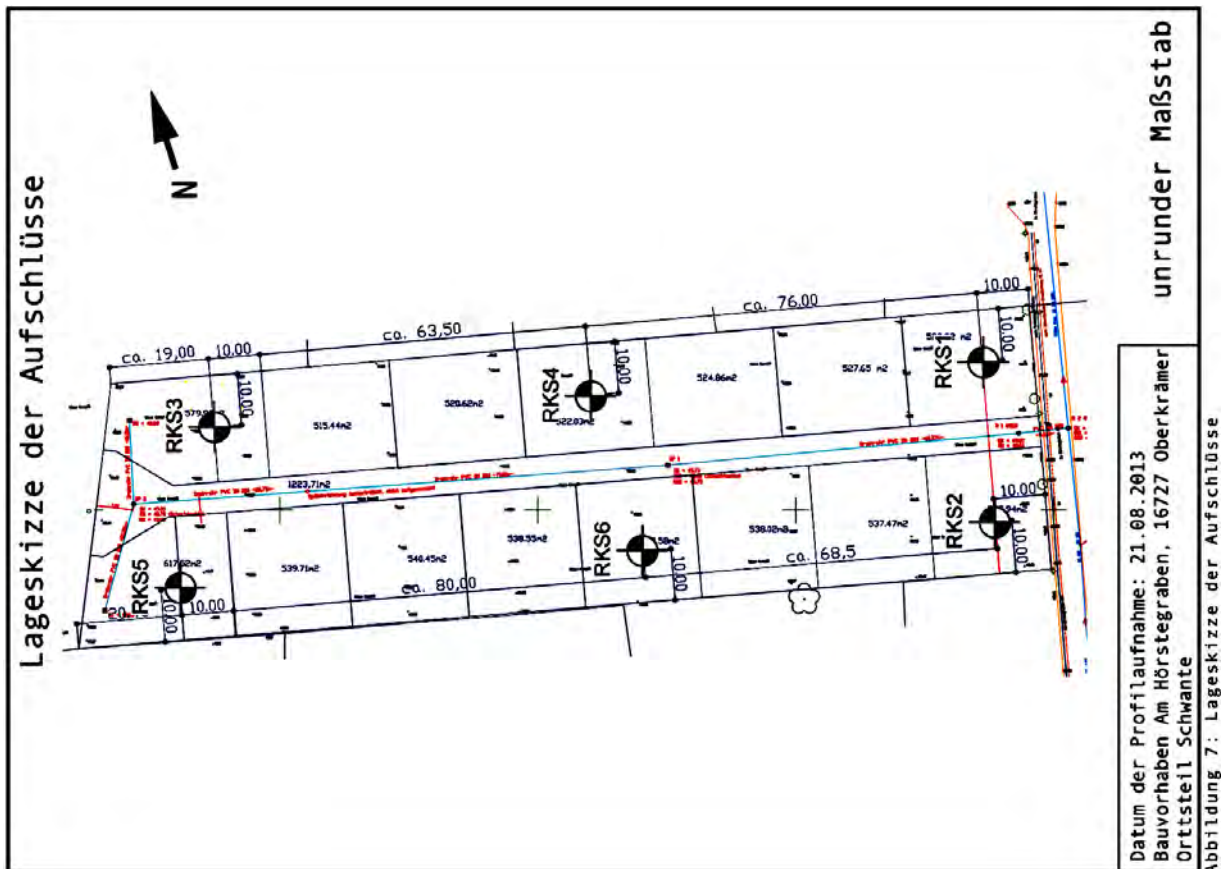
- Baugruben und Gräben, können bis 1,25m Tiefe senkrecht angelegt werden. Größere Tiefen müssen geböschst (Böschungswinkel β siehe Tabelle) oder abgestützt werden. Die angegebenen Böschungswinkel gelten nicht bei aufgefüllten Böden, Wasserzutritt und starken Erschütterungen.
- Es ist zu gewährleisten, dass kein neben der Baugrube gelagerter Aushub in diese zurückfällt. Wird zu diesem Zweck ein Schutzstreifen rund um die Baugrube angelegt, so muss er eine Breite von mindestens 60cm aufweisen.
- Innerhalb der Baugrube muss ein ausreichend bemessener Arbeitsraum von mindestens 50cm Breite rund um das Bauwerk garantiert sein.

9. Sonstiges

Das vorliegende Baugrundgutachten dient als Einschätzung der Bebaubarkeit der vorliegenden Fläche. Es soll künftigen Bauherren als Richtschnur der zu erwartenden Leistungen dienen und ist daher mit diversen Empfehlungen zur Gründung, Abdichtung etc. versehen. Es dient nicht als Baugrundgutachten für konkrete Bauvorhaben. Zu diesem Zweck sollten kleinräumigere Untersuchungen unternommen werden.

Bei den Sondierungen handelt es sich um punktuelle Aufschlüsse. Sollte es zu Abweichungen kommen, ist der Verfasser zu informieren

10. Anlagen



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 11.11.2014 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 Lagerstättengesetzes vom 04.12.1934 (RGBl. I S. 1223; BGBl. III 750-1), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 10.11.2001 (BGBl. I S. 992), verwiesen."

I / 6.3 Trinkwasserschutz, Gewässerschutz

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 09.01.2015 mit:

"Belange der unteren Wasserbehörde

...Weiterführende Hinweise

...Zum Gewässerschutz

Der Standort befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Bei den Erdarbeiten ist auf vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen. Bei Kreuzungen von Wasser- und Fremdleitungen ist auf die Einhaltung der jeweils geltenden, mediumspezifischen Regelungen nach ATV- und DVGW-Regelwerken (insbesondere Sicherheitsabstände) zu achten.

Der Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen ist nach § 20 (1) des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) 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 § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), sowie § 20 (1) BbgWG einzuhalten.

Die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen in und an Gewässern bedürfen nach § 67 BbgWG der wasserrechtlichen Genehmigung.

Erdaufschlüsse (z. B. Errichtung von Grundwasserentnahmestellen, goethermischen Anlagen mit Erdwärmesonden oder –kollektoren, Brunnen) sind nach § 49 WHG einen Monat vor Beginn der Maßnahme anzuzeigen.

Vorhandene Drainagen oder ähnliches sind vor Beschädigung zu schützen bzw. bei Beeinträchtigungen dauerhaft funktionstüchtig wieder herzustellen.

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

Berücksichtigung: Die Hinweise sind bei der Realisierung von Vorhaben im Plangebiet entsprechend zu beachten. Zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers sh. unter I/5.3 und III/7.

Zur Berücksichtigung der Drainagen siehe unter I. / 5.2.2.

Das **Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 13.01.2015 mit:

"Wasserbewirtschaftung und Hydrologie- RW 5

Die Belange des Referates RW 5 (Fachreferat Wasserbewirtschaftung, Hydrologie) betreffend werden folgende Hinweise gegeben:

Es befinden sich im Plangebiet 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.

Gewässerunterhaltung und Hochwasserschutz RW 6

Die Belange des Referates RW6 hinsichtlich wasserwirtschaftlicher Anlagen, Hochwasserschutz und Überschwemmungsgebiete sowie Unterhaltung Gewässer I. Ordnung des Landes werden beim B-Plan Nr. 50/2014 „Wohngebiet am Hörstegraben Nord“ OT Schwante der Gemeinde Oberkrämer nicht berührt.

Östlich des B-Planes befindet sich der Hörstegraben, ein Gewässer II. Ordnung. Die Pflicht der Unterhaltung obliegt nach BbgWG § 79 (1) Nr. 2 den Gewässerunterhaltungsverbänden.

Wir weisen darauf hin, dass der zuständige Gewässerunterhaltungsverband beteiligt werden sollte."

Der **Wasser- und Bodenverband "Schnelle Havel"** teilte mit Schreiben vom 10.11.2014 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

"Gewässer II. Ordnung sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden.

Hinweise unseres Verbandes auf einen möglichen Bestand von Dränageleitungen im Plangebiet wurden in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Gewässerbenutzungen, z.B. Niederschlagswassereinleitung in den Hörstegraben, sieht der Bebauungsplan nicht vor.

Einwände unseres Verbandes gegen den Bebauungsplan bestehen somit nicht."

I / 6.4. Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 28.08.2014 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung hierzu mit:

Belange der unteren Bodenschutzbehörde - Weiterführende Hinweise

„Das Plangebiet ist im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel nicht als Altlast- / Altlastenverdachtsfläche registriert.

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

Rechtsgrundlage: Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)“

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

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

I / 6.5. Kampfmittelbelastung

Das **Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 25.11.2014 mit **Reg. / RPL-Nr.: 201439450000** 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.

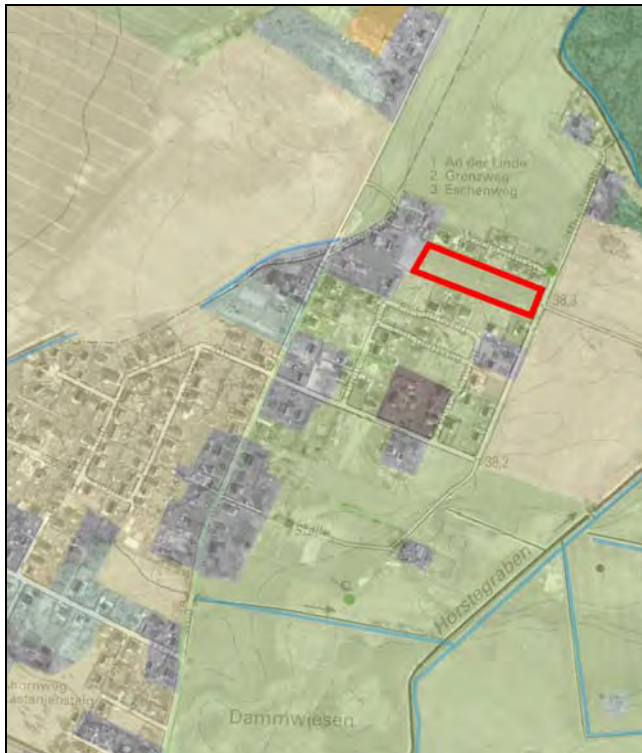
Dieses Schreiben ersetzt ein Protokoll über die Absuche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit."

I.7. Natur- und Landschaft

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

I.7.1 Biototypenkartierung und -bewertung

I.7.1.1 Biotopverbund

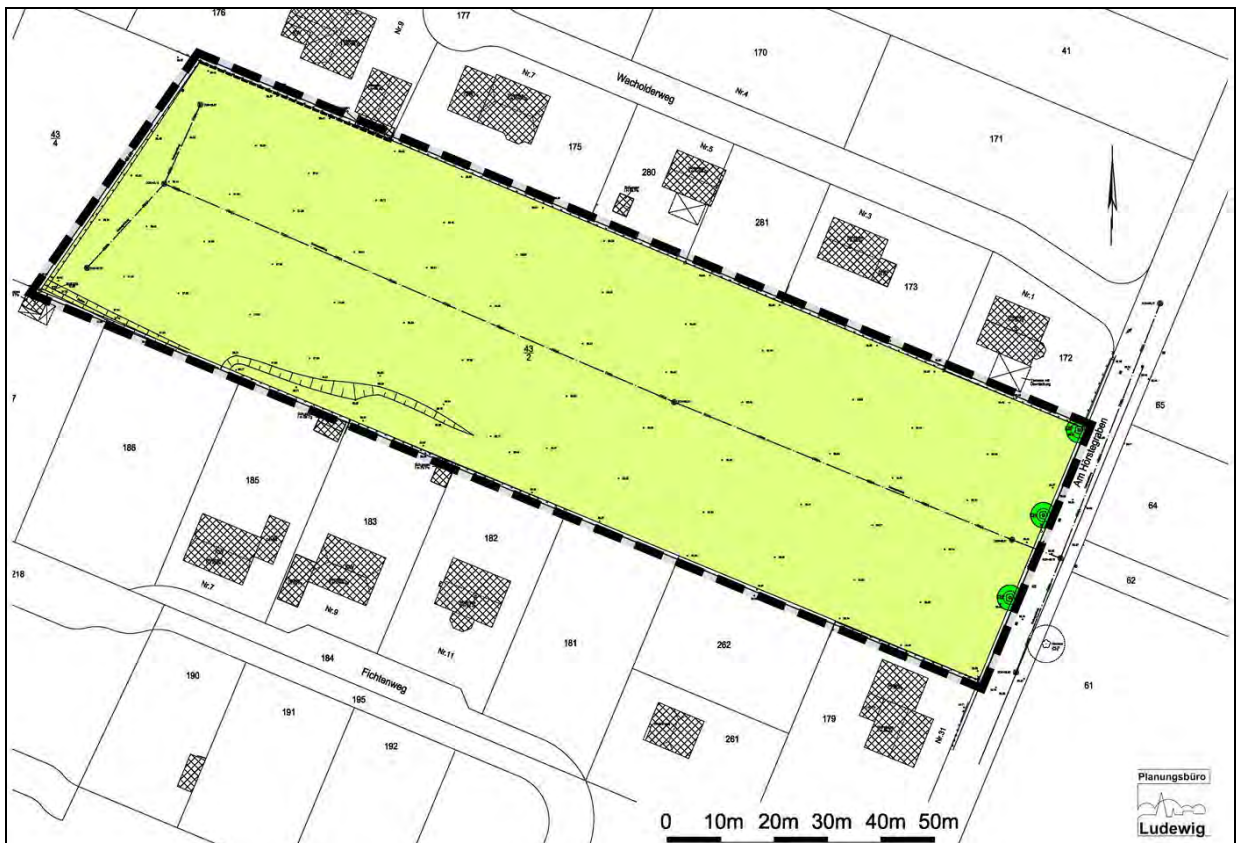


In der Biotypenkartierung des Landes Brandenburg stellt das Plangebiet als Gras- und Staudenflur dar. Östlich der Straße Am Hörstegraben ist innerhalb der dortigen Ackerfläche bzw. Gras- und Staudenflur in einem Abstand von ca. 230m zum Plangebiet der Hörstegraben dargestellt. Der Hörstegraben entwässert in nördlicher Richtung im Kremmener Luch in den Ruppiner Kanal.

 **Umgrenzung des Plangebietes**

Datenquelle: © LUGV Brandenburg. Kartengrundlage: © GeoBasi
Datum: 28.09.2013

I.7.1.2 Biotypenkartierung des Plangebietes



I./7.1.3 Biotoptypenbewertung

Die Bewertung der Biotoptypen 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 Biotoptypen vorhanden:

Nr. nach Brandenburgischem Kartierschlüssel	Bezeichnung des Biotoptyps	Flächengröße des Biotoptyps	Bewertung des Biotoptyps
03411	Künstlich begründete Gras- und Staudenfluren Ansaaten von Gräsern dominiert RKNG	ca. 9400m ²	gering
	Anteil junger Straßenbaumpflanzung auf Privatland	3 Bäume Hainbuche	-

I./7.2 Flora - Baumbestand

Baumbestand an der Straße Am Hörstegraben - im Plangebiet



Im Plangebiet ist eine künstlich begründete Gras- und Staudenflur / Ruderalfläche vorhanden, auf der bisher keine Gehölze aufgewachsen sind.

Entlang der Nachbargrundstücke ist in unterschiedlicher Breite ein Streifen der Gras- und Staudenflur gemäht. (Foto unten)

Entlang der Straße Am Hörstegraben ist eine lückige Straßenbaumpflanzung aus Hainbuchen (3 Stck.) vorhanden. (Foto links)

Gras- und Staudenflur / Ruderalfläche - im Plangebiet



Blick über das Plangebiet entlang der Nordgrenze von West nach Ost



Blick über das Plangebiet entlang der Nordgrenze von Ost nach West



Blick über das Plangebiet entlang der Westgrenze von Nord nach Süd



Blick über das Plangebiet entlang der Nordgrenze von Ost nach West

Die **3 Bäume an der Straße Am Hörstegraben**, die sich im Plangebiet befinden, werden als zu erhaltende Bäume in der Planzeichnung des Bebauungsplanes **festgesetzt**.

Entlang der Straße Am Hörstegraben ist ein 5m breiter Abstand der Baugrenze zur straßenseitigen Grundstücksgrenze geplant, um dem Schutz des Baumbestandes angemessen Rechnung zu tragen.

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 Baumbestand an der Straße Am Hörstegraben ist noch zu jung, als dass er als Bruthabitat für **Nischen- oder Offenbrüter** in Betracht käme. Die Bäume weisen keine als Brutplätze für Nischen- oder Höhlenbrüter geeigneten Hohlräume auf. Auch Altnester von Offenbrütern wurden im Mai-Juni 2014 in den sehr übersichtlichen Gehölzen nicht vorgefunden.

Östlich der Straße Am Hörstegraben gegenüber dem Plangebiet endet ein **Graben**, der Anschluss an die weiter östlich und nördlich gelegene **Hörsteniederung** hat. Die Hörste (der Hörstegraben) ist **Fischotterschongebiet**, befindet sich jedoch in minimal 230m 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 Bauungs- 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 der Biotopbestand nicht zu den bevorzugten Lebensräumen dieser Arten zählt.

Für mehrere **Insektenarten** (insbesondere Hummeln, Bienen, Schmetterlinge, 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**

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 28.08.2014 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung hierzu mit:

Belange der unteren Naturschutzbehörde**Weiterführende Hinweise****Hinweise zum Artenschutz**

„Aufgrund der Regelungen des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, wonach Eingriffe i. S. des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig zu betrachten sind, entfällt die Eingriffsregelung und somit die Behandlung der national geschützten Arten im konkreten Verfahren. Davon ausgenommen sind die europarechtlich geschützten Arten (§ 42 Abs. 5 BNatSchG).

Sind in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Zugriffsverbot nur dann nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird. Soweit im Bebauungsplan bereits vorzusehen ist, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzung entgegenstehen, ist dieser Konflikt schon auf der Planungsebene zu lösen, um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten und damit im Weiteren eine Nichtigkeit / Teilnichtigkeit auszuschließen. Die Gemeinde muss ermitteln, ob und wie durch die Umsetzung der Bauleitplanung ggf. artenschutzrechtliche Verbote tangiert werden.

Weitergehende Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes bleiben von dieser Stellungnahme unberührt.

Sie entbindet nicht von der schriftlichen Beantragung von ggf. erforderlichen Befreiungen oder Genehmigungen.“

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.⁷⁹

.....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 verpflichtet, weitere Ermittlungen anzustellen.**

⁷⁹ 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 nahezu fehlendem 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 Mai / Juni 2014 nicht gefunden.

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

Die Eignung der näheren Umgebung des Plangebietes als Habitat

Das Plangebiet ist umgeben von überwiegend jüngerem Siedlungsgebiet. Es ist hier nur wenig Altbaubestand vorhanden. Größerer und älterer Baumbestand mit Potenzial für Bruthabitate von **Nischen- oder Offenbrütern** oder auch Überwinterungshabitaten oder Wochenstuben für **Fledermäuse** sind vor allem im Bereich des als Allee geschützten Lindenweges zu finden.

Östlich der Straße Am Hörstegraben gegenüber dem Plangebiet endet ein **Graben**, der Anschluss an die weiter östlich und nördlich gelegene **Hörsteniederung** hat. Die Hörste (der Hörstegraben) ist **Fischotterschongebiet**, befindet sich jedoch in minimal 230m Entfernung zum Plangebiet. Eine Auswirkung der Planungsvorhaben auf die Lebensräume des Fischotters ist jedoch unwahrscheinlich.

Die Hörsteniederung ist 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 der Biotopbestand nicht zu den bevorzugten Lebensräumen dieser Arten zählt.

Für mehrere **Insektenarten** (insbesondere Hummeln, Bienen, Schmetterlinge, Laufkäfer und Heuschrecken) bietet die Umgebung des Plangebietes, zeitweise ein gut geeignetes Nahrungshabitat.

Säuger

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

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

Vögel

Als Nahrungshabitat ist das Plangebiet für verschiedene Vogelarten 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.

Die Umgebung des Siedlungsgebietes, insbesondere die Grünlandgebiete am Hörstegraben hingegen bietet großflächig Raum für Bodenbrüter wie z.B. Gold- und Grauammer, Kiebitze oder Fasane

Die im Plangebiet vorhandenen jungen Gehölze weisen keine als Brutplätze für **Nischen- oder Offenbrüter** geeigneten Hohlräume auf. Auch Altnester von Offenbrütern wurden im Mai / Juni 2014 nicht gefunden.

Amphibien, Reptilien

Östlich der Straße Am Hörstegraben 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 **Reptilienarten**

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 der Biotopbestand nicht zu den bevorzugten Lebensräumen dieser Arten zählt.

Insekten

Für mehrere Insektenarten (insbesondere Hummeln, Bienen, Schmetterlinge, Laufkäfer und Heuschrecken) bietet das Plangebiet, zeitweise ein geeignetes Nahrungshabitat. Da das durch die Planung betroffene Siedlungsgebiet weitflächig von artenreichen Staudenfluren und Grünland umgeben ist, werden die Populationen der geschützten Insektenarten nicht wesentlich beeinträchtigt.

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

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

Vögel

Vögel sind durch die Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt.

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.

Insekten

Durch die Überbauung bisheriger ruderaler von Gräsern dominierter Flächen werden insbesondere Tagfalter, die auf die Wildstauden als Futterpflanze angewiesen sind, verdrängt. Bei den im Plangebiet vorgefundenen Insekten- und Schmetterlingsarten (Kleiner Fuchs *Aglais urticae*, Trauermantel *Nymphalis antiopa*, Kohlweißling *Pieris spec.*, Tagpfauenauge *Inachis io*, Distelfalter *Vanessa cardui*, C-Falter *Polygonia c-album*, Admiral *Vanessa atalanta*) handelt es sich überwiegend um Arten, deren Raupen auf die im Plangebiet und im näheren und weiteren Umfeld reichlich vorhandene Brennnessel als Nahrung angewiesen sind.

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

Kleinsäuger (Igel), Amphibien (Erdkröte, Braunfrösche, Grünfrösche), Reptilien (Ringelnatter) könnten durch die Umsetzung der Planung in ihren Lebensräumen und Wanderkorridoren betroffen sein, falls Barrieren entstehen und falls die Bebauung zu dicht wird.

Geschützte Insekten, insbesondere Bienen, Hummeln und Tagfalter verlieren Nahrungs- und Regenerationshabitate durch die Überplanung der ruderalen Gras- und Staudenflur.

Die mit der Überbauung verbundenen Störungen werden jedoch den Erhaltungszustand der lokalen Populationen dieser Arten nicht verschlechtern, da das Siedlungsgebiet (und damit auch das hier zu betrachtende Plangebiet) weitflächig von entsprechenden Biotopen umgeben ist.

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 Tiere: Störungs- und Tötungsverbot	44(1)2. BNatSchG Tiere: Störungsverbot während best. Zeiten	44(1)3. BNatSchG Tiere: Beschädigungsverbot geschützter Lebensstätten einsch. Reviere	44(1)4. BNatSchG Pflanzen: Beschädigungsverbot Pflanzen u. Standort
Kleinsäuger (Igel) Amphibien (Erdkröte, Braunfrösche, Grünfrösche) Reptilien (Ringelnatter)		x		

- 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. 700m²).

I./ 8.3.4 Maßnahmen

Das Plangebiet umfasst eine Fläche, die innerhalb eines Siedlungsgebietes liegt und von Wohnnutzungen umgeben ist. Zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote gemäß §44(1) BNatSchG wurde der Anschluss der inneren Erschließungsstraße und die Lage der Baufelder im Plangebiet so gewählt, dass Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand nicht erforderlich werden. Hierdurch wird auch 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:

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. 700m²) und einer geringen Überbaubarkeit (GRZ).

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

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin / Brandenburg** teilte in ihrer Stellungnahme vom 19.08.2014 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung hierzu mit:

„zu der angezeigten Planungsabsicht teilen wir ihnen gemäß Art. 12 des Landesplanungsvertrages in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.02.2012 (GVBl. I Nr. 14) die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit.

Planungsabsicht

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit 700 m² Mindestgrundstücksgröße und die innere öffentliche Erschließung. Das ca. 0,9 ha große Plangebiet ist bisher unbebaut und soll durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB entwickelt werden.

Beurteilung der Planungsabsicht

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

Für diese Planung der Gemeinde Oberkrämer ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des §3 Nr. 1 ROG insbesondere 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).

Bewertung

Ein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung ist derzeit nicht erkennbar.

Nach den Festlegungen des LEP B-B ist die Gemeinde Oberkrämer kein Zentraler Ort. Die Gemeinde hat nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B Anteil am Gestaltungsraum Siedlung. Für das Plangebiet enthält der LEP B-B keine zeichnerischen Festlegungen.

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

- Grundsätze aus § 5 Abs. 1-3 LEPro 2007: vorrangige Siedlungsentwicklung in Zentralen Orten und raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen; Vorrang der Innenentwicklung; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;
- 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 im Siedlungszusammenhang des Ortsteiles Schwante. Flächen, die nach § 13a Abs. 1 BauGB durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung entwicklungsfähig sind, gehören zu den Nachverdichtungspotenzialen, die als Innenentwicklung im Sinne von Plan-satz 4.5 Abs. 1 Nr. 4 LEP B-B zu werten sind. Soweit diese Voraussetzungen vorliegen, kann die Planungsab-sicht ohne Inanspruchnahme der zusätzlichen Entwicklungsoption umgesetzt werden.
Die o.g. Grundsätze zur Siedlungsentwicklung (vgl. § 5 LEPro 2007; 4.1 LEP B-B) und zur integrierten Frei-raumentwicklung (vgl. § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007, 5.1 LEP B-B) sind angemessen zu berücksichtigen.

Hinweise

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 16.06.2014 die Brandenburger Verord-nung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 für unwirksam erklärt. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig. Bis zu einer möglichen Rechtskraft des Urteils findet der LEP B-B wei-terhin uneingeschränkt Anwendung. Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvor-schriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.“

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgebietes des Ortsteiles Schwante. Deshalb wird die vorlie-gende Planung als Planungsmaßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt. 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 Frei-raumentwicklung (vgl. § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007, 5.1 LEP B-B) werden wie folgt angemessen be-rücksichtigt.

Grundsätze der Raumordnung und Landespla-nung	Berücksichtigung in der vorliegenden Planung
<p>Grundsätze zur Siedlungsentwicklung <u>Grundsätze aus § 5 Abs. 1-3 LEPro 2007:</u> vorrangi-ge Siedlungsentwicklung in Zentralen Orten und raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen; Vorrang der Innenentwicklung; Anstreben verkehrs-sparsender Siedlungsstrukturen; <u>Grundsatz 4.1 LEP B-B:</u> vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale inner-halb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Kon-zentration zusätzlicher Wohnsiedlungsflächenent-wicklungen auf siedlungsstrukturell und funktional geeignete Siedlungsschwerpunkte; räumliche Zu-ordnung und ausgewogene Entwicklung der Funkti-onen 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 Ent-wicklungspotenziales innerhalb eines vorhandenen Siedlungsgebietes. Die vorhandene Erschließung durch die Straße Am Hörstegraben wird für die An-bindung der inneren Erschließung des Plangebietes genutzt. Das Plangebiet liegt im OT Schwante, der über einen Regionalbusanschluss sowie über einen Regionalbahnanschluss durch den ÖPNV erschlos-sen. Im OT Schwante sind Einrichtungen der wohn-nahen Versorgung (Verbrauchermarkt, Bäcker, wei-terer Einzelhandel und Dienstleistungen, Bürger-haus, Kita, kulturelle Angebote Schloss Schwante und Mühle, Sportanlagen) vorhanden, die durch die zukünftigen Bewohner des Plangebietes erreicht werden können. Der umliegende Landschaftsraum bietet hervorragende Möglichkeiten für die wohnna-he Erholung.</p>
<p>Grundsätze zur integrierten Freiraumentwicklung <u>Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007:</u> Sicherung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen und Tierwelt; Vermeidung der Freiraumin-anspruchnahme; <u>Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B:</u> Freiraumer-halt; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen.</p>	<p>Durch die vorliegende Nutzung einer Fläche inner-halb des Siedlungsgebietes für die Deckung des Wohnbedarfes wird die Inanspruchnahme von Frei-raumflächen 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 vorbe-reitet, entsprechend gering.</p>

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung** des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung Brandenburg und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 16.12.2014 mit:

"die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für diese Planung haben wir der Gemeinde Oberkrämer in unserer Zielmitteilung vom 19.08.2014 mitgeteilt. Die Inhalte dieser Stellungnahme haben weiterhin Gültigkeit. Die Pla-

nungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst, die Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt. Hinweise: Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 16.06.2014 die Brandenburger Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 für unwirksam erklärt. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig. Bis zu einer möglichen Rechtskraft des Urteils findet der LEP B-B weiterhin uneingeschränkt Anwendung.

Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt."

Das **Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV)** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 12.12.2014 mit:

" Der Standort des geplanten Wohngebietes ist aus verkehrlicher Sicht landesplanerisch nicht relevant.

Die geplante Entwicklung eines Wohngebietes im Innenbereich entspricht den Entwicklungsintentionen der Landesplanung, da es verkehrlich mit dem ÖPNV im Ortsteil erschlossen ist. Von der Bahnstrecke gehen aufgrund der Entfernungen keine Belastungen aus. Für die Verkehrsbereiche übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen mir Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden von Seiten der Landesverkehrsplanung keine Anforderungen erhoben, auch liegen keine planungs- und umweltrelevanten Informationen vor, die zur Verfügung gestellt werden können. ..."

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 10.11.2014 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 (ABl. S. 843)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung / Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)

Der Bebauungsplan Nr. 50/2014 "Wohngebiet am Hörstegraben - Nord" ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar.

Begründung: Der Bebauungsplan der Innenentwicklung hat die Nutzung einer unbebauten Fläche im Norden des Ortsteils Schwante östlich der Straße "Am Hörstegraben" zum Inhalt. Auf einer Fläche von ca. 0,94 ha sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen geschaffen werden. Die Erschließung soll über eine neu anzulegende Anliegerstraße ermöglicht werden.

Da sich der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes innerhalb des Siedlungsbereiches des Ortsteils Schwante erstreckt und die oben aufgeführten Regionalpläne keine Festsetzungen in diesem Gebiet treffen, stehen der Umsetzung des Wohngebietes keine Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel 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 im Bereich des Plangebietes keine Bodendenkmale dar.

Grundsätzlich kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Erdarbeiten unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können. 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.) bestehen folgende Verpflichtungen:

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).

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 05.11.2014 mit:

"In den Unterlagen zur o.g. Planung sind unter dem Punkt II/3. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege die zu beachtenden bodendenkmalpflegerischen Belange korrekt dargestellt. Die Planung ist damit aus unserer Sicht genehmigungsfähig."

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 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 13.01.2015 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** geprägt. (sh. unter I./4.2). Der Bebauungsplan „Lindenweg / Am Hörstegraben“, der im Norden, Westen und Süden an das Plangebiet angrenzt, setzt in seinem Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet fest.

Im Plangebiet des hier vorliegenden Bebauungsplanes ist ebenfalls die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes geplant. Für das vorliegende Plangebiet kommen entsprechend dem absehbaren Bedarf vorzugsweise **Wohnnutzungen** bzw. das Wohnen ergänzende und **nicht störende Nutzungen** in Betracht, sodass bezüglich der benachbarten Wohnnutzungen keine erheblichen gegenseitigen Störungen zu erwarten sind.

Östlich der Straße Am Hörstegraben befinden sich **landwirtschaftliche Nutzflächen**, die 2014 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 die Straße Am Hörstegraben liegt, ist eine Distanz zum geplanten allgemeinen Wohngebiet gegeben.

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

Die Straße Am Hörstegraben, die an das Plangebiet angrenzt, ist eine **Anliegerstraße**, von der keine erhebliche Lärmbelastung durch Verkehrslärm zu erwarten ist.

In einem Abstand von **ca. 900m** südlich des Plangebietes befindet sich die **Kremmener Chaussee (Bundesstraße B 273, mit Wirkung vom 01.01.2015 Landesstraße 170)**. 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. 850m** 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.

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) EImSchG 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 CO₂-Minderung im Rahmen der Bauausführung werden für das geplante Vorhaben als ausreichend erachtet.

II / 5. Bisher geltendes kommunales Recht nach dem BauGB

II / 5.1 Planungsrechtliche Situation im Plangebiet

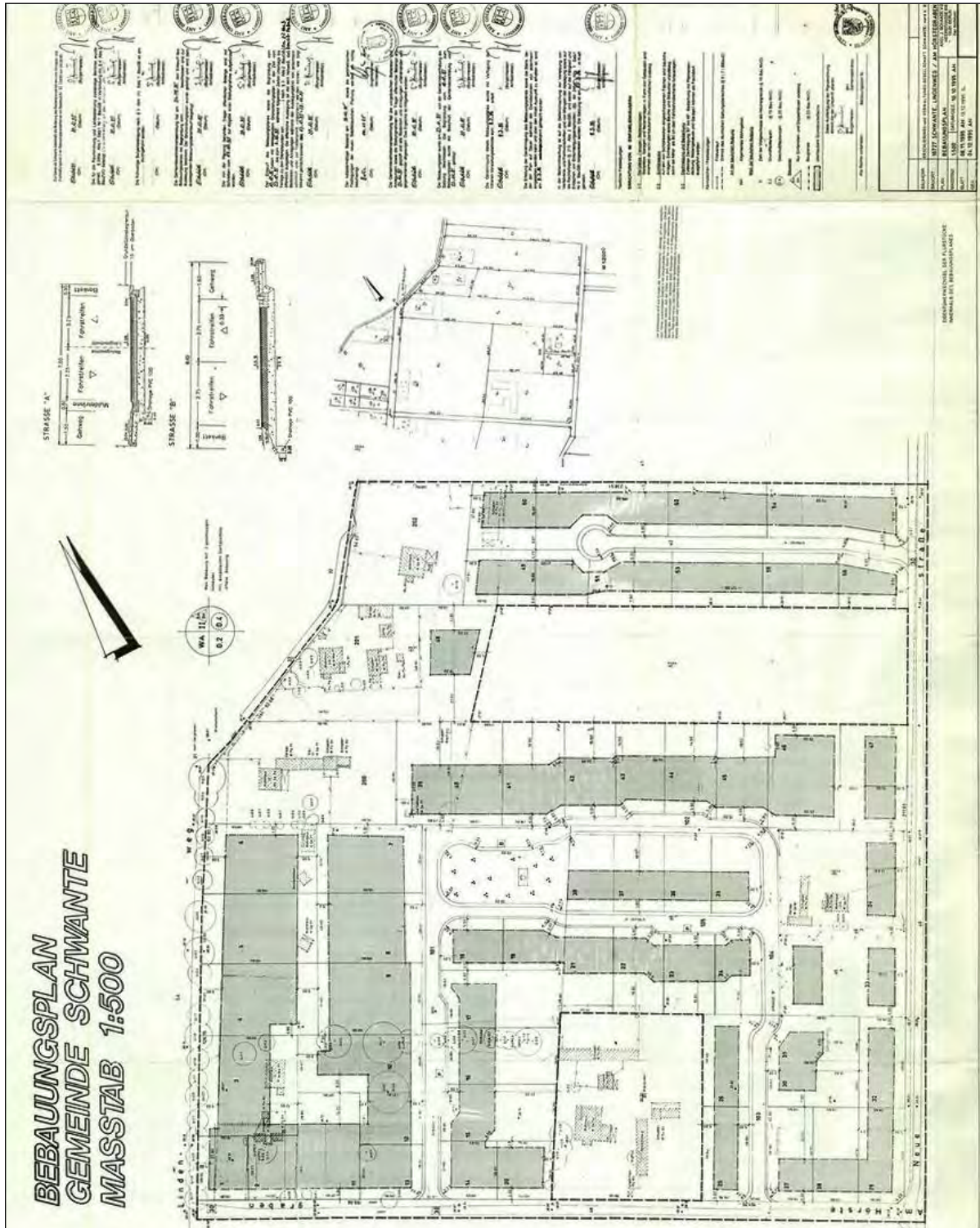
Eine verbindliche Bauleitplanung besteht für das Plangebiet zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses hier vorliegenden Bebauungsplanes nicht. Für die Gemeinde Oberkrämer, OT Schwante besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan. (sh. hierzu unter I/1.2)

II / 5.2 Umgebender Bebauungsplan „Lindenweg / Am Hörstegraben“

Im Norden, Westen und Süden grenzt an das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lindenweg / Am Hörstegraben“, der mit Bekanntmachung am 08.03.1996 in Kraft getreten ist.

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes sowie eine Vergrößerung des auf der Planzeichnung enthaltenen textlichen Festsetzungen sind nachfolgend abgebildet.

Planzeichnung des Bebauungsplanes „Lindenweg / Am Hörstegraben“



Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes „Lindenweg / Am Hörstegraben“



ERRICHTUNG VON 66 EINFAMILIENHÄUSERN

1.0 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen
 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.0 Sichtdreiecke
 Auf den von Sichtdreiecken eingeschlossenen Flächen sind bauliche Anlagen, Einfriedungen sowie Bäume und Sträucher unzulässig, wenn sie höher als 80 cm über Fahrbahnoberkante hinausragen.

3.0 Dachneigung und Bedachung
 Zulässige Dachneigung 30° bis 48°, Bedachung mit Pfanneneindeckung. Nebengebäude und Garagen können als Flachdach ausgeführt werden.

Kennzeichen / Festsetzungen

 Firstverlauf
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BBauG)


Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

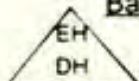
Maß der baulichen Nutzung

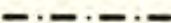
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Bau NVO)


0.2 Grundflächenzahl (§ 19 Bau NVO)

 0.4 Geschoßflächenzahl (§ 20 Bau NVO)

Bauweise

 Nur Einfamilien- und Doppelhäuser zulässig

 Baugrenze (§ 23 Bau NVO)

 überbaubare Grundstücksfläche

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 zugehörigen Erschließungsflächen 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 Ent-

sorgungsfahrzeuge, 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. 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.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 09.01.2015 mit:

"Belange des vorbeugenden Brandschutzes

... Weiterführender Hinweis

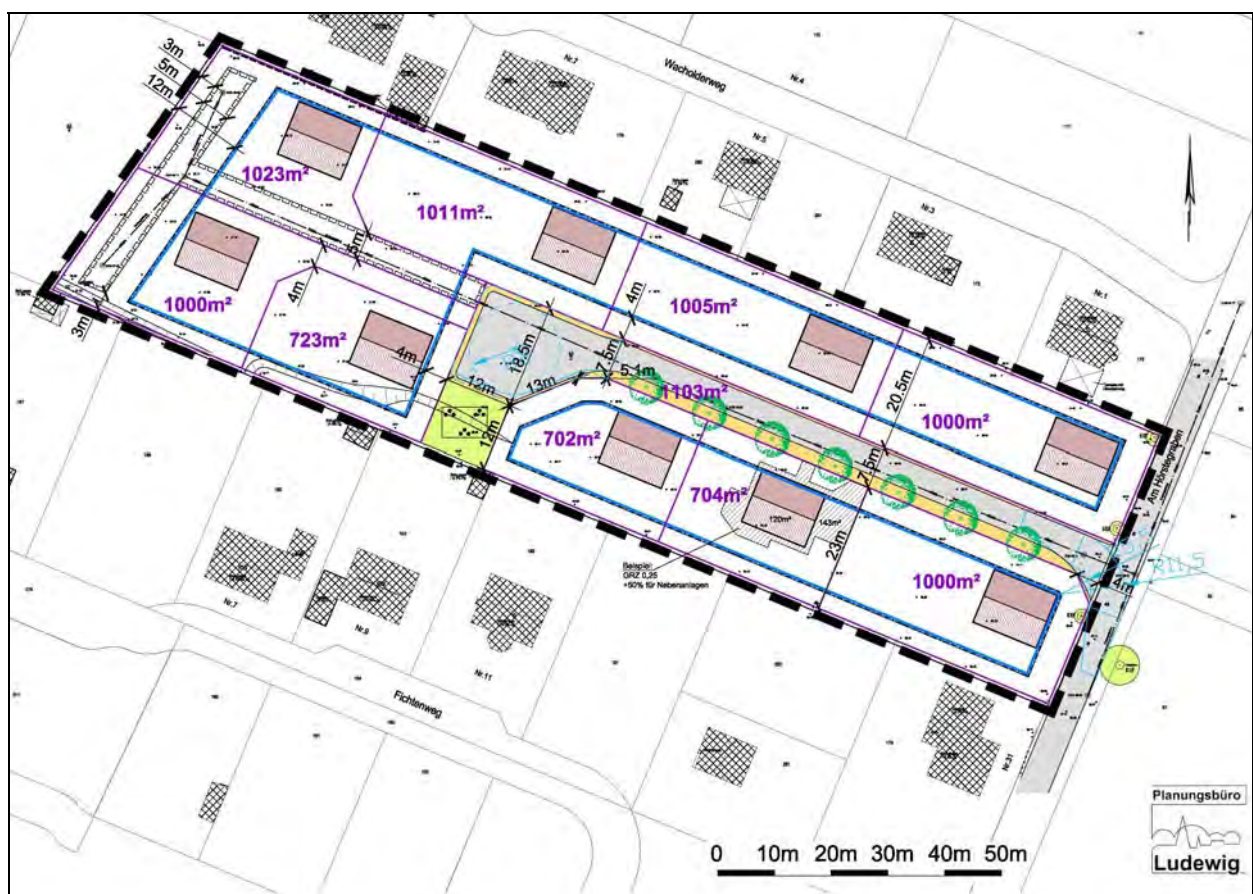
...Hinweis

Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes gibt es zum Vorhaben keine Bedenken."

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 hergestellt werden.

Im städtebaulichen Entwurf ist die Bildung von 9 Baugrundstücken mit Grundstücksgrößen jeweils über 700 m² 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 700m² 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 „Lindenweg / Am Hörstegraben“, der das Plangebiet von 3 Seiten umschließt (siehe unter II./5.2) setzt in seinem Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet fest.

Der hier vorliegende Bebauungsplan setzt ebenfalls 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 §4 BauNVO 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 Drempehöhe 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 700m² 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 700m² 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

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

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

Der Abstand der Baugrenze von 3m zu den umgebenden Baugrundstücken und zur geplanten Grünfläche 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.

Lediglich zur westlichen Plangebietsgrenze hält die Baugrenze einen Abstand von 12m ein, um Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der hier vorhandenen Drainage zu vermeiden. Da die Drainage das Schichtenwasser aus dem Plangebiet und dessen Umgebung ableitet, kommt deren Schutz eine besondere Bedeutung für die bauliche Nutzbarkeit auch im vorliegenden Plangebiet zu. (siehe hierzu unter I / 5.2.2, I / 6.1 und III / 6.)

Im Zusammenhang mit der Festsetzung einer Fläche für **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** im Bereich der Drainage ist auch durch textliche Festsetzung geregelt, dass die gemäß Planzeichnung festgesetzte Fläche für Geh-, und Leitungsrechte von Überbauungen (mit Ausnahme wasserdurchlässiger notwendiger Grundstückszufahrten und Stellplätze) und Gehölzpflanzungen sowie anderem tiefwurzelndem Bewuchs **freizuhalten** ist. (siehe hierzu unter III / 6.)

Da der Bebauungsplan für die übrigen Baugrundstücksflächen nichts anderes festsetzt, können gemäß §22(5) BauNVO auf den 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.

Auch wenn die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche insgesamt 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. Grünfläche

Südlich anschließend an den Wendeplatz setzt der Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage fest. Diese Grünfläche soll im Zusammenhang mit der herzustellenden Straßenverkehrsfläche als gliedernder Grünraum gestaltet werden und kann auch der Rückhaltung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser dienen, das auf der Straßenverkehrsfläche anfällt.

III / 6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, Drainage

Im Plangebiet ist eine Drainageleitung vorhanden, die für die Ableitung des Schichtenwassers aus dem Plangebiet und dessen Umgebung von Bedeutung ist (siehe hierzu auch unter I / 5.2.2 und I / 6.1)

Die Drainageleitung ist im vermessenen Lageplan dargestellt, der Plangrundlage des Bebauungsplanes ist. Die Anordnung der inneren Erschließungsstraße wurde im Plangebiet so gewählt, dass die Drainageleitung soweit wie möglich im geplanten öffentlichen Straßenraum liegt. Dort, wo die Drainageleitung auf der geplanten Wohngebietsfläche liegt, setzt der Bebauungsplan zum Schutz und zur Unterhaltung der Drainageleitung eine Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zeichnerisch fest. Hierzu werden ergänzend folgende textliche Festsetzungen getroffen:

„Die gemäß Planzeichnung festgesetzte Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist mit entsprechenden Rechten für eine Regenentwässerungsleitung wie folgt zu belasten;

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Oberkrämer

Die gemäß Planzeichnung festgesetzte Fläche für Geh-, und Leitungsrechte ist von Überbauungen und Gehölzpflanzungen sowie anderem tiefwurzelndem Bewuchs freizuhalten. Eine Überbauung ist ausnahmsweise zulässig, wenn sie für eine erforderliche Grundstückszufahrt oder notwendige Stellplätze erfolgt und mit wasserdurchlässigem Aufbau ausgeführt wird.“

Die Ausnahme vom Überbauungsverbot der Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist erforderlich, da voraussichtlich eine notwendige Grundstückszufahrt auf der betreffenden Fläche liegen wird und auf dem betreffenden Grundstück die Anordnung notwendiger Stellplätze hier erforderlich werden kann. Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge wird auch eine möglichst leichte Zugänglichkeit durch Aufnahme des Belages gewährleistet. Im Falle der Verwendung von versiegelnden Belägen wie Beton oder Asphalt wäre der Aufwand für die Zugänglichkeit der Drainageleitung wesentlich höher.

III / 7. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das von den bebauten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zurückzuhalten bzw. 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, insbesondere I./ 6.1.2 Bodengutachten)

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.

Für die Versickerung bzw. Rückhaltung des Niederschlagswassers, welches auf der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche anfällt, kann auch die geplante öffentliche Grünfläche (Parkanlage) mit genutzt werden. (siehe auch unter III / 5.)

III / 8. Mindestgrundstücksgröße

Zur Aufnahme des Charakters der umliegenden Siedlungsstruktur setzt der vorliegende Bebauungsplan eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m² 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 / 9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Entlang der Straße Am Hörstegraben setzt der Bebauungsplan den **Erhalt von 3 Bäumen** fest, die sich innerhalb des Plangebietes auf den Baugrundstücksflächen befinden, jedoch die Funktion von Straßenbäumen haben. (siehe hierzu unter I / 7.2)

Zum Schutz dieses Baumbestandes ist ein 5m breiter Abstand der Baugrenze zur straßenseitigen Grundstücksgrenze an der Straße Am Hörstegraben geplant.

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:

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. 700m²).

Der Bebauungsplan setzt die betreffenden Maßnahmen fest.

III / 10. Höhenlage der Geländehöhe

Der Bebauungsplan trifft hierzu folgende Festsetzung:

„(1) Aufschüttungen zur Herstellung einer neuen Geländehöhe sind jeweils nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie zwischen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und den an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraßen zulässig. Hierbei darf die Geländehöhe des höchsten Punktes an der jeweiligen Grenze zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem jeweiligen Baugrundstück nicht überschritten werden.

(2) Darüber hinaus sind Aufschüttungen zwischen der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und Nachbargrenzen zulässig, wenn der Abstand zwischen der Nachbargrenze und der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche maximal 4m beträgt und wenn die Geländehöhe, die das Nachbargrundstück am betreffenden Punkt der Nachbargrenze hat, nicht überschritten wird.“

Diese Festsetzungen erfolgen aus folgendem Grund:

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit verhältnismäßig hohem Schichtenwasserstand. (sh. unter I./6.1) Um gegenseitige Beeinträchtigungen von Grundstücksnutzungen durch frei ablaufendes Niederschlagswasser und Schichtenwasser zu vermeiden, ist es hier von besonderer Bedeutung, dass die Niederschlagsversickerung bzw. -rückhaltung 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 / 7.)

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 der angrenzenden Straße Am Hörstegraben 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.

Nach der Festsetzung unter (2) sind Aufschüttungen zwischen der westlichsten Baugrenze und der westlichen Plangebietsgrenze nicht zulässig, da hier der Abstand mehr als 4m beträgt. Dieser größere Abstand der Baugrenze dient dem Schutz der hier vorhandenen Drainageleitung. Zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit der Drainageleitung sollen hier auch Geländeerhöhungen unzulässig sein.

III / 11. 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./ 12. Städtebauliche Kennwerte

Nutzung	Fläche Bestand (ha)	Fläche Planung (ha)	Bilanz
Fläche für die Landwirtschaft (Ruderalfläche)	0,94	0,0	- 0,94
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0		
Straßenverkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0		
öffentliche Grünfläche	0	0,01	0,01
gesamt	0,94	0,94	+/- 0

III./ 13. 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.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die umgebenden Wohnbaunutzungen werden durch Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie von Mindestgrundstücksgrößen vermieden, die dem umgebenden Siedlungscharakter angemessen Rechnung tragen.

Die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Drainage im Plangebiet sowie die weiteren hiermit im Zusammenhang stehenden Festsetzungen zur Geländegestaltung und überbaubaren Grundstücksfläche tragen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen durch das Schichtenwasser auf die geplante Bebauung im Plangebiet sowie auf die umliegenden Baugrundstücke bei.

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 20.000m² (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 die Straße Am Hörstegraben wurde so gewählt, dass ein Eingriff in den Baumbestand für die Realisierung der vorliegenden Planung nicht erforderlich ist. Die vorhandenen Bäume an der Straße Am Hörstegraben werden zum Erhalt im Bebauungsplan festgesetzt.

Entlang der Straße Am Hörstegraben ist ein 5m breiter Abstand der straßenseitigen Baugrenze zur Grundstücksgrenze geplant, um dem Schutz des Baumbestandes angemessen Rechnung zu tragen.

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

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. 700m²).

Der Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen.

Planverfasser:
Januar 2015

Städtebaulicher Teil
Anke Ludewig

Landschaftsplanerischer Teil
Ralf Ludewig

Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) 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
- Angaben zu Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht und Darstellungen: Kartendienst des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Landesumweltamt Brandenburg. Kartengrundlage: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

Bebauungsplan Wohngebiet "Am Hörstegraben - Nord"
Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO und BbgBO

(Satzung Januar 2015)

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 m² 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.

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Parkanlage ist die Herstellung von Anlagen zur Rückhaltung, Versickerung oder Verdunstung von Niederschlagswasser, das auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Plangebiet anfällt, zulässig.

6. 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.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§9(1).21 BauGB)

Die gemäß Planzeichnung festgesetzte Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist mit entsprechenden Rechten für eine Regenentwässerungsleitung wie folgt zu belasten;

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Oberkrämer

Die gemäß Planzeichnung festgesetzte Fläche für Geh-, und Leitungsrechte ist von Überbauungen und Gehölzpflanzungen sowie anderem tiefwurzelndem Bewuchs freizuhalten. Eine Überbauung ist ausnahmsweise zulässig, wenn sie für eine erforderliche Grundstückszufahrt oder notwendige Stellplätze erfolgt und mit wasserdurchlässigem Aufbau ausgeführt wird.

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

(1) Aufschüttungen zur Herstellung einer neuen Geländehöhe sind jeweils nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie zwischen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und den an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraßen zulässig. Hierbei darf die Geländehöhe des höchsten Punktes an der jeweiligen Grenze zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem jeweiligen Baugrundstück nicht überschritten werden.

(2) Darüber hinaus sind Aufschüttungen zwischen der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und Nachbargrenzen zulässig, wenn der Abstand zwischen der Nachbargrenze und der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche maximal 4m beträgt und wenn die Geländehöhe, die das Nachbargrundstück am betreffenden Punkt der Nachbargrenze hat, nicht überschritten wird.

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 1,80m zulässig.

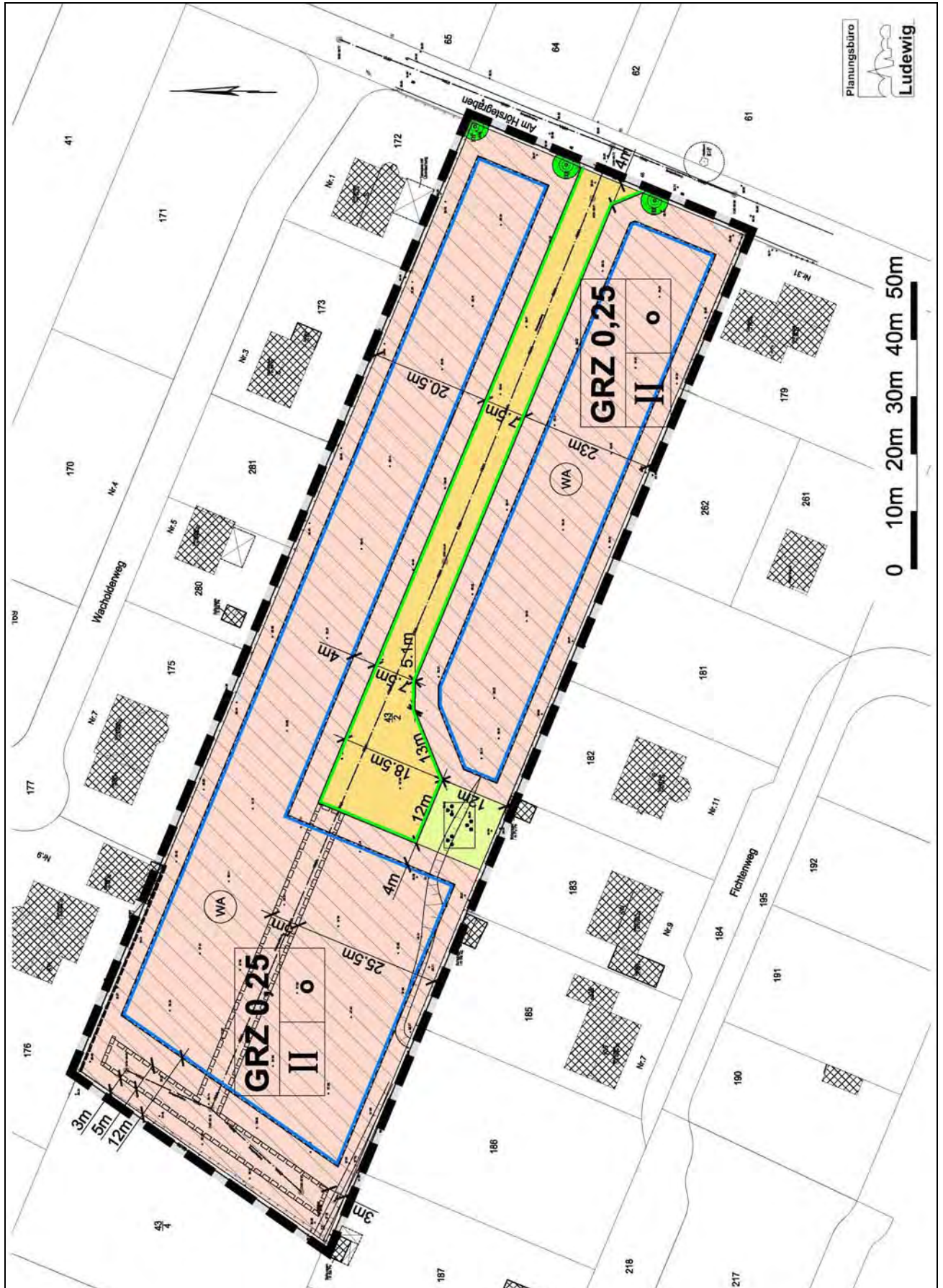
Die Drenpelhöhe ist die Höhe zwischen Oberkante fertiger Fußboden des Dachgeschosses und dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand.

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



Legende

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



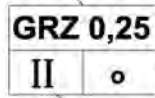
allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche



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

Nutzungs-Schablone



offene Bauweise

Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl

Verkehrsflächen (§9(1)11. BauGB)



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)



öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9 Abs.1 Nr.25 BauGB



Erhaltung von Bäumen
§9 Abs.1 Nr.25 BauGB

Sonstige Planzeichen



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



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Oberkrämer sowie zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes "Schnelle Havel" zu belastende Flächen §9(1) Nr.21 BauGB

Hinweisliche Darstellung



Bemaßung
Maßangabe in Meter

Darstellungen der Plangrundlage



vorhandene Flurstücksgrenze
vorhandene Flurstücksnummer



vorhandenes Gebäude



vorhandene Zäunung



vorhandene Böschung



vorh. Baum
mit Angabe Stammumfang / Kronendurchmesser



vorh. Dränage
vorh. Kanaldeckel / RW-Einlauf
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 Landesbeamten-gesetzes 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
1	Wohngebäude	
1.1	Einfamilien-/ Mehrfamilienhäuser	1 je Wohnung bis 80 qm Hauptnutzfläche 2 je Wohnung über 80 qm Hauptnutzfläche
1.2	Wochenend- und Ferienhäuser	1 je Wohnung
1.3	Wohnheime	1 je 5 Betten
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen	
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 20 qm Hauptnutzfläche
2.2	Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen	1 je 15 qm Hauptnutzfläche
3	Verkaufsstätten	
3.1	Läden, Geschäftshäuser, großflächige Einzelhandelsbetriebe	1 je 20 qm Hauptnutzfläche
4	Versammlungsstätten Kirchen	
4.1	Versammlungsstätten, Mehrzweckhallen	1 je 5 Besucherplätze
4.2	Kirchen	1 je 10 Besucherplätze
5	Sportstätten	
5.1	Tennisplätze	1 je 150 qm Hauptnutzfläche
5.2	Sportplätze	1 je 200 qm Hauptnutzfläche
5.3	Sporthallen	1 je 30 qm Hauptnutzfläche
6	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe	
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
7	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung	
7.1	Grundschulen	1 je Klasse
7.2	Kindertagesstätten	1 je Gruppenraum
8	Gewerbliche Anlagen	
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
9	Verschiedenes	
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