

Gemeinde Oberkrämer, OT Schwante

# Bebauungsplan Nr. 75/2020 "Wohnbebauung Am Hörstegraben 15"

Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

## Begründung Festsetzungen



Planungsbüro



**Satzung**  
Dezember 2021

<b>Gemeinde Oberkrämer</b>	Gemeindeverwaltung Perwenitzer Weg 2 16727 Oberkrämer, OT Eichstädt
<b>Landkreis</b>	Oberhavel
<b>Land</b>	Brandenburg
<b>Planverfasser:</b>	Dipl. Ing. Anke Ludewig, Architektur Dipl. Ing. Ralf Ludewig, Landschaftsarchitektur Planungsbüro Ludewig, Rosa-Luxemburg-Straße 13, 16547 Birkenwerder Tel.: 03303 502916 Mail: Ludewig@PlanungsbueroLudewig.de
<b>Plangrundlage:</b>	Amtlicher Lageplan Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Ingenieurbüro Noffke + Berteit Berliner Straße 64 a 16540 Hohen Neuendorf
<b>Fotos:</b>	Planungsbüro Ludewig GbR 2021

## INHALT

### Begründung des Bebauungsplanes

<b>I</b>	<b>Planungsgegenstand und Planungsziele</b>	<b>5</b>
<b>1.</b>	<b>Lage des Plangebietes</b>	<b>5</b>
1.1	Regionale Einordnung	5
1.2	Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet	6
1.3.	Plangebiet des Bebauungsplanes	6
<b>2.</b>	<b>Planungsziele, Planungserfordernis</b>	<b>7</b>
2.1	Planungsziele	7
2.2	Wohnbedarf auf Grund der demografischen Entwicklung	7
2.3	Keine Inanspruchnahme von genutzten Fläche für die Landwirtschaft oder Wald	8
2.4	Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Oberhavel	9
<b>3.</b>	<b>Planverfahren, Umweltprüfung</b>	<b>9</b>
3.1	Rechtliche Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach §13a BauGB	9
3.2	Begründung der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB	10
<b>4.</b>	<b>Vorhandene Nutzungen und Bebauung</b>	<b>12</b>
4.1	Übersicht	12
4.2	Bestand im Plangebiet	14
4.3	Die Bebauung in der Umgebung des Plangebietes	14
<b>5.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>15</b>
5.1	Straßenseitige Erschließung	15
5.2	Ver- und Entsorgung	16
5.2.1	Abfallentsorgung	16
5.2.2	Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung	16
5.3	Niederschlagsentwässerung	20
5.4	Ruhender Verkehr	20
5.5	Öffentlicher Personen-Nahverkehr	20

<b>6.</b>	<b>Boden, Grundwasser</b>	<b>20</b>
6.1	Geologie, Hydrologie, Geländehöhen	20
6.1.1	Allgemeine Angaben zu Geologie, Hydrologie, Geländehöhen	20
6.1.2	Baugrundgutachten	21
6.2	Bergbau, Information zu Erdaufschlüssen	23
6.3	Trinkwasserschutz, Gewässerschutz	23
6.4.	Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht	24
6.5.	Kampfmittelbelastung	25
<b>7.</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>26</b>
7.0	Vorbemerkungen	26
7.1	Biotope	26
7.1.1	Biotopverbund	26
7.1.2	Beschreibung der naturräumlichen Situation im Plangebiet	27
7.1.3	Fotodarstellung der Biotope und des Gehölzbestandes im Plangebiet	27
7.1.4	Biotoptypenkartierung und -bewertung	28
7.2	Flora – Baumbestand, Baumschutz	29
7.2.1	Fotodarstellung und Erläuterung	29
7.2.2	Übersichtsplan und Liste Baumbestand mit Darstellung geplanter Eingriffe	31
7.2.3	Baumschutz	32
7.2.4	Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzbestand im Bebauungsplan	32
7.3	Fauna	32
<b>8.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG</b>	<b>33</b>
	<b>- Fachbeitrag Artenschutz -</b>	<b>33</b>
8.1	Rechtliche Anforderungen	33
8.2	Ermittlung möglicher betroffener geschützter Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen	34
8.2.1	Mögliche betroffene geschützte Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen im Plangebiet	34
8.2.2	Eignung der Umgebung des Plangebietes als Habitat	34
8.3	Methodik der durchgeführten Erfassung geschützter Arten, die durch die vorliegende Planung betroffen sein können	35
8.3.1	Erfassungsmethodik Brutvögel	35
8.3.2	Erfassungsmethodik Reptilien (Zauneidechse - Lacerta agilis)	36
8.3.3	Erfassungsmethodik Fledermäuse	36
8.3.4	Erfassungsmethodik weiterer geschützter Arten	37
8.4	Erfassungen geschützter Arten	37
8.4.1	Erfassungsprotokolle	37
8.4.2	Kartierung der Ergebnisse der Begehungen zur Erfassung geschützter Arten	39
8.5.	Avifauna	40
8.5.1	Erfassungsergebnisse Avifauna	40
8.5.1.1	Erfassungsergebnisse Höhlenbrüter	40
8.5.1.2	Erfassungsergebnisse Offenbrüter	40
8.5.1.3	Erfassungsergebnisse Bodenbrüter	40
8.5.1.4	Erfassungsergebnisse Nischenbrüter	40
8.5.2	Zusammenfassung der Erfassungsergebnisse Avifauna ohne Fortpflanzungsstätte im Plangebiet	41
8.5.3	Zusammenfassung der Erfassungsergebnisse Avifauna für die im Plangebiet brütenden Arten	41
8.5.4	Ökologische Merkmale und Schutz der Brutvogelarten im Plangebiet	42
8.5.5	Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum der Avifauna	43
8.5.6	Artenschutzprüfung Avifauna	44
8.5.6.1	Verletzung, Tötung von Tieren oder Ihrer Entwicklungsformen (§44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)	44
8.5.6.2	Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG)	45
8.5.6.3	Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG)	45
8.5.7	Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote (Avifauna)	46
8.6	Erfassungsergebnisse zu Reptilien (Zauneidechse)	48
8.7	Erfassungsergebnisse zu Fledermäusen	48
8.8	Ergebnisse der Erfassung weiterer geschützter Arten	49

- 8.9 Zusammenfassung der im Rahmen der Umsetzung der Bauleitplanung durchzuführenden Maßnahmen zur Vermeidung bzw. der Kompensation von Verbotstatbeständen des §44 BNatSchG 49

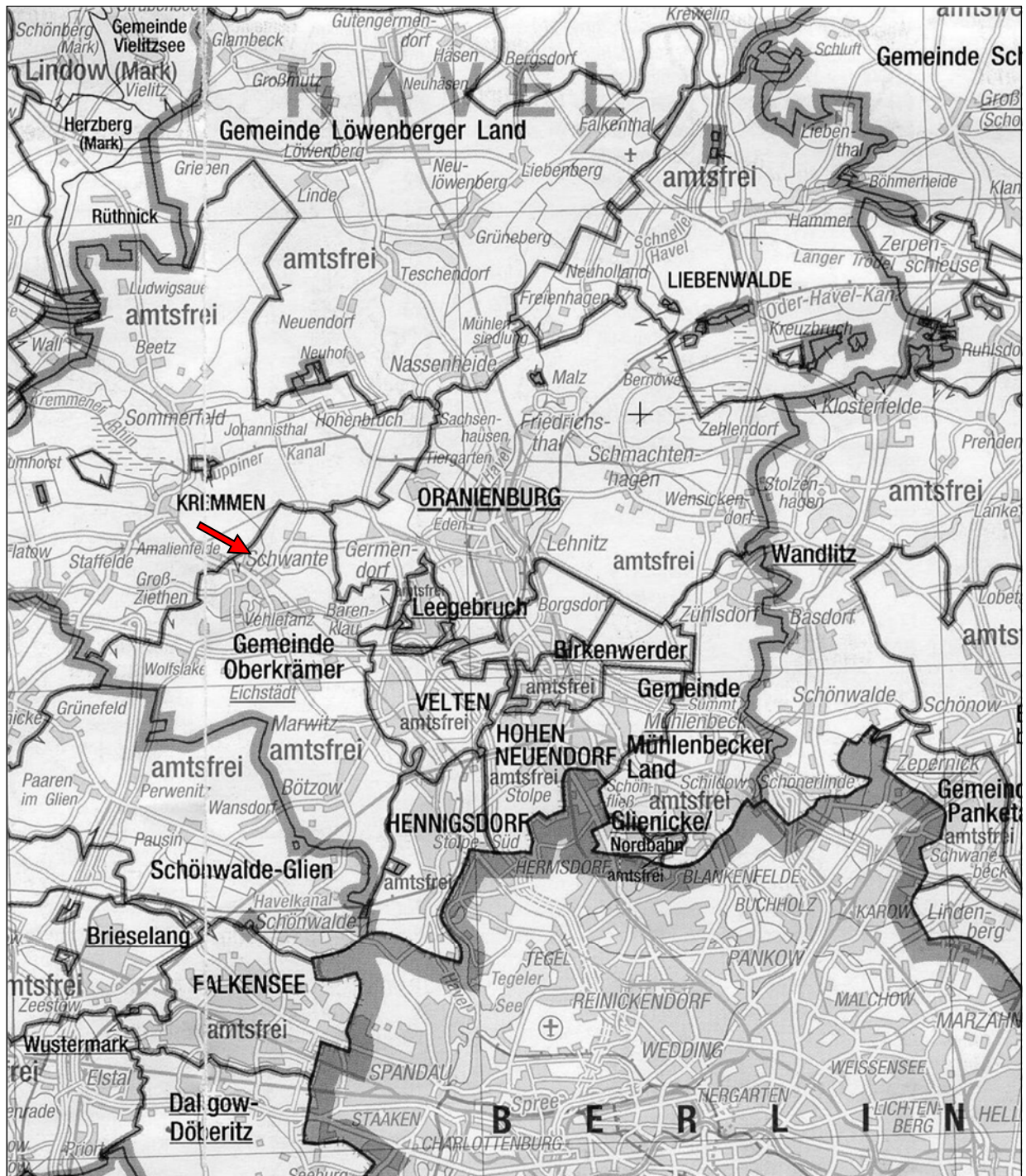
<b>II.</b>	<b>Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen</b>	<b>52</b>
<b>1.</b>	<b>Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung</b>	<b>52</b>
1.1	Raumordnung und Landesplanung	52
1.2	Regionalplanung	56
<b>2.</b>	<b>Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht</b>	<b>55</b>
<b>3.</b>	<b>Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege</b>	<b>59</b>
<b>4.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>59</b>
4.1	Anforderungen bezüglich des Immissionsschutzes	59
4.2	Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen im Bereich des Plangebietes	60
4.3	Verkehrslärm	60
4.4	Klimaschutz	60
<b>5.</b>	<b>Kommunale Planungen nach dem BauGB</b>	<b>61</b>
5.1	Flächennutzungsplan	61
5.2	Bebauungsplan „Lindenweg / Am Hörstegraben“	62
<b>III.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>66</b>
1.	Planungskonzept und geplante Erschließung	66
1.1	Planungskonzept	66
1.2	Geplante Erschließung	67
2.	Geplante Art der baulichen Nutzung	69
3.	Geplantes Maß der baulichen Nutzung	70
3.1	Grundflächenzahl	70
3.2	Zahl der Vollgeschosse, Dachgestaltung	70
3.3	Geschossfläche	71
4.	Geplante Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	71
4.1	Bauweise	71
4.2	Überbaubare Grundstücksfläche	72
5.	Mindestgrundstücksgröße	72
6.	Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	72
7.	Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	73
8.	Festsetzung der Geländehöhe	73
9.	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	74
10.	Geplante Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	74
11.	Nachrichtliche Übernahmen	76
12.	Städtebauliche Kennwerte	76
13.	Durchführung der Planung	76
<b>IV.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>76</b>
1.	Auswirkungen auf die kommunalen und auf private Belange	76
2.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung	77
	<b>Rechtliche Grundlagen</b>	<b>80</b>
	Quellen	81
	<b>Bebauungsplan Nr. 75/2020 "Wohnbebauung Am Hörstegraben 15"</b>	<b>82</b>
	Textliche Festsetzungen	82
	Planzeichnung	85
	Planzeichenerklärung	86
	<b>Anlagen</b>	<b>85</b>
	- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung)	87
	- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung)	89

**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, Bötzw, Eichstädt, Marwitz, Schwante, Vehlefanzen und Neu Vehlefanzen, hat ca. 12.420 Einwohner (31. Dezember 2021). 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**

**Ausschnitt topografische Karte Gemeinde Oberkrämer, OT Schwante mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes**



unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg



Umgrenzung des Plangebietes des aufzustellenden Bebauungsplanes

Das **Plangebiet** liegt im Nordosten der Lindenwegsiedlung im Norden des OT Schwante

**I / 1.3 Plangebiet des Bebauungsplanes**

**Lageplan mit Umgrenzung des Plangebietes**



Vermessener Lage- und Höhenplan, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Ingenieurbüro Noffke + Berteit

Das Plangebiet umfasst im OT Schwante eine Fläche im Quartierinnenbereich nördlich der Straße am Hörstegraben, östlich Eibenweg, südlich Lärchenweg und westlich Zypressenweg gemäß Darstellung im vorstehenden Lageplan. Im Westen, Norden und Osten grenzt das Plangebiet an Wohnbaugrundstücke, im Süden an die kommunale Erschließungsstraße „Am Hörstegraben“. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 396 und 397 der Flur 4, Gemarkung Schwante. Es hat eine Größe von ca. 0,48 ha. Im Plangebiet ist ein Wohngebäude mit Nebengebäuden vorhanden, teilweise ist es unbebaut und hier gärtnerisch genutzt.

## I / 2. Planungsziele, Planungserfordernis

### I / 2.1 Planungsziele

Planungsziel ist es, entsprechend der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes und entsprechend dem bestehenden Wohnbedarf in der Gemeinde Oberkrämer im Plangebiet die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes zu ermöglichen. Zur Entwicklung einer ortsüblichen Bebauungsdichte und Siedlungsstruktur im Plangebiet sind hierfür insbesondere folgende Festsetzungen geplant:

- allgemeines Wohngebiet
- Grundflächenzahl GRZ 0,25
- maximal 2 Vollgeschosse
- 700m<sup>2</sup> Mindestgrundstücksgröße

Zugleich soll mit dem aufzustellenden Bebauungsplan die Erschließung des Plangebietes planungsrechtlich gesichert werden.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante bauliche Nutzung und Erschließung im Plangebiet zu schaffen.

Zur Tragung der Kosten für die Erstellung der Planung und Erschließung hat sich der Vorhabenträger in seinem Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes bereit erklärt.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 19.01.2021 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung hierzu mit:

***Belange des Bereiches Planung***

***Weiterführende Hinweise***

*Zum Planerfordernis der Aufstellung eines BPL*

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

*Hierbei sind insbesondere die Erfordernisse des § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu beachten.*

*Danach ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen zu begründen. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind durch die Ermittlung brachliegender Flächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und Nachverdichtungspotentiale in die Bewertung einzubeziehen. Grundsätzlich ist die Entwicklung der Vorhabenfläche im Kontext zur Entwicklung des gesamten Gemeindegebietes zu sehen und entsprechend zu bewerten. Die Auswirkungen sind zu benennen und planerisch zu bewältigen.“*

Die Begründung hierzu erfolgt insbesondere unter I / 2.2 und I / 2.3.

### I / 2.2 Wohnbedarf auf Grund der demografischen Entwicklung

Die Gemeinde Oberkrämer hatte im **Juni 2019** ca. **11.830 Einwohner**. Entsprechend dem gemeindlichen Entwicklungsziel soll eine Anzahl von **maximal 13.000 Einwohnern** auch im Zeitraum bis **2030** nicht überschritten werden. Nur so ist es der Gemeinde möglich, den durch Zuzug in den vergangenen Jahren stetig gestiegenen Bedarf an sozialer Infrastruktur, insbesondere Schulen, Hort- und Kita-Angeboten angemessen zu decken.

Geht man von ca. 11.830 Einwohnern im Juni 2019 und einem Anstieg auf 13.000 Einwohner im Jahr 2030 aus, ergibt sich für die Gemeinde Oberkrämer für den Zeitraum **2019 bis 2030 ein Zuwachs von 1.170 Einwohnern**.

Im Jahr **2030** wird die **durchschnittliche Haushaltsgröße** im Gemeindegebiet wegen der erheblichen Alterung der Bevölkerung auch in der Gemeinde Oberkrämer voraussichtlich **unter 2,0 Personen pro Haushalt** liegen. (Vergl. **Entwicklung der Privathaushalte bis 2035 Ergebnisse der Haushaltsvor-ausberechnung - 2017**, Statistisches Bundesamt (Destatis), 2017)

Die Änderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße ergibt sich in der Gemeinde Oberkrämer dadurch, dass nach 1990 vor allem Familien in die Gemeinde gezogen sind, deren Kinder nun erwachsen werden

und eine eigene Wohnung benötigen. Ausbildungsbedingt oder wegen der mangelnden Wohnungsangebote in Oberkrämer verlassen die Kinder in der Regel die Gemeinde. Die Eltern wohnen dann zu zweit in einem Wohnhaus, welches zuvor von 3 oder mehr Personen bewohnt worden war. Zugleich wird auch die Großelterngeneration immer älter. Wenn ein Partner stirbt, wird oft das Wohnhaus nur noch von einer Person bewohnt. Im Jahr 2030 wird es in Oberkrämer nur noch 14,2 % Kinder (unter 15 Jahre) geben, durch die Familien mit Haushaltsgrößen über 2,0 Einwohnern je Haushalt entstehen können. Alle übrigen Einwohner sind älter und leben in der Regel in 2-Personen-Haushalten oder in 1-Personenhaushalten. Übersteigt die Zahl der 1-Personen-Haushalte die Anzahl der Haushalte mit Kindern entsprechend, führt dies dazu, dass im Durchschnitt eine Haushaltsgröße von unter 2,0 Einwohnern je Haushalt entsteht.

Für die Gemeinde Oberkrämer ergibt sich bei einer angenommenen Haushaltsgröße im Jahr 2030 von durchschnittlich 2,0 Personen / Haushalt hieraus:

Einwohnerzahl 2030:	ca. 13.000
durchschnittliche Haushaltsgröße 2030:	2,0 (maximal)
Einwohnerzahl 2019:	ca. 11.830
durchschnittliche Haushaltsgröße 2019	ca. 2,3*

(\* 2016 betrug die durchschnittliche Haushaltsgröße in Oberkrämer **2,36** Einwohner pro Wohnung. Da für 2019 kein aktueller Wert vorliegt und die Haushaltsgrößen wegen der zunehmenden Alterung der Bevölkerung seither rückläufig sind, wurde dieser Wert auf 2,3 abgerundet.)

Hieraus ergibt sich:

	<b>Jahr 2030</b>	<b>Jahr 2019</b>
<b>Erweiterungsbedarf 2019 bis</b>	<u>13.000</u>	<u>11.830</u>
<b>2030 Gemeinde Oberkrämer</b>	= 2,0	= 2,3
	= 6.500 WE	= 5.143 WE
	= <u><b>1.357 WE</b></u>	

Für die **Gemeinde Oberkrämer** ergibt sich bei einer angenommenen Haushaltsgröße im Jahr 2030 von durchschnittlich 2,0 Personen / Haushalt für den Zeitraum **2019 bis 2030** dem entsprechend ein **Bedarf von 1.357 Wohneinheiten** auf Grund der sinkenden Haushaltsgrößen, die aus der demografischen Entwicklung resultieren in Verbindung mit dem absehbaren Zuzug in die Gemeinde.

Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf, der auf den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes basiert, könnten im Plangebiet **ca. 6 Wohneinheiten realisiert** werden. Das ist weniger als 0,5% des Bedarfes, der sich bei den vorstehend getroffenen Annahmen aus dem absehbaren Eigenbedarf der Gemeinde Oberkrämer auf Grund der demografischen Entwicklung zwischen 2019 und 2030 ergibt.

Tatsächlich muss jedoch davon ausgegangen werden, dass das bisherige Interesse für den Zuzug in die Gemeinde Oberkrämer, auch wegen der zunehmend problematischen Wohnungsmarktsituation in Berlin, für alle Altersgruppen weiter fortbestehen wird. Hierdurch ergibt sich ein massiver Nachfragedruck für Wohnungen in Oberkrämer, der zu einer Verknappung verfügbaren Wohnraumes und in Folge zu einem Anstieg der Wohnkosten führt.

### **I / 2.3 Keine Inanspruchnahme von genutzter Fläche für die Landwirtschaft oder Wald**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgebietes und es ist von wohnbaulichen Nutzungen umgeben. Das Plangebiet selbst ist ebenfalls bereits mit einem Wohngebäude bebaut und im Übrigen als Gartenfläche genutzt.

Eine Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft kommt deshalb nicht in Betracht. Auch Wald ist innerhalb des hier vorliegenden Plangebietes nicht vorhanden.

Deshalb wird mit der vorliegenden Planung keine land- oder forstwirtschaftliche Fläche ihrem Nutzungszweck entzogen.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 19.01.2021 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung hierzu mit:

#### **„2. Belange des FD Landwirtschaft und Naturschutz**

##### **2.1 Weiterführende Hinweise**

###### 2.1.1 Hinweise

*Die vom Bereich Landwirtschaft zu vertretenden Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt. Eine landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes ist nicht angezeigt.“*



## I./ 2.4 Kreisentwicklungs-konzeption des Landkreises Oberhavel

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 19.01.2021 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung hierzu mit:

### 1.1 **Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes**

#### 1.1.1 **Kreisentwicklungs-konzeption (KEK) des Landkreises Oberhavel / Leitlinien**

Der Landkreis unterstützt das Bestreben der Gemeinden zur Sicherung einer tragfähigen Bevölkerungsdichte. Durch geeignete Maßnahmen in strukturbestimmenden Bereichen soll der Abwanderung vor allem der jungen Bevölkerung entgegengewirkt werden (Leitlinie Ziff. 2). Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage sowie durch landschaftsverträgliche Abrundungen am Ortsrand erfolgen (Leitlinie Ziff. 3). Die Entwicklung der angefragten Fläche entspricht dem in der KEK formulierten Entwicklungsgedanken.“

## I./ 3. Planverfahren, Umweltprüfung

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

Der geplante Bebauungsplan soll als Planungsmaßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden.

Gemäß **BauGB** wird für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß **§13a BauGB** folgendes geregelt:

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

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

2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen. Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

(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.

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.

Für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes erfolgt die Erarbeitung eines entsprechenden Fachbeitrages einschließlich der Erfassungen der geschützten Arten, die im Plangebiet einen Lebensraum haben.

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

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 19.01.2021 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung hierzu mit:

**Belange des Bereiches Planung**

**Weiterführende Hinweise**

(...)

**1.2.2 Zum Planungsinstrument**

*Bezüglich des gewählten Planungsinstrumentes des Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB ist zu prüfen, ob die betreffende Fläche auf Grund ihrer Lage diesem Planungsinstrument zugänglich ist. Das Tatbestandsmerkmal der Innenentwicklung bestimmt, dass ein solcher Plan nur Flächen überplanen darf, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden (OVG Schleswig-Holstein, Urteil v. 26.Juli 2017 – 1 KN 1/17; Rn. 24).“*

Die Berücksichtigung dieses Hinweises erfolgt nachfolgend.

**§13a BauGB Absatz 1 Satz 1 regelt:**

**Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgebietes des OT Schwante. Demnach dient die vorliegende Planung der Verwirklichung einer Planungsmaßnahme der Innenentwicklung.

**§13a BauGB Absatz 1 Satz 2 regelt:**

**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, (...)**

Größe des Plangebietes:	ca. 0,48 ha
Größe der geplanten Baugebietsfläche WA	ca. 0,48 ha
Geplantes Maß der baulichen Nutzung:	GRZ 0,25
Geplante Grundfläche gemäß §19(2) BauNVO:	0,48 ha x 0,25 = 0,12 ha

**Die geplante Grundfläche gemäß §19(2) BauNVO liegt mit ca. 1.200 m<sup>2</sup> erheblich unterhalb des Schwellenwertes gemäß §13a(1) Satz 2 Nr. 1 von 20.000 m<sup>2</sup>.**

#### **Prüfung kumulierende Wirkung**

Das geplante Plangebiet ist umgeben vom **1996** aufgestellten Bebauungsplan **BP „Lindenweg / Am Hörstegraben“**. Die Bebauung nach diesem Bebauungsplan wurde bereits realisiert. Das betreffende Planverfahren steht nicht in zeitlichem Zusammenhang mit der hier angestrebten Planung.

**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.

**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.

**Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.**

Im **Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 55 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist**, ist hierzu geregelt:

#### **§ 50 Planung**

*Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von **schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU** in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.*

Bei den im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen (allgemeines Wohngebiet) handelt es sich nicht um „Betriebe der unteren Klasse“ oder „Betriebe der oberen Klasse“ gemäß Artikel 3 der Seveso-III-Richtlinie oder um eine störfallrelevante Errichtung oder einen störfallrelevanten Betrieb oder Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5) BImSchG.

Im Einwirkungsbereich des Plangebietes sind keine Störfallbetriebe bekannt.

Das **Landesamt für Umwelt** teilte mit Schreiben vom 19.11.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

#### **Belang Immissionsschutz**

##### **Ziel**

*Ziel der Planung ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes und die Sicherung der Erschließung des Gebietes. Der Bebauungsplan soll auf Grundlage von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.*

##### **Stellungnahme zur Vermeidung und zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

*Grundlage: §§ 3, 5, 22 und § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)*

*Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zum vorliegenden Planentwurf auf Grundlage von § 13a BauGB keine Bedenken.*

##### **Begründung**

*Den Ausführungen vor vorliegenden Unterlagen mit Bezug zum § 50 BImSchG kann gefolgt werden.*

*Der Geltungsbereich befindet sich nicht im Bereich eines Achtungsabstandes und nicht im Bereich eines angemessenen Sicherheitsabstandes einer Anlage mit Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a) BImSchG.*

*Erkenntnisse, auf das den Geltungsbereich Immissionen wirken die dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes entgegenstehen, liegen nicht vor. (...)*

**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 die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes und der planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung. Hiermit wird ein Beitrag zur Deckung des Bedarfes an Wohnungen und an selbstgenutztem Wohneigentum in der Gemeinde Oberkrämer geleistet.

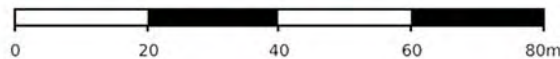
**I / 4. Vorhandene Nutzungen und Bebauung**

**I / 4.1 Übersicht**

**Luftbild und Liegenschaftskarte**



E:370714.00 N:5845417.00



unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg

Umgrenzung des Plangebietes

**Vermessener Lage- und Höhenplan**



Darstellung auf der Grundlage des vermessenen Lage- und Höhenplanes ÖbVI Noffke & Berteit (Plangrundlage des Bebauungsplanes)



Umgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst ein Wohnbaugrundstück mit großer Gartenfläche. Nordöstlich schließen sich Wohnbaugrundstücke am Eibenweg an, nordöstlich schließen sich Wohnbaugrundstücke am Lärchenweg an. Südöstlich schließen sich Wohnbaugrundstücke am Zypressenweg an.

Im Südwesten grenzt das Plangebiet an die Straße Am Hörstegraben. Südlich der Straße Am Hörstegraben liegen gegenüber dem Plangebiet weitere Wohnnutzungen, an die sich eine Fläche für die Landwirtschaft anschließt.

Im Plangebiet ist vereinzelter Gehölzbestand vorhanden (siehe unter I./7.).

### I / 4.2 Bestand im Plangebiet

Im Plangebiet ist ein zweigeschossiges Wohngebäude mit umfangreichen Nebenanlagen und Kleintierhaltung (Hühner) vorhanden. Die Freiflächen werden als Garten und Rasenfläche genutzt.



Plangebiet von Südwest (von der Straße Am Hörstegraben) mit Grundstückszufahrt und Wohnhaus



vorhandenes zweigeschossiges Wohnhaus im Plangebiet



nördlicher Teil des Plangebietes mit Nebenanlagen und Kleintierhaltung (Hühner), Blick nach Nordwest



Blick von Süd nach Nordost über den östlichen, noch unbebauten Teil des Plangebietes

### I / 4.3 Die Bebauung in der Umgebung des Plangebietes

Die Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnbebauung in Form von Einfamilienwohnhäusern geprägt. Die Umgebungsbebauung im Bereich des Plangebietes ist weitgehend ein- bis zweigeschossig. Das zweite Vollgeschoss befindet sich überwiegend im Dachraum, auch einzelne Gebäude mit zwei raumhohen Vollgeschossen sind vorhanden. Die Gebäudegestaltungen und Dachformen weisen einen Gestaltungsspielraum auf.



Wohnhaus westlich des Plangebietes an der Straße Am Hörstegraben



Wohnbebauung nordöstlich des Plangebietes am Lärchenweg



Wohnbebauung südlich der Straße Am Hörstegraben, gegenüber dem Plangebiet



Wohnbebauung südlich der Straße Am Hörstegraben, gegenüber dem Plangebiet



Wohnbebauung am Zypressenweg südöstlich des Plangebietes



Wohnbebauung am Zypressenweg südöstlich des Plangebietes

## 1 / 5. Erschließung

### 1 / 5.1 Straßenseitige Erschließung

Das Plangebiet grenzt im Südwesten unmittelbar an die Straße Am Hörstegraben, die eine Gemeindestraße mit geringem Verkehrsaufkommen ist. Die Straße Am Hörstegraben ist mit einer asphaltierten Fahrbahn ausgebaut, die auch durch Fußgänger genutzt wird. Straßenbeleuchtung und schmale begrünte Straßenrandstreifen sind ebenfalls vorhanden.

Im Bereich des Plangebietes ist an der Straße Am Hörstegraben kein Straßenbaumbestand vorhanden. Die Fahrbahnhöhe der Straße Am Hörstegraben liegt vor dem Plangebiet bei ca. 39,2m über NHN im DHHN 2016. Im Plangebiet fällt die Geländehöhe von hier aus um ca. 1m auf ca. 38,2m über NHN im DHHN 2016 ab. Das führt dazu, dass gegenwärtig teilweise Niederschlagswasser von der Straße Am Hörstegraben frei in das Plangebiet abfließt.



Straße Am Hörstegraben im Bereich des Plangebietes, Blick nach Nordwest



vorhandene Grundstückszufahrt vom Wohnbaugrundstück im Plangebiet zur Straße Am Hörstegraben

## I / 5.2 Ver- und Entsorgung

### I / 5.2.1 Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung im Planbereich ist der Landkreis Oberhavel zuständig.

Für die Abfuhr von Wertstoffen und Restmüll aus den Haushalten werden die betreffenden Behälter durch die Anlieger der Straße am Hörstegraben zum Entsorgungszeitpunkt am Straßenrand der Straße Am Hörstegraben aufgestellt und nach erfolgter Entleerung wieder zurück auf die jeweiligen Grundstücke gebracht.

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

Zur Gewährleistung der Abfallentsorgung im Plangebiet siehe unter III./1.2)

### I / 5.2.2 Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung

In der Straße Am Hörstegraben, die an das Plangebiet grenzt, sind die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze für Elektroenergie, Frischwasser und Schmutzwasser vorhanden.

Darüber hinaus können in der Straße weitere Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sein.

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

Für die neu geplante Bebauung im Plangebiet ist die Sicherung der inneren Erschließung durch Festsetzung einer Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht geplant. (siehe unter III./1.2 und 7)

Soweit die **Löschwasserversorgung** nicht durch Hydranten im Straßenraum gewährleistet werden kann, ist im Zuge der späteren Baugenehmigungsverfahren der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung, z. B. über Brunnen oder Zisternen, zu erbringen.

Der Landkreis Oberhavel teilte in seiner Stellungnahme vom 19.01.2021 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung hierzu mit:

**„6. Belange des Fachdienstes Technische Bauaufsicht/vorbeugender Brandschutz**

**6.1 Weiterführende Hinweise**

6.1.1 Hinweise

(...)

*b) Sicherstellung Löschwasserversorgung*

*Eine Löschwasserfördermenge ist nach „DVGW Arbeitsblatt W-405“ in Höhe von mindestens 48m<sup>3</sup>/h über einen Mindestzeitraum von zwei Stunden nachzuweisen.“*

Berücksichtigung: Die Hinweise sind bei der Herstellung der Erschließungsanlagen und Bebauung im Plangebiet entsprechend zu beachten.

Die **OWA GmbH Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH** teilte mit Schreiben vom 25.10.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

*in Beantwortung Ihrer E-Mail vom 18.10.2021 teilen wir Ihnen mit, dass das Grundstück Am Hörstegraben gemäß dem beiliegenden Planauszug an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen ist.*

*Die geplante, Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes setzt eine gesicherte Trinkwasserversorgung voraus. Mit dem Vorhabenträger kann dazu eine Erschließungsvereinbarung unter Vorlage eines Parzellierungsplanes getroffen werden.*

Berücksichtigung:

Im Lageplan, der der Stellungnahme beilag, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens in der Straße Am Hörstegraben sowie Hausanschlüsse, auch im Plangebiet, dargestellt.

Die Hinweise aus der Stellungnahme sind bei der Erschließung des Plangebietes zu berücksichtigen.

Der Lageplan, der der Stellungnahme beilag, kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.



Der **Zweckverband Kremmen** teilte mit Schreiben vom 20.10.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

*mit Schreiben vom 18. Oktober 2021 haben Sie mir die Entwurfsfassung des Bebauungsplans Nr. 75 „Wohnbebauung Am Hörstegraben 15“ im OT Schwante zur Stellungnahme übersandt.*

*Zu dem Entwurf wird wie folgt Stellung genommen:*

- 1. Grundsätzliche Bedenken hinsichtlich der geplanten Bebauung bestehen aus Sicht des Zweckverbandes nicht.*
- 2. Die rechtliche Sicherung der Schmutzwasserbeseitigung für das Plangebiet und somit für die Grundstücke im zukünftigen Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplans hat durch den Abschluss eines Schmutzwasser-Erschließungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger und dem Zweckverband Kremmen zu erfolgen.*

*Die Schmutzwasserableitung hat mittels Druckentwässerung zu erfolgen.*

*Die genaue Realisierung der Entwässerungsanlagen ist mit dem Zweckverband abzustimmen.*

**Berücksichtigung:**

Die Hinweise aus der Stellungnahme sind im Rahmen der Erschließung des Plangebietes in die Begründung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Die **E.DIS AG Netz GmbH** teilte mit Schreiben vom 19.10.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

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

*Da keine 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.*

*Die Erschließung der neuentstehenden Bebauung kann aus dem vorhandenen Versorgungsnetz sichergestellt werden.*

**Berücksichtigung:**

Im Lageplan, der der Stellungnahme beilag, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens in der Straße Am Hörstegraben sowie Hausanschlüsse, auch im Plangebiet, dargestellt.

Die Hinweise aus der Stellungnahme sind bei der Erschließung des Plangebietes zu berücksichtigen.

Der Lageplan, der der Stellungnahme beilag, kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Die **NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG** teilte mit Schreiben vom 21.10.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

*die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen 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 AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad 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, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGHGas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG.*

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

*Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen 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.*

*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.*

*Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:*

*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.

Anlagen: Plan (Maßstab 1:500 / Plangröße DIN A2), Plan (Maßstab 1 :10000 I Plangröße DIN A4) Leitungsschutzanweisung, Legende Gas

#### Berücksichtigung:

Im Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens in der Straße Am Hörstegraben sowie Hausanschlüsse, auch im Plangebiet, dargestellt.

Die Hinweise aus der Stellungnahme sind bei der Erschließung des Plangebietes zu berücksichtigen.

Der Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** teilte mit Schreiben vom 12.11.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

*die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:*

*Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom für die Versorgung von Haus Nr. 4, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind.*

*Die TK-Linien zur Versorgung des Gebäudes auf dem Grundstück können nach Kündigung im Zuge der Abrissarbeiten bis zur Grundstücksgrenze zurückgebaut werden.*

*Der beigefügte Bestandsplan der Telekom entspricht nur dem derzeitigen Stand. Änderungen oder Errichtungen von TK-Linien sind bis zum Beginn der Arbeiten möglich. Wir bitten daher, diesen Plan nicht zur Bauausführung zu verwenden.*

*Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer TK-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch*

- Kabeleinweisung via Internet (Flyer Trassenauskunft Kabel),
- Nutzung des Leitungsauskunftsportal der infrest GmbH ([www.infrest.de](http://www.infrest.de)) oder
- E-Mail: [Planauskunft\\_brandenburg@telekom.de](mailto:Planauskunft_brandenburg@telekom.de)

*in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Telekom Deutschland GmbH bei Arbeiten Anderer (Kabelschutzanweisung)“ - siehe Anlage - beachten, um Schäden am Eigentum der Telekom Deutschland GmbH zu vermeiden.*

*Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, 01059 Dresden (Postanschrift) so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.*

*Die einzelnen Hausanschlüsse können von den Grundstückseigentümern über den Bauherrens-service beauftragt werden, der unter der kostenfreien Rufnummer 0800 33 01903 zu erreichen ist. Eine Kontaktaufnahme über das Internet: [www.telekom.de/hilfe/bauherren](http://www.telekom.de/hilfe/bauherren) ist ebenfalls möglich.*

*Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Fläche für die u.a. ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt wird (siehe Pkt. 111./7. „Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ der Begründung). Diese Fläche muss auch zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen.*

*Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung bitten wir deshalb, diese private Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen.*

*Diese Kennzeichnung allein begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut:*

*"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen.*

*Vor diesem Hintergrund weisen wir vorsorglich darauf hin, dass wir die TK-Linien nur dann dort verlegen können, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.*

*Zur leichteren Versorgung der neuen Gebäude auf den einzelnen Grundstücken ist es sinnvoll, für alle Medien-träger ein Leerrohr zwischen Hausanschluss und straßenseitiger Grundstücksgrenze bei der Erschließung vor-zusehen.*

*Benötigen Sie noch weitergehende Informationen oder haben Sie Fragen zu den übersandten Unterlagen, dann rufen Sie uns bitte unter Tel.-Nr.: 030/8353-79021 zurück oder senden uns eine E-Mail an „Planauskunft\_brandenburg@telekom.de“.*

*Anlagen: 1 Lageplan M 1:500 (Ausdruck DIN A4) Telekom Deutschland GmbH; 1 Kabelschutzanweisung; 1 Flyer Trassenauskunft*

#### Berücksichtigung:

Im Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens in der Straße Am Hörstegraben sowie Hausanschlüsse, auch im Plangebiet, dargestellt.

Die Hinweise sind bei der Erschließung des Plangebietes zu berücksichtigen. Der Lageplan und die Leitungsschutzanweisungen, die der Stellungnahme beiliegen, können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Im Plangebiet sind Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des geplanten Wohngebietes auch gemäß §14(2) BauNVO zulässig.

Für die neu geplante Bebauung im Plangebiet ist die Sicherung der inneren Erschließung durch Festsetzung einer Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte geplant.

Die Eintragung der konkreten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erfolgt im Zuge der Realisierung der inneren Erschließung des Plangebietes.

Ein Erfordernis für weitere gesonderte Festsetzungen besteht im vorliegenden Plangebiet demnach nicht.

Die **PRIMAGAS Energie GmbH & Co. KG** teilte mit Schreiben vom 18.10.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

*hiermit teilen wir Ihnen mit, dass durch das oben genannte Vorhaben keine Flüssiggas-Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich der PRIMAGAS Energie GmbH & Co. KG berührt werden.*

*Sollte sich ein Flüssiggasbehälter auf dem angefragten Grundstück befinden, so wenden Sie sich bitte an den Eigentümer des angefragten Grundstückes.*

#### Berücksichtigung:

Im Plangebiet sind keine Flüssiggasbehälter vorhanden.

Die **GDMcom GmbH** teilte mit Schreiben vom 18.10.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

*bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:*

<b>Anlagenbetreiber</b>	<b>Hauptsitz</b>	<b>Betroffenheit</b>	<b>Anhang</b>
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) <sup>1</sup>	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
ONTRAS Gastransport GmbH <sup>2</sup>	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
VNG Gasspeicher GmbH <sup>2</sup>	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein

<sup>1</sup> Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).

<sup>2</sup> Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.

*Anhang - Auskunft Allgemein*

*ONTRAS Gastransport GmbH*

*Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)*

*VNG Gasspeicher GmbH*

*Erdgasspeicher Peissen GmbH*

*Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/ s.*

*Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.*

*Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.*

*Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.*

*Weitere Anlagenbetreiber*

*Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.*

Die **50Hertz Transmission GmbH** teilte mit Schreiben vom 18.10.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

*Nach Prüfung der von Ihnen eingerichteten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Umspannwerke, Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.  
Wird das Vorhaben geändert oder nicht innerhalb von zwei Jahren begonnen, ist es erneut zur Prüfung und Stellungnahme einzureichen.*

### **I / 5.3 Niederschlagsentwässerung**

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

Die Straße Am Hörstegraben sowie die das Plangebiet umgebenden bebauten Grundstücke wurden im Zuge von deren baulicher Herstellung um bis zu 1m höher gelegt, als das ursprüngliche Geländenniveau, welches im Plangebiet noch vorhanden ist.

Das führt dazu, dass bisher Niederschlagswasser (unzulässiger Weise) von der Straße Am Hörstegraben und von den umliegenden Baugrundstücken in Richtung des tiefer liegenden Plangebietes abfließt und dort bei Starkregenereignissen zur Überflutung des hier bereits vorhandenen Wohngebäudes führt.

Deshalb ist im vorliegenden Bebauungsplan die Festsetzung einer Geländehöhe geplant, die der Höhe der Straße Am Hörstegraben im Bereich des Plangebietes entspricht und eine Angleichung an die Geländehöhen der Nachbargrundstücke ermöglicht.

Zur Niederschlagsentwässerung siehe außerdem unter I / 6.3 Trinkwasserschutz, Gewässerschutz sowie III./8. und 9.

### **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 und Regionalbahnnetz.

Der nächstgelegene Haltepunkt des Regionalbusnetzes befindet sich im Lindenweg, ca. 13 Gehminuten vom Plangebiet entfernt. Von hier aus verkehrt die Regionalbuslinie 800 mit Anschluss an das Netz der Regionalbahn und S-Bahn (Bahnhof Oranienburg).

In ca. 23 Gehminuten Entfernung vom Plangebiet befindet sich außerdem der Haltepunkt Schwante der Regionalbahn. Hier verkehrt der RB 55 zwischen Hennigsdorf und Kremmen. In Hennigsdorf besteht ebenfalls Anschluss an das Netz der Berliner S-Bahn und Regionalbahn.

## **I. / 6. Boden, Grundwasser**

### **I./ 6.1 Geologie, Hydrologie, Geländehöhen**

#### **I./ 6.1.1 Allgemeine Angaben zu Geologie, Hydrologie, Geländehöhen**

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

#### **- Geologische Karte 1:25.000**

Ablagerungen der Urstromtäler inklusive ihrer Nebentäler (Niederungssand, "Talsand"):  
Sand, fein- bis grobkörnig, z. T. schwach kiesig bis kiesig

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

Gemäß Karte der oberflächennahen Hydrologie (HYK 50-1)

Verbreitung der Grundwasserleiter und Geringleiter an der Oberfläche

- weitgehend unbedeckter Grundwasserleiter (GWL 1.1) der Niederungen und Urstromtäler

gemäß Karte des weitgehend bedeckten Grundwasserleiterkomplexes GWLK2 (HYK 50-2)  
- Gesamtmächtigkeit des Grundwasserleiterkomplexes GWL K 2 >10 - <=20 m

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

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

Die **Hydroisohypse** liegt im Bereich des Plangebietes im GLWK 1 unter 36,0 m über NHN.

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

- ca. 39,0 m über NHN Fahrbahn Straße Am Hörstegraben südöstlich des Plangebietes
- ca. 39,2 m über NHN Fahrbahn Straße Am Hörstegraben Mitte und südwestlich des Plangebietes
- ca. 38,5 m über NHN im südwestlichen Teil des Plangebietes
- ca. 38,2 m über NHN im nordöstlichen Teil des Plangebietes

## I./ 6.1.2 Baugrundgutachten

Für das Plangebiet (siehe unter I / 1.3) liegt die **Geologische Baugrunduntersuchung - orientierende umweltrelevante Untersuchungen - Geotechnischer Bericht - Hauptuntersuchung Am Hörstegraben 15, 16727 Oberkrämer, OT Schwante** (Ingenieurgesellschaft Fischer mbH, Brandenburg an der Havel, 26.05.2021) vor, der zu folgendem Ergebnis kommt:

### „2 Baugrund

#### 2.1 Morphologie, Bebauung und Bewuchs

(...)

Als Höhenbezug wurde ein Festpunkt vor der Hausnummer 15 der Straße Am Hörstegraben mit einer Höhenordinate von 39,11 m NHN, aus den vorliegenden Planunterlagen der Unterlagen U 0.2 und 0.3, gewählt.  
(...)

#### 2.2 Geologie

Die Oberflächengeologie ist vorwiegend durch Sande aus Ablagerungen der Urstromtäler, inklusiver ihrer Nebentäler, geprägt. Einlagerungen von Kalkausfällungen in Form von Wiesenkalcken treten ebenfalls auf.

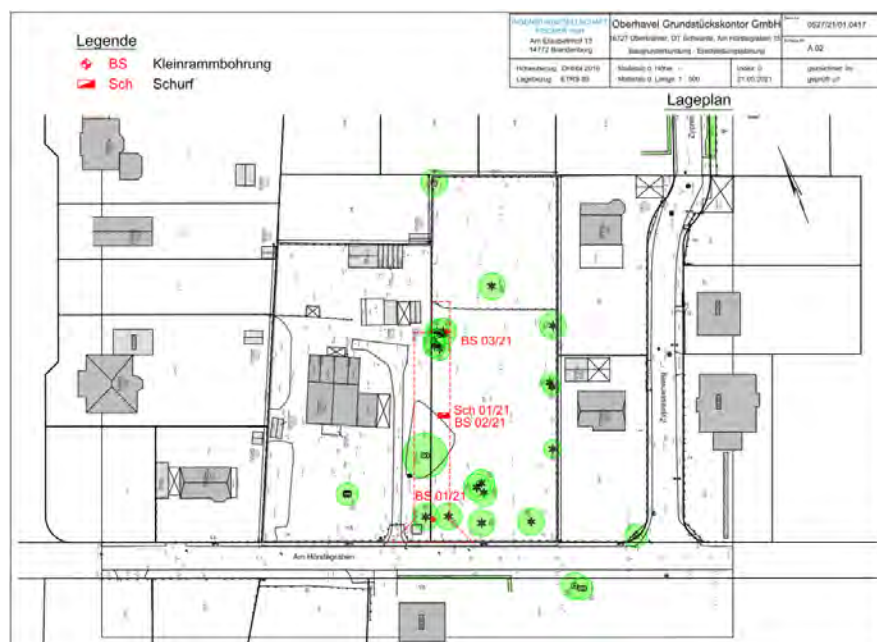
#### 2.3 Hydrologie

Im Untersuchungsgebiet liegt, bis zur maximalen Endteufe von 3,0 m unter Ansatzebene, ein durchgehender Grundwasserleiter mit geschlossener Grundwasseroberfläche vor, welcher in allen Bohrungen von 0,4 - 0,6 m Teufe bzw. bei einer Höhenordinate von im Mittel 37,8 m NHN angeschnitten wurde.

### 3 Untersuchungen

#### 3.1 Lage, Art, Umfang und Zeitpunkt der Bodenaufschlüsse

Der Bereich der geplanten Erschließungstrasse wurden durch **drei Kleinrammbohrungen (BS 01/21 bis BS 03/21)**, nach DIN EN ISO 22475-1, mit einem Durchmesser von ON 50 - 80 mm bis maximal 3,0 m Teufe, durch die Ingenieurgesellschaft Fischer mbH am 10.05.2021, aufgeschlossen. Die Lage der Aufschlüsse geht aus dem Lageplan der Aufschlüsse der Anlage A 02 und nachfolgender tabellarischer Auflistung hervor. Nach den Angaben in den Schichtenverzeichnissen über die Schichtgrenzen (Unterlagen U0.4) sind die Bohrerergebnisse auf der Anlage A 04 höhengerecht aufgetragen.



### 3.2 Baugrundlängsschnitt

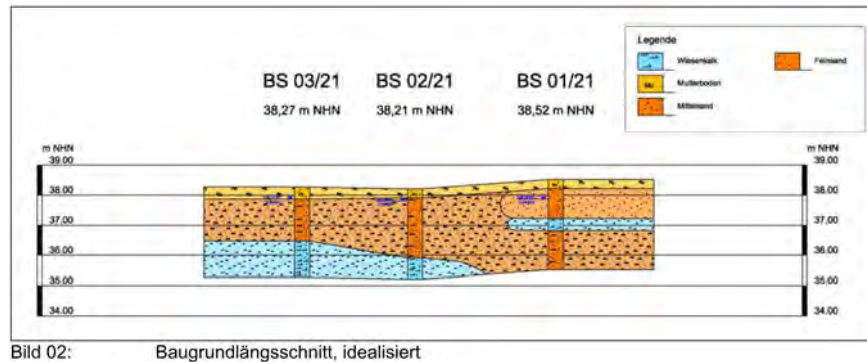


Bild 02: Baugrundlängsschnitt, idealisiert

(...)

### 4 Untersuchungsergebnisse

#### 4.1 Baugrundbeschreibung / Schichtenverlauf und -verbreitung

Der Bodenaufbau im Untersuchungsgebiet ist oberflächennah durch schluffige Sande und tiefergehend durch bindige bzw. gemischtkörnige Geschiebeböden aus der Grundmoränenbildung gekennzeichnet.

Nach Auswertung der Baugrundaufschlüsse ergibt sich im Bereich der Baufläche folgende allgemeine idealisierte Bodenschichtung:

- 4.1.1 Oberboden (Schicht I)
- 4.1.2 Sande (Schicht II)
- 4.1.3 Wiesenkalk (Schicht III)
- 4.1.4 Sande (Schicht IV)

##### 4.1.1 Oberboden (Schicht I)

In den Aufschlussstandorten wurde oberflächlich eine schwach humose, dunkelbraune, sandige und schwach schluffige **Oberbodenauflage (OH)** erbohrt.

Die erkundete Mächtigkeit des gestörten bzw. anthropogen beeinflussten Horizontes liegt bei ca. **0,3 - 0,4 m**. Die Lagerungsdichte dieser Auflagen ist oberflächennah als **locker** zu bezeichnen. Die angelieferten Bodenproben sind als sensorisch unauffällig zu bewerten.

##### 4.1.2 Sande (Schicht II)

Unter dem erkundeten Oberboden, wurden hauptsächlich, graubraune, partiell auch hellbraun, braune, überwiegend grobkörnige, bis schwach schluffige **Sande (SE-SU)** erbohrt.

Die Basis der sandig geprägten Böden schwankt zwischen 1,3 und 2,3 m unter Ansatzebene. Die Lagerungsdichten der sandig geprägten Horizonte sind mit **mitteldicht** zu beschreiben. Die Sande, in den Auflagehorizonten der geplanten Erschließungstrasse, sind in ihrer Gesamtheit, auf Grund ihrer Kornverteilungen als nicht frostempfindliche **F1 Böden** einzuordnen.

##### 4.1.3 Wiesenkalk (Schicht III)

Unter den zuvor beschriebenen Sanden wurde ab Tiefen zwischen 1,3 und 2,3 m, in den Bohrungen BS 02/21 und BS 03/21 bis zur Endteufe von 3,0 m, ein grauer, hellbrauner, sandiger bis stark sandiger **Wiesenkalk (OK)** erbohrt.

In der Bohrung BS 01/21 endet der Wiesenkalk bei einer Teufe von 1,7 m. Die Ausfällungshorizonte weisen überwiegend **steife** Konsistenzen auf und müssen, aufgrund ihrer Kornverteilung, als sehr frostempfindliche **F3-Böden** eingestuft werden.

##### 4.1.4 Sande (Schicht IV)

Im Bereich der Bohrung BS 01/21 wurden unterhalb des Wiesenkalkbandes, bis zur Endteufe von 3,0 m, überwiegend graubraune, hellbraune bis braune, schwach schluffige **Sande (SU)** erbohrt.

### 4.2 Baugrundmodell

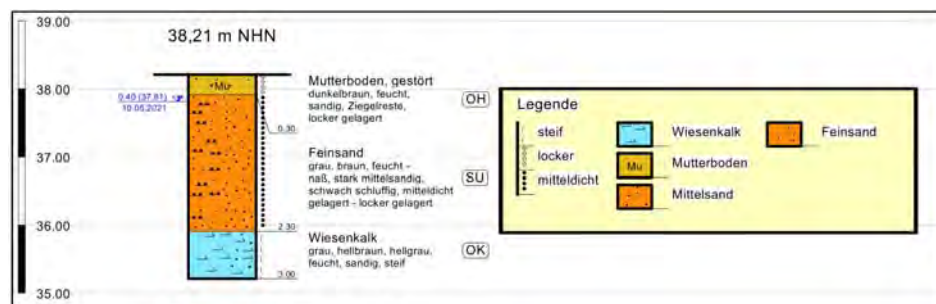


Bild 03: Baugrundmodell, idealisiert

In den Bohrungen wurde am 10.05.2021 freies Grundwasser ab einer Teufe von 0,4-0,6 m bzw. bei einer Höhenordinate von ca. 37,85 m NHN erkundet.

Nach einer Grundwasserauskunft des Landesamtes für Umwelt (LfU), Regionalabteilung West, sind hier auf Grundlage der Auswertung von großräumigen Daten, mittlere Grundwasserordinaten von ca. 38-39 m NHN anzutreffen.

Resultierend aus kartierten, mittleren Geländehöhen von ca. 38,5 m NHN und den ausgewiesenen Grundwasserordinaten ist ein mittlerer Grundwasserflurabstand von  $\leq 1$  m zu erwarten.

Tabelle 04: Grundwasseranschnitte und höhen

Lfd. Nr.	Bohrung	Höhe OKG in m	Schichtenwasseranschnitt m	Grundwasseranschnitt m	Grundwasseranschnitt in m NHN
01	BS 01/21	38,52	-	0,65	37,87
02	BS 02/21	38,21	-	0,40	37,81
03	BS 03/21	38,27	-	0,40	37,87

GW-Anschnitte am 10.05.2021

(...)

## 6 Schlussfolgerungen aus den Untersuchungsergebnissen

(...)

### 6.2.2 Hydrologische Verhältnisse

(...)

Im Planungsgebiet liegt ein durchgehender Grundwasserleiter mit geschlossener Grundwasseroberfläche vor, der bis zur Endteufe von 3,0 m unter Oberkante Gelände durchgehend angeschnitten wurde. Entsprechend der hier anstehenden Grundwasserordinaten ist mit ungünstigen Grundwasserhältnissen zu planen.

(...)

### 6.3 Dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Ermittlung der Wasserdurchlässigkeit des anstehenden Bodens wurde in Anlehnung an DIN 18035-6 in einem Feldversuch (in situ) der Wasserschluckwert  $k^*$  ermittelt. Die Prüfung erfolgte im anstehenden Baugrund ca. 0,3 m unter Geländeoberkante. Der im Feldversuch ermittelte Wasserschluckwert  $k^*$  entspricht i.M.  $5 \cdot 10^{-6}$  m/s.

Der anstehende Boden ist demnach als **durchlässig bis schwach durchlässig** einzuordnen.

Für dezentrale Versickerungsanlagen als Muldenversickerung stehen in den Seitenbereichen durchlässige Baugrundhorizonte an. Oberflächennah, von 0,3 bis 1,3 m bzw. bis maximal 2,3 m unter OKG, ist mit Durchlässigkeitsbeiwerten zwischen  $k_f = 5 \cdot 10^{-6} \dots 6,8 \cdot 10^{-5}$  m/s zu planen.

Die beprobten Horizonte sind dementsprechend als **durchlässig** (DIN EN ISO 17892-11) einzuordnen.

Tiefgehend vor allem im Bereich des Wiesenkalks ist nur mit Durchlässigkeitsbeiwerten  $k_f < 1 \cdot 10^{-6}$  m/s **und schwach bis sehr schwach durchlässigen Horizonten zu planen.**

Für die Bemessung und Konstruktion von Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu berücksichtigen.

(...)

## 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 (LBGR)** teilte mit Schreiben vom 27.10.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

*Keine Betroffenheit durch die Planung.*

1. *Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können: Keine.*
2. *Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands: Keine.*
3. *Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan:*

*Geologie: Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden. Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§ 8 ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)).*

## I / 6.3 Trinkwasserschutz, Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 19.01.2021 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung hierzu mit:

**„Belange des Fachbereiches (FB) Umwelt - Weiterführender Hinweis****Hinweise des Fachdienstes Wasserwirtschaft**

Der Standort befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Die wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz — WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) sind zu beachten und einzuhalten.

Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand. Sollte dieser Abstand nicht eingehalten werden können, so ist durch die Gemeinde Oberkrämer die Niederschlagswasserentsorgung der Grundstücke zu gewährleisten.

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

Berücksichtigung: Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

Für das Plangebiet liegt die **Geologische Baugrunduntersuchung - orientierende umweltrelevante Untersuchungen - Geotechnischer Bericht - Hauptuntersuchung Am Hörstegraben 15, 16727 Oberkrämer, OT Schwante** (Ingenieurgesellschaft Fischer mbH, Brandenburg an der Havel, 26.05.2021) vor, der hierzu folgende Angaben enthält (siehe ausführlich unter I./ 6.1.2):

**6 Schlussfolgerungen aus den Untersuchungsergebnissen**

(...)

**6.2.2 Hydrologische Verhältnisse**

(...)

Im Planungsgebiet liegt ein durchgehender Grundwasserleiter mit geschlossener Grundwasseroberfläche vor, der bis zur Endteufe von 3,0 m unter Oberkante Gelände durchgehend angeschnitten wurde. Entsprechend der hier anstehenden Grundwasserordinaten ist mit ungünstigen Grundwasserverhältnissen zu planen.

(...)

**6.3 Dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser**

Zur Ermittlung der Wasserdurchlässigkeit des anstehenden Bodens wurde in Anlehnung an DIN 18035-6 in einem Feldversuch (in situ) der Wasserschluckwert  $k^*$  ermittelt. Die Prüfung erfolgte im anstehenden Baugrund ca. 0,3 m unter Geländeoberkante. Der im Feldversuch ermittelte Wasserschluckwert  $k^*$  entspricht i.M. **5\*10<sup>-6</sup> m/s**.

Der anstehende Boden ist demnach als **durchlässig bis schwach durchlässig** einzuordnen.

Für dezentrale Versickerungsanlagen als Muldenversickerung stehen in den Seitenbereichen durchlässige Baugrundhorizonte an. Oberflächennah, von 0,3 bis 1,3 m bzw. bis maximal 2,3 m unter OKG, ist mit Durchlässigkeitsbeiwerten zwischen  $k_f = 5 * 10^{-6} \dots 6,8 * 10^{-5} \text{ m/s}$  zu planen.

Die beprobten Horizonte sind dementsprechend als **durchlässig** (DIN EN ISO 17892-11) einzuordnen.

Tiefergehend vor allem im Bereich des Wiesenkalks ist nur mit Durchlässigkeitsbeiwerten  $k_f < 1 * 10^{-6} \text{ m/s}$  **und schwach bis sehr schwach durchlässigen Horizonten zu planen.**

Für die Bemessung und Konstruktion von Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu berücksichtigen.

(...)

Im vorliegenden Bebauungsplan ist die Festsetzung einer Mindestgeländehöhe geplant, die der Höhe der Straße Am Hörstegraben im Bereich des Plangebietes entspricht und eine Angleichung an die Geländehöhen der bereits ebenfalls erhöhten Nachbargrundstücke ermöglicht. Hierfür müssen die im Plangebiet vorhandenen Geländehöhen erhöht werden, die bisher durchschnittlich bei ca. 38,5m über NNH liegen. Hierdurch wird auch der Flurabstand für oberflächlich versickerndes Niederschlagswasser entsprechend vergrößert.

Zur Niederschlagsentwässerung siehe außerdem unter III.

Das **Landesamt für Umwelt** teilte mit Schreiben vom 19.11.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes

mit: **Belang Wasserwirtschaft**

*Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung*

**I / 6.4. Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht**

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

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 19.01.2021 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung hierzu mit:



**„3. Belange des Fachbereiches (FB) Umwelt****3.1 Weiterführende Hinweise****3.1.3 Hinweis der unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde**

Der oben genannte Flächenbereich wird nicht im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche geführt.

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

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

Die bei der Maßnahme anfallenden Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel, vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen.

Fallen Abfälle an, die gem. §48 KrWG i. V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AV) 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.“

Für das Plangebiet liegt die **Geologische Baugrunduntersuchung - orientierende umweltrelevante Untersuchungen - Geotechnischer Bericht - Hauptuntersuchung Am Hörstegraben 15, 16727 Oberkrämer, OT Schwante** (Ingenieurgesellschaft Fischer mbH, Brandenburg an der Havel, 26.05.2021) vor, der hierzu folgende Angaben enthält (siehe ausführlich unter I./ 6.1.2):

**„5 Umweltrelevante Merkmale der Planums- und Aushubböden**

Der potentielle Aushubhorizont, unterhalb der Oberbodenauflage, wurde orientierend gemäß BTR RC-StB 2014, Anhang A 01, als Mischprobe untersucht und in folgenden Zuordnungswert eingestuft.

Tabelle 08: Ergebnisse der chemischen Untersuchung von Bodenmaterialien

Lfd Nr	Probennummer	Untersuchung	Probenahmestelle	Entnahmetiefe in m	Ergebnisse	Gefährlichkeit AVV
01	21-082513-01	BTR RC-StB	BS 01 bis 03/20 Aushubhorizont	0,3 – 1,0	Z 0	n.g.A. 17 05 04

n.g.A. nicht gefährlicher Abfall

g.A. gefährlicher Abfall

Bei der untersuchten Probe handelt es sich um einen nicht gefährlichen Ausbaustoff SZ2.

Die vollständigen Feststoff- und Eluatanalyseergebnisse der o.g. Probennummern sind unter Anlage A 07 Chemische Untersuchungen aufgelistet.“

**I / 6.5. Kampfmittelbelastung**

Der **Zentraldienst der Polizei Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst** teilte mit Schreiben vom 28.10.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.

**Berücksichtigung:**

Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

**I./7. Natur und Landschaft**

**I./7.0 Vorbemerkungen**

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 19.01.2021 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung hierzu mit:

**„Belange des Fachbereiches (FB) Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz  
Weiterführende Hinweise**

Hinweise der unteren Naturschutzbehörde

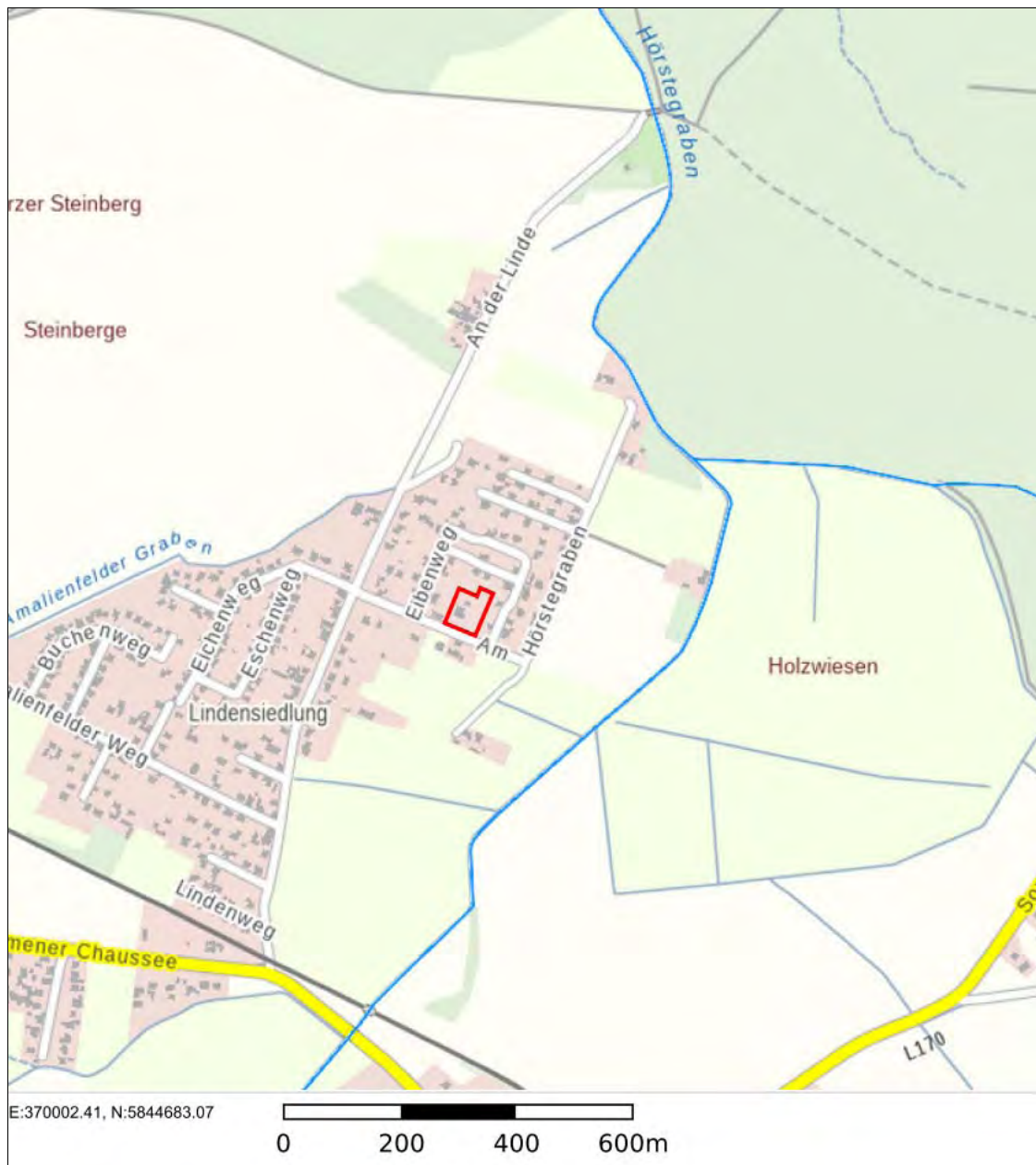
*Gegen die Planungsabsicht der Gemeinde Oberkrämer bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Gesetzlich geschützte Biotop- und Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.*

*Die naturschutzrechtlichen Erfordernisse, insbesondere aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes nach § 30 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind im weiteren Bebauungsplanverfahren angemessen zu berücksichtigen.“*


Die Berücksichtigung des Hinweises erfolgt nachfolgend. (zu Schutzgebieten und Schutzobjekten nach dem Naturschutzrecht sh auch unter II / 2., zum Artenschutz siehe unter I./8.)

**I./7.1 Biotop**

**I./7.1.1 Biotopverbund**



unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg

 Umgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsgebietes und von Wohnbaugrundstücken umgeben. Das Siedlungsgebiet hat keine besondere Bedeutung für den Biotopverbund.

In ca. 250m Entfernung befindet sich östlich des Plangebietes der Hörstegraben, der bezüglich des Biotopverbundes für aquatische und semiaquatische Arten (z. B. Amphibien, Biber, Fischotter) von Bedeutung ist. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich in ca. 200m Entfernung der Amalienfelder Graben, der an der Straße An der Linde nordwestlich des Plangebietes endet und keine Verbindung mit dem Hörstegraben hat. Wegen des erheblichen Abstandes des Plangebietes von den genannten Gräben und wegen des Siedlungsgebietes, welches zwischen den o. g. Gräben und dem Plangebiet liegt, ist das Plangebiet für den Biotopverbund entlang dieser Gräben nicht von besonderer Bedeutung.

### **I./7.1.2 Beschreibung der naturräumlichen Situation im Plangebiet**

Das Plangebiet umfasst ein Wohnbaugrundstück mit großer Gartenfläche.

Im Plangebiet ist ein zweigeschossiges Wohngebäude mit umfangreichen Nebenanlagen und Kleintierhaltung (Hühner) vorhanden. Die Freiflächen werden als Garten und Rasenfläche genutzt. (siehe unter I/4.2 Bestand im Plangebiet)

Im Plangebiet ist vereinzelter Gehölzbestand vorhanden. (siehe nachfolgend).

### **I./7.1.3 Fotodarstellung der Biotope und des Gehölzbestandes im Plangebiet**

(die angegebenen Nummern beziehen sich auf den brandenburgischen Kartierschlüssel)



**12261 Einzelhausbebauung mit Ziergärten (OSRZ) i.V.m.:**

10110 Gärten

05160 Zierrasen / Scherrasen mit locker stehenden Bäumen



Nebenanlagen zur Wohnnutzung im Nordwesten des Plangebietes





Extensive Hühnerhaltung auf Scherrasen im Nordosten des Plangebietes

Zum Baumbestand und Baumschutz siehe unter I./7.3

I./7.1.4 Biotypenkartierung und -bewertung

Biotypenkartierung nach Brandenburgischem Kartierschlüssel



- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|  | Scherrasen                                      |  | Nebenglasse versiegelte Fläche           |
|  | Ziergehölze                                     |  | Gebäude versiegelte Fläche               |
|  | vegetationsarm und unversiegelt                 |  | Bäume mit Nummerierung gemäß Gehölzliste |
|  | Umgrenzung des Plan- bzw. Untersuchungsgebietes |  | geplanter überbaubarer Bereich           |

**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

Nr. nach Brandenburgischem Kartierschlüssel	Bezeichnung des Biotoptyps	Flächengröße des Biotoptyps ca. ha	Bewertung des Biotoptyps
12261	Einzelhausbebauung mit Ziergarten (OSDRZ) geringe Versiegelung (ca.20%) durch Wohnhaus und Nebenanlagen, Scherrasen, Ziergehölze, Blütenstauden	0,48	gering bis mittel
Anteil	Scherrasen extensiv	0,15	mittel

Die Biotope im Plangebiet haben mittlere bis geringe Wertigkeiten. Entsprechend der vorstehenden Biotopkartierung sind im Plangebiet keine Biotope vorhanden, die nach BNatSchG bzw. BbgNatSchAG geschützt sind. Auch FFH-Lebensraumtypen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

**I./7.2 Flora – Baumbestand, Baumschutz**

**I./7.2.1 Fotodarstellung und Erläuterung**



Nr.1 und 2 Ebereschens



Nr.3 Blaufichte (zweistämmig)



Nr. 10, 11, 12 Blaufichten



Nr.13 Walnussbaum Blick aus Süd



Nr. 13 Walnussbaum Blick aus SO



14, 15,16 Fichten Hecke an der östlichen Grundstücksgrenze



Nr.17 Kiefer



Gehölze an der östlichen Grundstücksgrenze  
Blick aus Süd



Nr.19-23 Douglasien – im Bereich einer Abwassersammelgrube - teils im Absterben begriffen



Freiwachsende Hecke (Hartriegel) und Obstgehölze an der westlichen Grundstücksgrenze



Nr.19-23 Douglasiengruppe  
Blick aus Süd



Nr.25 Obstgehölz an der Nordgrenze  
des Plangebietes



Nr.24 Kugelrobinie

### I/7.2.2 Übersichtsplan und Liste Baumbestand mit Darstellung geplanter Eingriffe

Die im Plangebiet vorhandenen Einzelbäume sind in der Biotopkartierung unter I/7.1.4 dargestellt und nummeriert und in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

#### Liste Baumbestand mit Darstellung geplanter Eingriffe

Nr.	Art	Stammumfang in 1,3m Höhe (m) / Kronendurch- messer (m)	Lage im Plangebiet	Notwendigkeit von Fällung / ggf. Ersatz gemäß Gehölz- schutzsatzung Gemeinde Oberkrämer / Hinweise
1	Sorbus aucuparia	untermaßig	Vorgartenzone Außerhalb des überbaubaren Bereichs	kein Fällfordernis kein Ersatz erforderlich
2	Sorbus aucuparia	untermaßig	Vorgartenzone Außerhalb des überbaubaren Bereichs	kein Fällfordernis kein Ersatz erforderlich
3	Picea pungens	0,87; 0,96 / 5	Lage im Baufeld Südwest	kein Ersatz erforderlich
4	Abies nordmanniana	1,01 / 6	Lage in geplanter Zufahrt	Fällfordernis kein Ersatz erforderlich
5	Abies nordmanniana	1,09 / 6	Lage in geplanter Zufahrt	Fällfordernis kein Ersatz erforderlich
6	Sorbus aucuparia	untermaßig	Lage in geplanter Zufahrt	abgestorben / Fällfordernis kein Ersatz erforderlich
7	Picea abies	1,05 / 6	Lage im östlichen Baufeld Südrand + weitere untermaßige Fichten	kein Ersatz erforderlich
8	Sorbus aucuparia	untermaßig	Vorgartenzone	Kein Fällfordernis kein Ersatz erforderlich
9	Picea abies	0,63 / 6	Lage im östlichen Baufeld Südrand Weitere untermaßige Fichten	- kein Ersatz erforderlich
10	Picea Pungens glauca	1,13 / 6	Lage im östlichen Baufeld süd	- kein Ersatz erforderlich
11	Picea Pungens glauca	1,05 / 6	Lage im östlichen Baufeld süd	- kein Ersatz erforderlich
12	Picea pungens glauca	0,85 / 6	Lage im östlichen Baufeld süd	- kein Ersatz erforderlich
13	Juglans regia	1,25; 1,32 / 10	Lage in geplanter Zufahrt	Fällfordernis Ersatz gemäß Baumschutzsatzung: Pflanzung von 2 standortgerechten und gebietsheimischen Laubbäu- men, Baumschulqualität, 3-mal ver- pflanzt mit Drahtballen, mit einem Stammumfang von 12 - 14cm * Artenschutz: Nisthilfe vorhanden
14	Picea abies	0,84 / 4	Lage in zu erhaltender Gehölzfläche am Ostrand des Plangebietes	Erhaltung gemäß B-Plan-Festsetzung
15	Picea abies	0,77 / 4	Lage in zu erhaltender Gehölzfläche am Ostrand des Plangebietes	Erhaltung gemäß B-Plan-Festsetzung
16	Picea abies	0,81 / 4	Lage in zu erhaltender Gehölzfläche am Ostrand des Plangebietes	Erhaltung gemäß B-Plan-Festsetzung
17	Pinus silvestris	1,16 / 6	Lage in zu erhaltender Gehölzfläche am Ostrand des Plangebietes	Erhaltung gemäß B-Plan-Festsetzung
18	Metasequoia	untermaßig	Lage im überbaubaren Bereich NO	botanischen Besonderheit

Nr.	Art	Stammumfang in 1,3m Höhe (m) / Kronendurchmesser (m)	Lage im Plangebiet	Notwendigkeit von Fällung / ggf. Ersatz gemäß Gehölzschutzsatzung Gemeinde Oberkrämer / Hinweise
	glyptostroboides			(Urweltmammutbaum) kein Ersatz erforderlich
19	Pseudotsuga menziesii	0,92 / 6	Lage am Ende der geplanten Erschließung im Bereich einer ehemaligen Abwasser-Sammelgrube	Alle 5 Douglasien sind wegen der Überflutung 2017 geschädigt und vitalitätseingeschränkt Fällfordernis kein Ersatz erforderlich
20		0,86 / 5		
21		0,92 / 5		
22		0,83 / 5		
23		0,66 / 5		
24	Robinia pseudoacacia	untermaßig	Nordrand außerhalb des überbaubaren Bereichs	kein Fällfordernis kein Ersatz erforderlich
25	Obst	untermaßig	Nordrand außerhalb des überbaubaren Bereichs	kein Fällfordernis kein Ersatz erforderlich

### I/ 7.2.3 Baumschutz

Wegen der Lage des Plangebietes im Innenbereich gilt für das Plangebiet bereits jetzt die **Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer – Baumschutzsatzung** - Sie wird auch nachrichtlich in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen und liegt in der Anlage der Begründung des Bebauungsplanes bei.

Zur Herstellung der geplanten Erschließung (Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) ist die Fällung einer zweistämmigen Walnuss (*Juglans regia*, Baum Nr. 13) erforderlich, die gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer (Fassung vom 03.12.2021) geschützt ist. Eine Fällgenehmigung hierfür ist bei der Gemeinde Oberkrämer zu beantragen. Der zu leistende Ausgleich wird in der Fällgenehmigung festgelegt. Gemäß Baumschutzsatzung wird für die zu fallende Walnuss als Ausgleich voraussichtlich erforderlich:

- Pflanzung von 2 standortgerechten und gebietsheimischen Laubbäumen, Baumschulqualität, 3-mal verpflanzt mit Drahtballen, mit einem Stammumfang von 12 - 14cm

Am Walnussbaum befindet sich ein Höhlenbrüter-Nistkasten (siehe unter I./8 Fachbeitrag Artenschutz)

Darüber hinaus ist für die Herstellung der geplanten Erschließung die Fällung von 3 weiteren Bäumen erforderlich, die entsprechend Baumschutzsatzung Oberkrämer keinem besonderen Schutz unterliegen und für die hiernach keine Ersatzpflanzungen notwendig sind. Es handelt sich um 2 Koniferen (Nordmann-Tannen) und eine abgestorbene Eberesche.

Viele weitere Bäume im Plangebiet befinden sich im Randbereich des Plangebietes und damit außerhalb des geplanten überbaubaren Bereichs. Sie gliedern das Baugebiet, sorgen für Durchgrünung und haben Auswirkungen auf das Mikroklima (Luftfeuchtigkeit, Schattenwurf, Windschutz) und sind geeignete Habitat verschiedener freibrütender Singvögel.

### I/ 7.2.4 Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzbestand im Bebauungsplan

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze (**Bäume Nr.14, 15, 16 und 17**) gibt es eine durchgewachsene **Koniferenhecke**, die gemäß den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans erhalten werden soll.

Hierfür ist folgende textliche Festsetzung geplant:

**9. Geplante Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20. und 25b)BauGB)**

**9.1 Erhalt von Gehölzen**

*Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche nach §9 Abs.1 Nr.25.b BauGB sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten, sofern sie standortgerecht und gebietsheimisch sind.*

Begründung:

- Vorsorgliche Festsetzungen zur Entwicklung von Bruthabitaten für freibrütende Vogelarten (siehe Fachbeitrag Artenschutz)
- Verschattung und Minderung von Windgeschwindigkeiten zur Berücksichtigung der Folgen des Klimawandels

### I./7.3 Fauna

Entsprechend dem Ergebnis der Biotoptypenkartierung (siehe unter II./ 4.1.3) ist im Plangebiet auf Grund der hier vorhandenen Habitate mit dem Vorkommen geschützter Tierarten zu rechnen. Deshalb wird die Fauna des Plangebietes im Rahmen der hier vorliegenden Begründung des Bebauungsplanes im nachfolgenden Fachbeitrag Artenschutz betrachtet.



**I./8. Artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG - Fachbeitrag Artenschutz -****I./8.1 Rechtliche Anforderungen**

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).

Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im vorliegenden Bebauungsplanverfahren gemäß §13a BauGB erfolgt unter Beachtung der diesbezüglichen Hinweise aus der **Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung**, erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg - Referat 23 - von Rechtsanwalt Dr. Eckart Scharmer und Rechtsanwalt Dr. Matthias Blessing, Stand: 13.01.2009.

Auszug aus:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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.

**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 Bebauungsplänen der Innenentwicklung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu betrachten. Insofern

sind die **nur national geschützten Arten** im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes bezüglich der Anforderungen gemäß §44 BNatSchG **nicht zu prüfen**.

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

### **I./8.2.1 Mögliche betroffene geschützte Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen im Plangebiet**

In einem ersten Untersuchungsschritt wurde geprüft, inwieweit das Plangebiet auf Grund der vorhandenen Biotopstrukturen und Habitate geeignete Lebensräume für geschützte Arten bieten kann. Die Beurteilung erfolgt an Hand der Biotoptypenkartierung und Bewertung sowie des kartierten Baumbestandes im Plangebiet (siehe unter I./7.). Die Ermittlung möglicher betroffener geschützter Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen im Plangebiet kommt zu folgendem Ergebnis:

<b>Nr. nach Brandenburgischem Kartierschlüssel</b>	<b>Bezeichnung des Biotoptyps</b>	<b>mögliche betroffene geschützte Arten</b>
12261	Einzelhausbebauung mit Ziergarten (OSDRZ) geringe Versiegelung (ca.20%) durch Wohnhaus und Nebenanlagen, Scherrasen, Ziergehölze, Blütenstauden	- Nahrungshabitat Vögel, - Bruthabitat freibrütender Vogelarten - ggf. Höhlenbrüter (Baumhöhlen) - ggf. Sommerquartier Fledermäuse - Insekten, - eingeschränkt als Lebensraum für Reptilien, falls Versteckmöglichkeiten und Hibernationsorte in der Nähe vorhanden sind - ev. Winterquartiere von Amphibien, falls geeignete frostfreie Versteckmöglichkeiten (z. B. zugängliche frostfreie Kellerräume, Komposthaufen) vorhanden sind
	Gebäude / bauliche Anlagen	- Nischenbrüter - Sommerquartier Fledermäuse
	Scherrasen	- Lebensraum für Reptilien, falls Versteckmöglichkeiten und grabfähige Offenlandflächen vorhanden sind - Nahrungshabitat geschützter Vogelarten - Lebensraum geschützter Insekten (z. B. Wildbienen, Hummeln)
	Hecken Gebüsch, Ziergehölze, Koniferen	- Nahrungshabitat geschützter Vogelarten - Bruthabitat freibrütender Vogelarten - Amphibien im Laubhumus und unter Totholz
	Holz- und Baumaterialhaufen	- eingeschränkt als Refugium für Reptilien, falls offene Sandflächen und Hibernationsorte in der Nähe vorhanden sind

Geschützte Biotope und geschützte Pflanzenarten wurden bei den Begehungen zur Biotopkartierung im Plangebiet nicht festgestellt.

### **I./8.2.2 Eignung der Umgebung des Plangebietes als Habitat**

Entsprechend den Aussagen unter I./ 7.1.1 (Biotopverbund) weist die Umgebung des Plangebietes folgende Biotopeigenschaften auf.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines relativ jungen Siedlungshausgebietes.

Hier ist mit den entsprechenden kulturfolgenden nischen- und höhlenbrütenden Singvogelarten (Ubiquisten) zu rechnen, deren Brutreviere auch in das Plangebiet wirken können. Auch Fledermäuse können in den umliegenden Siedlungen Sommer- und Winterquartiere haben. Die Gehölze in den zugehörigen Gärten können zudem Nistplatz für Offenbrüter sein. Die direkt angrenzenden Gärten können Zauneidechsen, die ggf. im Plangebiet Nahrungshabitate vorfinden, Verstecke und Hibernationsquartiere bieten. Gleiches gilt für anspruchslose Amphibien, z.B. Erdkröten, sofern Wanderungsbewegungen zwischen sekundären Laichbiotopen (nicht im Plangebiet, aber möglicherweise in benachbarten temporären oder künstlichen Kleingewässern) erfolgen können.

Andere geschützte Biotope und geschützte Pflanzenarten sind in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

### **I./8.3 Methodik der durchgeführten Erfassung geschützter Arten, die durch die vorliegende Planung betroffen sein können**

Entsprechend den im Bereich des Plangebietes vorhandenen Habitaten ist hier mit dem Vorkommen geschützter Tierarten zu rechnen. (siehe unter I./8.2) Deshalb erfolgten im Zusammenhang mit der hier vorliegenden Planung Erfassungen geschützter Arten im Bereich des Plangebietes. Dies betrifft die nachfolgend genannten Arten und Artengruppen, zu deren Erfassung nachfolgend die allgemeinen Anforderungen und die darauf basierenden angewendeten Erfassungsmethoden dargelegt werden. Die Darlegung von Umfang und Zeitraum der Erfassung erfolgt in den nachfolgenden Erfassungsprotokollen.

#### **I./8.3.1 Erfassungsmethodik Brutvögel**

##### **Allgemeine Anforderungen, die der angewandten Erfassungsmethodik zu Grunde liegen**

- Erfassung aller europäischen Brutvogelarten mit mind. 7 Begehungen verteilt über den gesamten Zeitraum von März (1. Dekade) bis Juli (1. Dekade) bei geeignetem Wetter. Der Abstand zwischen zwei Begehungen muss immer mindestens eine Woche betragen. Mind. die Hälfte der Begehungen muss in den frühen Morgenstunden - max. 30 min vor Sonnenaufgang – erfolgen, die restlichen Begehungen sind an die zu erwartenden Arten anzupassen (z.B. Rohrdommel, Wachtel, Heidelerche zur Dämmerungs-/Nachtzeit; Ortolan und Rebhuhn am späten Nachmittag). Zusätzlich sind schwierige Arten möglichst mit Klangattrappe zu verhören (z.B. Rebhuhn, Ziegenmelker)
- Nischenbrütende Vogelarten können durch den Abriss oder Umbau von Gebäuden betroffen sein. Vor Abriss- oder Baumaßnahmen sind aktuell genutzte Fortpflanzungsstätten von Nischenbrütern in Gebäuden zu erfassen und ggf. unter Einbeziehung der UNB Konfliktlösungen zu entwickeln
- Fortpflanzungsstätten von Höhlenbrütern in Baumhöhlen und Freibrütern in Gehölzen sind durch Eingriffe in den Gehölzbestand betroffen; diese sind zu erfassen und ggf. unter Einbeziehung der UNB Konfliktlösungen zu entwickeln

##### **Angewandte Erfassungsmethode**

Zur Erfassung des Vogelbestandes im Plangebiet wurden die Begehungen gemäß den unter I/8.4.1 dargelegten Erfassungsprotokollen durchgeführt. Neben Tag und Uhrzeit wurden in den Erfassungsprotokollen auch die Witterungsverhältnisse wiedergegeben. Dabei wurden neben den Reviergesängen der vorhandenen Arten insbesondere auch Sichtbeobachtungen festgehalten und in mitgeführte Kartengrundlagen eingetragen. Hierbei wurden auch Beobachtungen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes aufgenommen und bei der Auswertung berücksichtigt. Zur Beobachtung wurden verwendet: BRESSER 11x56 Fernglas. Für Foto- und Audiodokumentation wurde verwendet: LUMIX Panasonic DMC-FZ62. Darüber hinaus wurde der Baumbestand im Plangebiet nach Vogelnestern aus vergangenen Nistperioden abgesucht. Als Nachweis eines Brutreviers wurde die mindestens zweifache Feststellung revieranzeigenden Verhaltens gewertet. Als direkte Brutnachweise wurden die Beobachtung besetzter Nester, fütternder Altvögel oder frisch ausgeflogener Jungvögel gewertet.

Alle übrigen Vogelnachweise innerhalb des betrachteten Gebietes werden der Kategorie Nahrungsgast zugeordnet. Darüber hinaus wurden alle weiteren relevanten Beobachtungen während der Begehungen zur Erfassung von Fledermäusen, Amphibien, Reptilien und Insekten bei der Auswertung des Datenmaterials berücksichtigt.

Zwischen dem 03.03.2021 und 11.06.2021 erfolgten 15 Begehungen des Plangebietes zur Erfassung und Kartierung geschützter Arten. Dazu wurden das Gebiet und dessen näheres Umfeld systematisch abgelaufen und mittels Fernglas abgesucht. Die Begehungen dienten auch der Erfassung möglicher Reptilien, Amphibien bzw. von Fledermäusen. Die Begehungen wurden fotografisch dokumentiert, wenn erforderlich wurden Audioaufnahmen zur Artfeststellung und Dokumentation angefertigt.

6 Begehungen erfolgten vor bzw. zum Sonnenaufgang, 2 Begehungen erfolgten zum Sonnenuntergang, um die dann insbesondere festzustellenden Revieranzeigen und Aktivitäten der Brutvögel feststellen zu können.

4 Tagbegehungen bei warmer sonniger Witterung im Frühling / Frühsommer dienten schwerpunktmäßig der Erfassung thermophiler Reptilien (siehe nachfolgend), aber auch der Avifauna.

##### **Fehlerbetrachtung**

Die Methode der Revierkartierung ist eine häufig verwendete Methode zur Ermittlung der Siedlungsdichte von Brutvögeln. Es ist hierbei zu beachten, dass die festgestellten Reviere nicht unbedingt mit den tatsächlichen Brutrevieren übereinstimmen müssen, da auch unverpaarte Männchen mit erfasst werden. Da sich das Plangebiet am Rande einer östlich und südlich angrenzenden Grünfläche im Blockinnenbereich einer Siedlungsbebauung befindet, wechselten Vögel gegebenenfalls regelmäßig zwischen dem Plangebiet und dessen Umgebung. Das Plangebiet weist wenig dichte Bebauung auf und der Gehölzbestand ist parkartig aufgelockert. Das Plangebiet ist daher (mit Fernglas) gut einsehbar.

### I./8.3.2 Erfassungsmethodik Reptilien (Zauneidechse - *Lacerta agilis*)

#### Allgemeine Anforderungen, die der angewandten Erfassungsmethodik zu Grunde liegen

Vorkommen in offenen, besonnten Habitaten wie Ruderalflächen (Böschungen, Bahndämme, Aufschüttungen) sowie Waldrändern, Heideflächen, Magerrasen und extensiv genutzten Grünlandflächen; kommt ebenfalls innerhalb von Siedlungsstrukturen vor, sofern ein grabfähiger Boden für die Eiablage, offene Sonnenplätze sowie ausreichende Rückzugsmöglichkeiten zur Thermoregulation und für die Überwinterung geeignete Strukturen vorhanden sind.

- Erfassung geeigneter Sommer- und Winterlebensräume (Fortpflanzungsstätten und Sonnen-/ Überwinterungsplätze) als Ganzjahreslebensraum; Absuchen natürlicher und künstlicher Verstecke und Sonnenplätze bei günstigen klimatischen Verhältnissen am Vormittag (sonnig, ab 18 °C)
- Erfassung einschließlich einer möglichen Reproduktion mit mindestens 3 Begehungen ab April (1. Dekade) bis Mai (3. Dekade) sowie mit mindestens 3 weiteren Begehungen zur Erfassung der Jungtiere ab September (1. Dekade) bis Oktober (1. Dekade)

#### Angewandte Erfassungsmethodik Reptilien

Nach Erfassung der vorgefundenen Flächen mit Habitatsignung wurde im Rahmen der Tagbegehungen gezielt und vorwiegend der mittlere (besonnte) Bereich des Plangebietes mit einem dort befindlichen Holzhaufen und die an seinem Rande befindlichen besonnten Rohbodenflächen damit der Übergangsbereich von möglichen Sonnenplätzen und Flächen mit möglicher Refugialfunktion nach Zauneidechsen abgesucht.

Die Absuche geschah jeweils bei sonniger, warmer Witterung am 28.04.2021, 16.05.2021, 03.06.2021 und 11.06.2021. Die Absuche mit Schwerpunkt auf thermophile Reptilien war im zeitigen Frühjahr bis Mitte Mai wegen des deutlich kühlen Wetters schwierig, stattdessen wurde danach umso intensiver abgesucht.

### I./8.3.3 Erfassungsmethodik Fledermäuse

#### Allgemeine Anforderungen, die der angewandten Erfassungsmethodik zu Grunde liegen

- Fortpflanzungsstätten und Winterquartiere von Fledermäusen in Gebäuden und in Baumhöhlen können durch Umbau oder Abriss von Gebäuden und Eingriffe in Gehölze betroffen sein, Winterquartiere und Wochenstuben von Fledermäusen in Gebäuden und Kellern sind zu erfassen und zu kartieren;
- Erfassung aller europäischen Fledermausarten mit mind. 7 Begehungen verteilt über den gesamten Zeitraum zwischen April/Mai bis August/September bei geeignetem Wetter. Der Abstand zwischen zwei Begehungen muss immer mindestens eine Woche betragen. Mind. die Hälfte der Begehungen muss in den Nachtstunden erfolgen - max. 1 Stunde vor Sonnenuntergang – erfolgen. Die restlichen Begehungen sind für die Suche nach geeigneten Höhlen und Nischen sowie nach Kot- und Fraßspuren in / an Gebäuden und Bäumen zu nutzen.
- vor Abriss- oder Baumaßnahmen an Gebäuden sind aktuell genutzte Winterquartiere und Wochenstuben zu erfassen und ggf. unter Einbeziehung der UNB Konfliktlösungen zu entwickeln.

#### Angewandte Erfassungsmethodik Fledermäuse

Zur Erfassung über dem Plangebiet jagender Fledermäuse wurden gemäß der Erfassungsprotokolle im Plangebiet 2 Begehungen in den Abend- und Nachtstunden durchgeführt. Die Begehungen begannen kurz vor Sonnenuntergang, um auch früh fliegende Arten zu erfassen, und fanden bei geeigneter Witterung und nur geringem Wind statt. Die Ansprache der jagenden Fledermäuse erfolgte durch Sichtbeobachtung des charakteristischen Flugverhaltens und der Silhouetten.

Darüber hinaus wurden bereits im Frühjahr die Bäume im Plangebiet im laublosen Zustand nach Höhlungen und Rindenspalten abgesucht, die geeignet wären, Fledermäusen eine Lebensstätte zu bieten. Die im Plangebiet vorhandenen baulichen Anlagen (Wohnhaus und Nebengasse) wurden auf Einflugöffnungen und Indizien für die Nutzung von Spalten und Einflugöffnungen durch Fledermäuse (z.B. Kotspritzer unterhalb) abgesucht. Die baulichen Anlagen im Plangebiet ermöglichten keine Hibernationsorte für Fledermäuse, da hierfür geeignete frostgeschützte Hohlräume nicht vorhanden waren.

### I./8.3.4 Erfassungsmethodik weiterer geschützter Arten

Bei den unter I./8.3.1 bis I./8.3.3 dargelegten Beobachtungen wurden zugleich alle artenschutzfachlich relevanten weiteren Beobachtungen vermerkt. Dies betrifft insbesondere das Vorkommen von geschützten Insektenarten wie Hornissen, Eremit, Heldbock oder von Roten Waldameisen, das Vorkommen von geschützten Kleinsäugetern wie Igel.

Das Plangebiet und hier im Besonderen die Laubhumusflächen unter den Gehölzen wurden zudem auf das Vorhandensein von Amphibien untersucht.

### I./8.4 Erfassungen geschützter Arten

#### I./8.4.1 Erfassungsprotokolle

#### Begehungen zur Bestands-, Habitat- und Arterfassung

Im Zusammenhang mit der hier vorliegenden Bauleitplanung wurden die nachfolgend aufgeführten Erfassungen geschützter Arten im Bereich des Plangebietes durchgeführt. Zu Anforderungen und Methodik siehe unter I./8.3. Die hier getroffenen artenbezogenen Beobachtungen sind in die nachfolgenden Ausführungen eingeflossen.

A bis N = Tagesprotokolle;

<b>Rot</b>	Morgenbegehung (Sonnenaufgang)
<b>Schwarz</b>	Tagbegehung
<b>Grün</b>	Tagbegehung zur Erfassung thermophiler Arten
<b>Blau</b>	Abendbegehung (Sonnenuntergang)

#### A

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
03.03. 2021	11.30- 13.00	10°C klar	- Bestandserfassung, erste Biotopkartierung - Prüfung vorhandener Bäume auf Höhlungen und Altnester: In den Bäumen und Gehölzen des UG keine Altnester oder Höhlungen festgestellt. - nordwestlich des Plangebietes in 50m Entfernung ein <b>Nebelkrähen</b> -Nest - Absuche Amphibien durch Umdrehen von Altholz: ohne Funde

#### B

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
16.03. 2021	06.30- 06.45	3°C mäßiger Wind aus W; bedeckt	- <b>Kohlmeise</b> revieranzeigend von Baum Nr.13 - <b>Graumammer</b> (Foto und Reviergesang) südlich UG

#### C

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
24.03. 2021	16.00- 16.30	14°C, sonnig-heiter	- <b>Rotkehlchen</b> , Sichtnachweis im SO (Baum Nr. 9) - <b>Blaumeise</b> , Sichtnachweis in Blaufichte ( Nr.3) Südwest - <b>Kohlmeise</b> , revieranzeigend bei Walnussbaum (Nr.13) - Absuche nach möglichen Zauneidechsen-Habitaten: lediglich im zentralen Bereich eines Holzlagers (Holzhaufen und Rohboden besonnt), allerdings 4 freilaufende kleine Hunde auf dem Plangebietsgrundstück, Zauneidechsen-habitat im Plangebiet daher eher unwahrscheinlich

#### D

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
31.03. 2021	19.30- 20.00	16°C klar SU	- <b>Amsel</b> auf Giebel östliches Nachbargrundstück, revieranzeigend - <b>Ringeltaube</b> , revieranzeigend aus Baum Nr. 7 (Fichte)

#### E

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
10.04. 2021	6.00- 6.30	5°C Nieselregen SA	- <b>Grünfink</b> revieranzeigend aus Gebüsch unter Baum Nr.13 (Walnuss) - <b>Amsel</b> revieranzeigen von Grundstück östlich - <b>Kohlmeise</b> revieranzeigend von Walnussbaum Baum Nr.13 - <b>Haussperlinge</b> aus Thuja-Hecke SO

#### F

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
12.04. 2021	09.00- 09.15	5°C SA bedeckt	- <b>Amsel</b> revieranzeigend von NO - <b>Stare</b> auf Nahrungssuche auf Wiese SW - <b>Haussperlinge</b> im Bereich Hühnerstall - <b>Ringeltaube</b> revieranzeigend aus Nordmantanne (Nr.5)

**G**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
19.04. 2021	06.30- 06.45	5°C SA Nebel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Amsel</b> Sichtung in Hecke an Straße am Hörstegraben O</li> <li>- <b>Kohlmeise</b> in Walnussbaum</li> <li>- <b>Blaumeise</b> Sichtung in Hecke Ostrand Süd</li> <li>- <b>Grünfink</b> Sichtung in Walnussbaum</li> <li>- <b>Hausrotschwanz</b> Sichtung an Nebengelass Mitte</li> </ul>

**H**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
28.04. 2021	12.45- 13.15	18°C klar kurz vor Blattaustrieb Obstblüte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Amsel</b> S Nahrungssuche</li> <li>- <b>Grünfink</b> revieranzeigend im Gebüsch unter Nussbaum</li> <li>- Reptilien-Refugialplatte ausgelegt</li> <li>- Absuche Totholzlager nach Amphibien oder Reptilien: keine Sichtung Zauneidechse</li> <li>- Absuche von Bäumen nach Nisthöhlen und Altnestern: keine Höhlen, Altnester unverändert (keine aktuellen Nestbauaktivitäten)</li> <li>- <b>Hausperlinge</b> in Koniferenhecke O</li> </ul>

**I**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
10.05. 2021	9.30- 10.00	15°C dünne Wolken- decke windstill	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Ringeltaube</b> revieranzeigend im SO</li> <li>- Nest (Hausrotschwanz?) im Fenster Westseite OG (ungenutzt?)</li> <li>- 2 <b>Nebelkrähen</b> von Nest nordwestlich, eine <b>Eule</b> (Waldohreule?) attackierend, die sich in Koniferenhecke Ostrand versucht zu verstecken, nach SO abgestrichen.</li> <li>- <b>Hausperlinge</b> in Hartriegel-Hecke West</li> <li>- Kotspuren (früherer Einflug Sperlinge?) am Haus Westseite Anbau Nord</li> </ul>

**J**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
16.05. 2021	17.30- 18.00	heiter-wolkig 20°C	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Elster</b> Nahrungssuche in SO</li> <li>- <b>Nebelkrähen</b> am Nest ca.50m nordwestlich UG</li> <li>- Absuche Zauneidechsen: keine Funde</li> <li>- <b>Ringeltaube</b> revieranzeigend an Koniferen Süd</li> <li>- <b>Mönchsgrasmücke</b> revieranzeigend von Bäumen ca. 50m südöstlich UG</li> <li>- mehrere <b>Rauchschwalben</b> Überflug im Norden</li> </ul>

**K**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
19.05. 2021	5.45- 6.00	klar SA	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Hausperlinge</b> in Gebüsch SO</li> <li>- <b>Hausrotschwanz</b> revieranzeigend von Nachbargiebel West</li> </ul>

**L**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
26.05. 2021	6.30- 6.45	12°C bedeckt SA leichter Regen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Hausperlinge</b> in Hecke SO und südöstlich</li> <li>- <b>Grünfink</b> auf Walnuss</li> <li>- 2 <b>Ringeltauben</b> Sichtung Hecke Ostrand</li> </ul>

**M**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
02.06. 2021	21.30- 22.00	20°C klar SU	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Amsel</b> revieranzeigend von Ost</li> <li>- <b>Nachtigall</b> revieranzeigend weiter südöstlich (Gebüsch am Hörstegraben)</li> <li>- einzelne <b>Fledermaus</b> auf Nahrungsflug über Wiese SO</li> </ul>

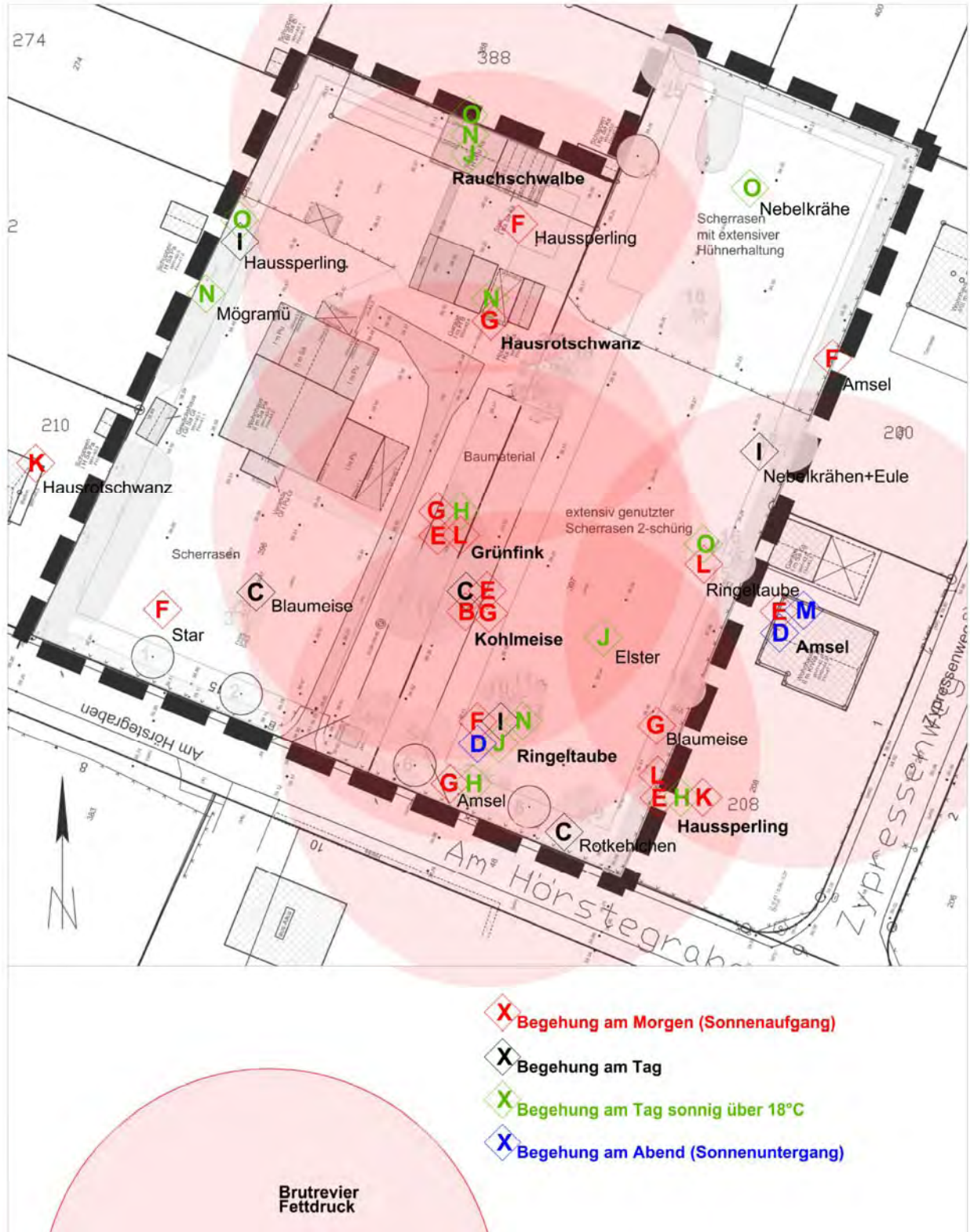
**N**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
03.06. 2021	13.00- 13.45	26°C klar	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 <b>Rauchschwalbennester</b>, 1 abgefallenes Nest in ca. 2m<sup>2</sup>-Nebengelass (Hühnerstall), Die kleine Kolonie existiert vermutlich schon mehrere Jahre in dem teils gemauerten Hühnerstall. Einflugöffnungen wurden durch den Eigentümer hergestellt und offen gehalten. Die Nester am Deckenbalken wurden mit Brettchen unterstützt.</li> <li>- Absuche thermophile Reptilien: keine Zauneidechsen festgestellt</li> <li>- <b>Hausrotschwanz</b> Sichtung an Nebengelass Mitte Nord</li> <li>- <b>Ringeltauben</b> revieranzeigend aus Fichten im Südosten</li> <li>- <b>Hausperlinge</b> Nahrungssuche auf Straße südöstlich</li> <li>- <b>Mönchsgrasmücke</b> revieranzeigend aus Hartriegelhecke West</li> </ul>

**O**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
11.06. 2021	12.45- 13.15	26°C klar	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Absuche thermophile Reptilien: keine Funde</li> <li>- <b>Ringeltauben</b> Sichtung SO in Koniferen</li> <li>- <b>Rauchschwalben</b> Ein- und Ausflug Hühnerstall</li> <li>- <b>Sperlinge</b> am Nordwestrand</li> <li>- <b>Nebelkrähe</b> Nahrungssuche auf Hühnerwiese im NO</li> </ul>

**I./8.4.2 Kartierung der Ergebnisse der Begehungen zur Erfassung geschützter Arten**



## I./8.5. Avifauna

### I./8.5.1 Erfassungsergebnisse Avifauna

#### I./8.5.1.1 Erfassungsergebnisse Höhlenbrüter



Es wurde an Baum Nr.13 Walnuss ein in 2021 durch **Kohlmeisen** genutzter Nistkasten festgestellt.

Im Übrigen wurden im Plangebiet folgende weitere Höhlenbrüter, wenn auch nur als Nahrungsgast festgestellt: **Blaumeise, Haussperling und Star**.

#### I./8.5.1.2 Erfassungsergebnisse Offenbrüter

Altnestern von Offenbrütern wurden im Frühjahr 2021 im Plangebiet nicht festgestellt. Die Koniferen im SO des Plangebietes sind als geschützter Niststand für Offenbrüter geeignet. Im Plangebiet wurden (teils mehrfach und mit revieranzeigendem Verhalten) folgende Offenbrüter mit Niststandort festgestellt: **Grünfink und Ringeltaube**.

Innerhalb des Plangebietes wurden außerdem **Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Elster und Nebelkrähe** als Nahrungsgast festgestellt.

Außerhalb des Plangebietes wurde mit revieranzeigendem Verhalten **Amsel, Mönchsgrasmücke, Nebelkrähe** und **Nachtigall** festgestellt.

#### I./8.5.1.3 Erfassungsergebnisse Bodenbrüter

Bis auf das **Rotkehlchen** wurden im Plangebiet keine Bodenbrüter festgestellt. Das Rotkehlchen wurde jedoch nur 1x gesehen (Sichtnachweis ohne revieranzeigendes Verhalten). Außerhalb des Plangebietes wurde ca. 20m südlich des Plangebietes 1x die **Graumammer** mit revieranzeigendem Verhalten festgestellt. Das Plangebiet ist durchzogen von temporären Katzenrevieren. Der Prädatorendruck ist offensichtlich hoch. Im Plangebiet wurden Fortpflanzungsstätten von Bodenbrütern nicht festgestellt.

#### I./8.5.1.4 Erfassungsergebnisse Nischenbrüter

Unter den nischenbrütenden Arten wurden im Plangebiet als Arten mit Fortpflanzungsstätte festgestellt: **Rauchschwalbe und Hausrotschwanz**.

Dabei wurden drei genutzte Rauchschwalbennester sowie ein ehemaliges Rauchschwalbennest (erodiert) in einem Nebenglass (Hühnerstall) am Nordrand des Plangebietes festgestellt. Die kleine Kolonie existiert vermutlich schon mehrere Jahre in dem teils gemauerten Hühnerstall. Einflugöffnungen wurden durch den Eigentümer hergestellt und offen gehalten. Die Nester am Deckenbalken wurden mit Brettchen unterstützt.

Genutzte Fortpflanzungsstätten des Hausrotschwanzes wurden im UG nicht festgestellt. Dennoch wurde der Hausrotschwanz mehrfach und teils revieranzeigend im Plangebiet an einem recht unübersichtlichen Carport / Garage festgestellt. Ein weiterer vermuteter aber in 2021 ungenutzter Niststandort befindet sich im Jalousiekasten über einem OG-Fenster auf der Westseite des Hauptgebäudes.



Hühnerstall mit Rauchschwalbenkolonie



Carport mit vermutetem Nistplatz Hausrotschwanz



vermuteter Nistplatz Hausrotschwanz am Hauptgebäude, Westseite, Jalousiekasten Fenster OG (2021 nicht genutzt)





Kleine Rauchschnalbenkolonie mit drei genutzten Nestern an den hölzernen Dachbalken des ansonsten massiv gemauerten Hühnerschuppens – mehrere Einflugöffnungen

**Fakultative Nischenbrüter wie Haussperling und Amsel** wurden im Untersuchungsgebiet und dessen Umfeld mehrfach und auch revieranzeigend festgestellt. Ihre Fortpflanzungsstätten können sich im direkten Umfeld des Plangebietes befinden.

### I./8.5.2 Zusammenfassung der Erfassungsergebnisse Avifauna ohne Fortpflanzungsstätte im Plangebiet

Folgende Vogelarten, die jedoch keine Fortpflanzungsstätte im Plangebiet haben, wurden bei den Erfassungen im Plangebiet und in dessen Umfeld festgestellt:

Art	Verortung	Verhalten
Amsel	Rasenflächen und im Laubhumus der vorh. Hecken im Plangebiet, Hausgiebel östlich UG	Häufiger Nahrungsgast mehrfach revieranzeigendes Verhalten
Haussperling	Hecken im Osten und Westen des Plangebietes	Oft schwarmweise in den Hecken an den Grundstücksrändern, oft im Umfeld des nördlichen und des südöstlichen Nachbargrundstücks, im UG häufiger Nahrungsgast
Blaumeise	Baum Nr. 3 (Blaufichte)	Nahrungsgast
Rotkehlchen	Am östlichen Südrand des PG	Nahrungsgast
Star	Auf Rasenfläche im SW des PG	Nahrungsgast
Mönchsgrasmücke	Hartriegelhecke am Westrand PG südlich des UG	1x revieranzeigend Westrand des UG mehrfach revieranzeigend
Nebelkrähe	Rasenflächen des UG Baum ca. 50m nordwestlich UG	Nahrungsgast Nistplatz
Elster	Überall im UG	Nahrungsgast
Nachtigall	Ca. 200m südöstlich Plangebiet (Sträucher am Hörstegraben)	Revieranzeigendes Verhalten
Grauammer	Ca. 20m südlich Plangebiet	1x revieranzeigend

### I./8.5.3 Zusammenfassung der Erfassungsergebnisse Avifauna für die im Plangebiet brütenden Arten

Art	Verortung	Verhalten
Rauchschnalbe	kleiner Hühnerstall am Nordrand	3 Fortpflanzungsstätten
Hausrotschwanz	Hauptgebäude Westseite OG Jalousiekasten Umfeld der Nebengelasse in Nordmitte des Plangebietes (Carport)	Nahrungsgast und revieranzeigendes Verhalten Mehrfaches revieranzeigendes Verhalten
Grünfink	revieranzeigend Gebüsch unter Baum Nr.13 (Walnuss)	Mehrfaches revieranzeigendes Verhalten
Ringeltaube	Koniferen im Südosten des Plangebietes	Nahrungsgast, im Südosten auch regelmäßig revieranzeigendes Verhalten und Balzflug
Kohlmeise	Im Umfeld des Nistkastens an Baum Nr.13 (Walnuss)	Brutrevier

### I / 8.5.4 Ökologische Merkmale und Schutz der Brutvogelarten im Plangebiet

Nachfolgende Angaben gemäß **Vollzug des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, 4. Änderung der Übersicht: "Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten" vom 2. November 2007 zuletzt geändert durch Erlass vom Januar 2011** Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg, 02.10.2018

Erläuterungen:

**als Fortpflanzungsstätte gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschützt:**

- (1) Nest oder - sofern kein Nest gebaut wird - Nistplatz
  - (2) i.d.R. System aus Haupt- und Wechselnest(ern) Beeinträchtigung (Beschädigung oder Zerstörung) eines Einzelnestes führt i.d.R. zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte
  - (2a) System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester / Nistplätze. Beeinträchtigung (Beschädigung oder Zerstörung) eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte i.d.R. Brutkolonie; Beschädigung oder Zerstörung einer geringen Anzahl von Einzelnestern der Kolonie (<10%) außerhalb der Brutzeit führt i.d.R. zu keiner Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte
  - (3) i.d.R. Brutkolonie; Beschädigung oder Zerstörung einer geringen Anzahl von Einzelnestern der Kolonie (<10%) außerhalb der Brutzeit führt i.d.R. zu keiner Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte
- X i.d.R. erneute Nutzung der Fortpflanzungsstätte in der nächsten Brutperiode

**Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erlischt:**

- 1 nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode
- 2 mit der Aufgabe der Fortpflanzungsstätte
- 3 mit der Aufgabe des Reviers

**Brutzeit**

Fortpflanzungsperiode: A = 1., M = 2., E = 3. Monatsdekade (Dekaden = 1.-10., 11.-20. u. 21.-30./31. eines Monats)

#### Artspezifische Angaben zu den Fortpflanzungsstätten und -zeiten:

Art	Neststandort	als Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschützt	i.d.R. erneute Nutzung der Fortpflanzungsstätte in der nächsten Brutperiode	Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erlischt	Arten mit geschützten Ruhestätten nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (regelmäßig genutzte Rast-, Schlaf-, Mauserplätze etc.)	Brutzeit
<b>Rauchschnalbe</b> Hirundo rustica	N 3x	(1,3)	X	2	x	A04-A10
<b>Hausrotschnalbe</b> Phoenicurus ochruros	N 2x (?)	(2a)	X	3	-	M03-A09
<b>Grünfink</b> Carduelis chloris	F 1x (?)	(1)	-	1	-	A04 – M09
<b>Ringeltaube</b> Columba palumbus	F / N 1x (?)	(1)	-	1	-	E02-E11
<b>Kohlmeise</b> Parus major	H 1x	(2a)	X	3	-	M03-A08

#### Häufigkeit / Bestand

Art	Vorkommen (als Brutvogel) in BB*	Trendangaben im Vergleich zur RL-BB 1997*	Rote Liste 2021	Brutreviere / Brutplätze im Plangebiet
<b>Rauchschnalbe</b>	sh	Rückgang	Kategorie V (zuvor 3)	3
<b>Hausrotschnalbe</b>	h	Rückgang	-	2 (?)
<b>Grünfink</b>	sh	Rückgang	-	1 (?)
<b>Ringeltaube</b>	sh	stabil	-	1 (?)
<b>Kohlmeise</b>	sh	stabil	-	1

#### Angaben Rote Liste Deutschland:

- Rote Liste der Brutvögel Fünfte gesamtdeutsche Fassung, veröffentlicht 2021  
<https://www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/voegel/artenschutz/rote-listen/roteliste-2021.html> (Einsichtnahme 22.07.2021)

**Rauchschnalbe:** Kategorie V – Vorwarnliste (zuvor Kategorie 3 – gefährdet)

## Ökologische Merkmale der nachgewiesenen Brutvogelarten der Roten Liste Deutschland

Mit Blick auf die Konfliktdarstellung (Artenschutzprüfung) und Beschreibung von Vermeidungs-/ Kompensationsmaßnahmen werden im Folgenden planungsrelevante Angaben zur Biologie und Schutz der im UG nachgewiesenen Brutvogelarten der Roten Liste Deutschland gemacht.

Angaben zu Lebensraum; Brutbiologie, Phänologie und Erfassung: Quelle: „**Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands**“; P.Südbeck et al.; Radolfzell 2005



09920 Rauchschnalbe  
*Hirundo rustica*

RLD	---
EUV	---
SPEC	3

### Lebensraum

In Mitteleuropa ausgesprochener Kulturfolger; brütet in Dörfern, aber auch in städtischen Lebensräumen (u.a. Gartenstadt, Kleingärten, Blockrandbebauung, Innenstadt), wobei mit zunehmender Verstädterung die Siedlungsdichte stark abnimmt; vereinzelt auch im siedlungsfernen Offenland unter Gewässern überspannenden kleinen Brücken; größte Dichten an Einzelgehöften und in stark bäuerlich geprägten Dörfern mit lockerer Bebauung; von besonderer Bedeutung sind offene Viehställe; Nahrungshabitate über reich strukturierten, offenen Grünflächen (Feldflur, Grünland, Grünanlagen) und über Gewässern im Umkreis von 500 m um den Neststandort.

### Brutbiologie

Nischenbrüter; Neststandort in Mitteleuropa meist in frei zugänglichen Gebäuden (u.a. Ställe, Scheunen, Schuppen, Lagerräume, Hauseingänge, Vorbauten, unter Brücken und in Schleusen) aber auch Außennester (z.B. unter Dachvorsprüngen), Nest auf kleinen Mauervorsprüngen oder in Nischen, Nestbau durch ♂ und ♀, Dauer des Nestbaus: 8-10 Tage; Einzelbrüter, aber auch lockere Kolonien; saisonale Monogamie; 1-3 Jahresbrut(en); Gelege: 2-6 Eier, Brutdauer: 12-16 Tage, ♀ brütet, während der Brut bleibt ♂ in unmittelbarer Nestnähe; Nestlingszeit stark witterungsabhängig; 20-24 Tag, ♂ und ♀ füttern.

### Phänologie

**Jahresperiodik:** Langstreckenzieher; Ankunft im Brutgebiet ab E 3, meist A 4, Heimzug M 3 bis A 5, Hauptdurchzug A 4 bis E 4; Balz und Nestbau ab M 4; Eiablage stark witterungsabhängig, Erstgelege ab A 5 (Süden: E 4) bis A 6 (in Mittelgebirgslagen bis zu 10 Tage später), Zweitgelege ab E 6, Drittgelege bis A 9; Jungvögel ab M/E 5; Abzug von den Brutplätzen ab E 6.

**Tagesperiodik:** tagaktiv; stark witterungsabhängig; Regen, Kälte und Nebel verursachen eine erhebliche Aktivitätsverringernng.

### I./8.5.5 Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum der Avifauna

Im Untersuchungsgebiet und dessen näherem Umfeld wurden 14 Vogelarten festgestellt, von denen höchstwahrscheinlich 5 im Plangebiet brüten. Die vorgefundene Niststätte der Rauchschnalben ist wegen des gegenwärtig dramatischen Bestandsrückgangs der Insektenfresser in der Industrie-Agrar-Landschaft von Bedeutung und nach Möglichkeit zu erhalten.

Aus diesen Gründen wird dem UG eine **mittlere Bedeutung** als Lebensraum der Avifauna beigemessen.

## **I./8.5.6 Artenschutzprüfung Avifauna**

### **I./8.5.6.1 Verletzung, Tötung von Tieren oder Ihrer Entwicklungsformen (§44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)**

#### **Rauchschwalbe**

Mit hoher Wahrscheinlichkeit kann davon ausgegangen werden, dass der Niststandort der Rauchschwalben in dem Hühnerstall an der Nordgrenze des Plangebietes auch in der nächsten Brutsaison (A04-A10) wieder genutzt wird. Die Beseitigung dieses Nebengelasses während der Brutsaison der Rauchschwalben würde zur Tötung nicht flügger Jungvögel bzw. zur Zerstörung der Gelege (Entwicklungsformen) führen. Dadurch wäre ein **artenschutzrechtliches Verbot nach §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG** ausgelöst. Der Hühnerstall, in welchem sich die Rauchschwalbennester befinden, liegt jedoch direkt an der Plangebietsgrenze und nur teilweise innerhalb der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche. Der Rückbau des Hühnerstalls ist zur Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht zwingend erforderlich.

#### **Hausrotschwanz**

Der Hausrotschwanz hat im Planbereich ein System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester. Ein wahrscheinlich früheres Nest wurde am Hauptgebäude (Westseite OG Jalousiekasten) festgestellt. Im Untersuchungsjahr 2021 befand sich der Nistplatz des Hausrotschwanzes im Bereich der Nebengelasse in Nordmitte des Plangebietes (Umfeld Carport). Auch in den Folgejahren ist es wahrscheinlich, dass der Hausrotschwanz Gebäude oder bauliche Anlagen im Plangebiet als Fortpflanzungsstätte nutzen wird. Die Beseitigung von baulichen Anlagen, welche als Fortpflanzungsstätte durch den Hausrotschwanz genutzt werden, während der Brutzeit des Hausrotschwanzes (M03-A09) würde zur Tötung nicht flügger Jungvögel bzw. zur Zerstörung der Gelege (Entwicklungsformen) führen. Dadurch wäre ein **artenschutzrechtliches Verbot nach §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG** ausgelöst.

#### **Kohlmeise**

Die Kohlmeise hatte im Jahr 2021 ihre Fortpflanzungsstätte im Nistkasten am Baum Nr. 13 (Walnuss). Es ist davon auszugehen, dass der Nistkasten auch in den Folgejahren durch gartenbewohnende Vogelarten wieder als Fortpflanzungsstätte genutzt wird. Der Baum Nr. 13 (Walnuss) befindet sich innerhalb der geplanten Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Zur Herstellung der inneren Erschließung des Plangebietes ist die Fällung des Baumes Nr. 13 (Walnuss) erforderlich.

Die Beseitigung des Nistkastens, insbesondere im Zusammenhang mit der Fällung von Baum Nr. 13 (Nussbaum) während der Brutzeit würde zur Tötung nicht flügger Jungvögel bzw. zur Zerstörung der Gelege (Entwicklungsformen) führen. Dadurch wäre ein **artenschutzrechtliches Verbot nach §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG** ausgelöst.

#### **Grünfink, Ringeltaube**

Grünfink und Ringeltaube haben im Jahr 2021 durch mehrfaches revieranzeigendes Verhalten auf deren Fortpflanzungsstätten in den Gehölzbeständen im Plangebiet (Gebüsch unter Baum Nr.13 (Walnuss), Koniferen im Südosten des Plangebietes) hingewiesen.

Es ist davon auszugehen, dass auch in den Folgejahren die Gehölze im Plangebiet durch freibrütende Vogelarten als Fortpflanzungsstätten genutzt werden.

Die Beseitigung von Gehölzen im Plangebiet während der Brutzeit würde zur Tötung nicht flügger Jungvögel bzw. zur Zerstörung der Gelege (Entwicklungsformen) führen. Dadurch wäre ein **artenschutzrechtliches Verbot nach §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG** ausgelöst.

#### **Weitere Vogelarten**

Es ist nicht ausgeschlossen, dass das Plangebiet in der nächsten Brutsaison von weiteren Nischenbrütern, sowie von Offen- oder Höhlenbrütern genutzt wird. Insofern bauvorbereitende Arbeiten einschließlich Abbruch-, Tiefbau- und Erschließungsarbeiten, Gehölzrodungen oder Vegetationsbeseitigung in der Brutzeit der Vögel stattfinden, kann es auch bei weiteren Vogelarten zur Tötung nicht flügger Jungvögel bzw. zur Zerstörung der Gelege (Entwicklungsformen) kommen. Dadurch wäre ein **artenschutzrechtliches Verbot nach §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG** ausgelöst.

### **I./8.5.6.2 Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG)**

Eine Störung ist dann erheblich, wenn sich durch sie der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Nach LANA (2009) ist dies der Fall, wenn sich „*als Folge der Störung die Größe oder der Fortpflanzungserfolg der lokalen Population signifikant und nachhaltig verringert*“ (LANA 2009). Bei landesweit seltenen Arten, die geringe Populationsgrößen aufweisen, wäre eine signifikante Verschlechterung bereits anzunehmen, wenn die Fortpflanzungsfähigkeit, der Reproduktionserfolg oder die Überlebenschancen einzelner Individuen beeinträchtigt oder gefährdet wäre. Hingegen führen kleinräumig wirksame Störungen einzelner Individuen bei häufigen und weit verbreiteten Arten im Regelfall nicht zu einem Verstoß gegen das Störungsverbot.

Auf der **Roten Liste Deutschland** ist lediglich die im Plangebiet brütende **Rauchschalbe** in der **Kategorie V – Vorwarnliste** aufgeführt. In Brandenburg ist die Rauchschalbe noch häufig (jedoch rückläufig).

Da die lokale Population der Rauchschalbe nicht auf das Plangebiet begrenzt ist, sind bau-, anlage- oder betriebsbedingt auf Grund der vorliegenden Planung keine Störwirkungen abzusehen, die signifikant und nachhaltig zu einer Verringerung der Größe oder des Fortpflanzungserfolges der jeweiligen lokalen Population führen.

Die weiteren im Jahr 2021 im Plangebiet brütenden Vogelarten (**Hausrotschwanz, Grünfink, Ringeltaube, Kohlmeise**) sind typische gartenbewohnende Arten, die auch im Siedlungsgebiet in der Umgebung des Plangebietes weit verbreitet sind. Wegen der sehr geringen Größe des Plangebietes könnten hier allenfalls kleinräumig wirksame Störungen einzelner Individuen verursacht werden, die im Regelfall nicht zu einem Verstoß gegen das Störungsverbot führen.

Für die im Plangebiet festgestellten Vogelarten wird ein artenschutzrechtliches Verbot nach §44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG durch das geplante Vorhaben nicht ausgelöst, da ihre lokalen Populationen nicht an das Plangebiet gebunden sind.

### **I./8.5.6.3 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG)**

#### **Rauchschalbe**

Die Rauchschalbe nutzt ihren Niststandort i. d. R. in der nächsten Brutperiode erneut. Der Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erlischt hier erst mit deren Aufgabe.

Die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten würde im Plangebiet durch die Beseitigung oder wesentliche Veränderung des Hühnerstalls am Nordrand des Plangebietes eintreten. Im Zuge einer Beseitigung käme es für Rauchschalben zu einem Verlust der Fortpflanzungsstätten. In Folge des Verlustes würde für die genannte Art eine Beeinträchtigung der Funktion der Fortpflanzungsstätte zwangsläufig geschehen und damit ein **artenschutzrechtliches Verbot nach § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG ausgelöst**.

Der Hühnerstall, in welchem sich die Rauchschalbennester befinden, liegt jedoch direkt an der Plangebietsgrenze und nur teilweise innerhalb der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche. Der Rückbau des Hühnerstalls ist zur Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht zwingend erforderlich.

#### **Hausrotschwanz, Kohlmeise**

Der Hausrotschwanz und die Kohlmeise nutzen jeweils ein System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester / Nistplätze. Beeinträchtigung (Beschädigung oder Zerstörung) eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte.

Der Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erlischt bei diesen Arten mit der Aufgabe des Reviers.

Sofern sichergestellt ist, dass im jeweiligen Revier in ausreichendem Umfang Ersatznistplätze vorhanden sind, wird durch die Beseitigung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit **kein** artenschutzrechtliches Verbot nach **§ 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG** ausgelöst.

#### **Ringeltaube, Grünfink**

Für die im Plangebiet mit mehrfach revieranzeigendem Verhalten festgestellten Arten Ringeltaube und Grünfink erlischt der Schutz des Nestes bzw. Nistplatzes nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode.

Sofern die Beseitigung der betreffenden Fortpflanzungsstätten außerhalb der Brutzeit erfolgt, wird auch für diese Arten **kein** artenschutzrechtliches Verbot nach **§ 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG** ausgelöst.

### **I./8.5.7 Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote (Avifauna)**

Zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG in Bezug auf Brutvögel sind folgende Maßnahmen erforderlich:

#### **Rauchschwalbe**

- Vorzugsweise Vermeidung des Abbruchs des Nebengelasses mit der Rauchschwalbenkolonie am Nordrand des Plangebietes, dauerhafter Erhalt des Nistplatzes bis zur Aufgabe des Nistplatzes durch die Schwalben
- Im Falle des Erfordernisses der Beseitigung des Nebengelasses zur zweckgemäßen Nutzung des Baugrundstücks ist dies nur außerhalb der Brutsaison (01.04. bis 10.10.) und nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig. Ein Ersatzgebäude im näheren Umfeld des bisherigen Gebäudestandortes ist herzustellen und dauerhaft zu unterhalten:
  - minimal 10m<sup>3</sup> umbauter Raum
  - massive Ummauerung (minimal 12cm Mauerwerk oder Lehm-Rohlinge)
  - gedämmtes Dach oder Gründach
  - prädatorensichere Einflugöffnung
  - Nestbauunterstützung durch horizontale Anbringung von Brettchen 16cm x 16cm, 12cm unter Decke (Schwalbenboxen)
  - Unterstützung der Ansiedlung durch Abspielen von Klangattrappen Mitte April bis Mitte Mai bzw. bis zur erfolgreichen Ansiedlung mindestens eines Brutpaars (Initialansiedlung)

#### **Umsetzung der Maßnahme:**

Festsetzung und Hinweis im Bebauungsplan zum Erhalt bzw. Ersatz der Fortpflanzungsstätten der Rauchschwalbe:

#### **9. Geplante Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20. und 25b)BauGB)**

(...)

#### **9.2 Fortpflanzungsstätte Rauchschwalben**

(1) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 ist das vorhandene Nebengebäude zu erhalten, solange die dort befindlichen Fortpflanzungsstätten der Rauchschwalbe nicht in mindestens 2 auf einander folgenden Jahren ungenutzt waren.

(2) Die Beseitigung des vorhandenen Nebengebäudes innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 ist ausnahmsweise nur dann zulässig, wenn diese außerhalb der Brutsaison (01.04. bis 10.10.) erfolgt und wenn zum Zeitpunkt des Rückbaus ein Ersatzgebäude in maximal 30m Entfernung zum bisherigen Standort wie folgt realisiert wurde:

- minimal 10m<sup>3</sup> umbauter Raum
- massive Ummauerung (minimal 12cm Mauerwerk oder Lehm-Rohlinge)
- gedämmtes Dach oder Gründach
- prädatorensichere Einflugöffnung
- Nestbauunterstützung durch horizontale Anbringung von Brettchen 16cm x 16cm, 12cm unter Decke (Schwalbenboxen)
- Unterstützung der Ansiedlung durch Abspielen von Klangattrappen Mitte April bis Mitte Mai bzw. bis zur erfolgreichen Ansiedlung mindestens eines Brutpaars (Initialansiedlung)

*Hinweis: Die Beseitigung des vorhandenen Nebengebäudes innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 bedarf darüber hinaus ggf. der Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde.*

#### **Hausrotschwanz**

- Abbruchmaßnahmen an Gebäuden und Nebenanlagen sind nur außerhalb der Brutsaison (10.03. bis 10.09.) zulässig
- Bereitstellung und Installation an geeigneten prädatorensicheren Standorten von 3 Nistkästen für Nischenbrüter vor Beginn der Brutsaison

**Umsetzung der Maßnahme:****Beachtung der gesetzlichen Regelung zum Artenschutz im Zusammenhang mit Abbruchmaßnahmen an Gebäuden und Nebenanlagen (§44 Abs. 1 BNatSchG)**

Abbruchmaßnahmen an Gebäuden und Nebenanlagen mit genutzten Fortpflanzungsstätten geschützter Arten würden §44 Abs. 1 BNatSchG widersprechen und sind deshalb nicht zulässig. (bestehende gesetzliche Regelung) Vor Abbruchmaßnahmen innerhalb der Brutzeit (10.03. bis 10.09.) ist das Absuchen der betreffenden baulichen Anlagen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

**Festsetzung und Hinweis im Bebauungsplan zur Schaffung von Ersatznistplätzen für den Hausrotschwanz:****9. Geplante Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20. und 25b)BauGB)**

(...)

**9.3 Schaffung von Ersatznistplätzen**

Als Ersatz für die Beseitigung von Fortpflanzungsstätten im Zusammenhang mit dem Abriss des im Plangebiet vorhandenen Wohnhauses und / oder Carports sind folgende Ersatznistplätze im Plangebiet zu schaffen:

Artnamen	Ersatz: Anzahl und Kastentyp	Anbringung
Hausrotschwanz	CEF: 3 Stück Halbhöhlenbrüterkasten	Anbringung an Gebäude, Schuppen, Carport oder an Bäumen im Plangebiet

(...)

**Hinweis zu 9.3 und 9.4:**

Die zeitliche Einordnung der Herstellung der Ersatzquartiere als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ersatzquartiere für Brutvögel, die als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu realisieren sind, sind so rechtzeitig herzustellen, dass sie spätestens in der Brutzeit, die unmittelbar auf den Abriss der baulichen Anlagen mit den zu ersetzenden Nistplätzen folgt, funktionsfähig sind.

**Kohlmeise**

- Baumfällung Baum Nr. 13 in Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen ist nur außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 31.10.) zulässig.
- Bergung des vorhandenen Nistkastens in der Zeit vom 01.11. bis 28.02., Reinigung und Bereitstellung an geeigneter Stelle in 2-3m Höhe, Flugloch Ost- bis Süd-ausgerichtet.

**Umsetzung der Maßnahme:****Beachtung der gesetzlichen Regelung zum Artenschutz im Zusammenhang mit der Beseitigung von Gehölzen und anderem Bewuchs (§ 39(5) BNatSchG)**

Das **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** regelt hierzu im §39 Abs.5:

**§ 39 Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen ...**(5) *Es ist verboten,*

1. *die Bodendecke auf Wiesen, Feldrainen, Hochrainen und ungenutzten Grundflächen sowie an Hecken und Hängen abzubrennen oder nicht land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Flächen so zu behandeln, dass die Tier- oder Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigt wird,*
2. *Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen,*
3. *Röhrichte in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zurückzuschneiden; außerhalb dieser Zeiten dürfen Röhrichte nur in Abschnitten zurückgeschnitten werden,*
4. *ständig wasserführende Gräben unter Einsatz von Grabenfräsen zu räumen, wenn dadurch der Naturhaushalt, insbesondere die Tierwelt erheblich beeinträchtigt wird.*

Die Verbote des Satzes 1 Nummer 1 bis 3 gelten nicht für

1. *behördlich angeordnete Maßnahmen,*
2. *Maßnahmen, die im öffentlichen Interesse nicht auf andere Weise oder zu anderer Zeit durchgeführt werden können, wenn sie*
  - a) *behördlich durchgeführt werden,*

- b) behördlich zugelassen sind oder
- c) der Gewährleistung der Verkehrssicherheit dienen,
- 3. nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft,
- 4. zulässige Bauvorhaben, wenn nur geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahmen beseitigt werden muss.

#### Festsetzung und Hinweis im Bebauungsplan zum Erhalt von Nistkästen:

#### **9. Geplante Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20. und 25b)BauGB)**

(...)

#### **9.4 Erhalt von Nistkästen**

*Im Plangebiet vorhandene Nistkästen sind innerhalb der Brutzeit (1. März bis zum 30. Oktober eines jeden Jahres) zu erhalten. Im Falle der Beseitigung von Bäumen oder Gebäuden mit vorhandenen Nistkästen sind die betreffenden Nistkästen zuvor außerhalb der o. g. Brutzeit an andere geeignete Plätze im Plangebiet (in 2-3m Höhe, Flugloch Ost- bis Süd) umzuhängen.*

#### Hinweis zu 9.3 und 9.4:

*Die zeitliche Einordnung der Herstellung der Ersatzquartiere als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ersatzquartiere für Brutvögel, die als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu realisieren sind, sind so rechtzeitig herzustellen, dass sie spätestens in der Brutsaison, die unmittelbar auf den Abriss der baulichen Anlagen mit den zu ersetzenden Nistplätzen folgt, funktionsfähig sind.*

#### **Ringeltaube / Grünfink**

#### Vorsorgliche Festsetzung im Bebauungsplan zum Erhalt von Gehölzen

Die Planung setzt die freiwachsende Hecke an der östlichen Plangebietsgrenze zur Erhaltung fest. Sie ermöglicht damit den Erhalt potentieller zukünftiger Fortpflanzungsstätten der Offenbrüter.

#### Beachtung der gesetzlichen Regelung zum Artenschutz im Zusammenhang mit der Beseitigung von Gehölzen und anderem Bewuchs (§ 39(5) BNatSchG)

Erforderliche Baumfällungen und Gehölzbeseitigung nur außerhalb der Brutsaison (01.03. bis 31.10. gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG)

**Die vorstehend genannten Maßgaben sind geeignet, die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbote nach § 44 Abs.1 BNatSchG in Bezug auf die im Jahr 2021 im Plangebiet festgestellten Arten zu vermeiden.**

**Da die Ansiedlung weiterer geschützter Arten im Plangebiet auch zukünftig grundsätzlich möglich ist, sind die Anforderungen des Artenschutzes gemäß §44(1) BNatSchG und die zeitlichen Regelungen gemäß §39(5) BNatSchG grundsätzlich bei Vorhaben im Plangebiet zu beachten.**

#### **I./8.6 Erfassungsergebnisse zu Reptilien (Zauneidechse)**

Nach Erfassung der vorgefundenen Flächen mit Habitataignung wurde im Rahmen der Tagbegehungen gezielt und vorwiegend der Übergangsbereich von möglichen Sonnenplätzen (vegetationsarme bzw. vegetationsfreie Teilflächen im Plangebiet) und Flächen mit möglicher Refugialfunktion (Stein- und Holzhaufen in den Gartenrandbereichen) nach Zauneidechsen abgesehen. Darüber hinaus wurden grabfähige Offenbodenflächen in Nachbarschaft von Verstecken, z.B. Steinhaufen besonders aufmerksam beobachtet. Die Absuche geschah bei sonniger, warmer Witterung am 28.04.2021, 16.05.2021, 03.06.2021 und 11.06.2021.

**Im Jahr 2021 wurden im Untersuchungsraum keine Reptilien gefunden.** Damit werden Verbotstatbestände des §44 BNatSchG bezüglich geschützter Reptilien nicht ausgelöst.

#### **I./8.7 Erfassungsergebnisse zu Fledermäusen**

Im Laufe des Jahres 2021 erfolgten Begehungen zur Überprüfung des Plangebietes auf das Vorhandensein von Fledermäusen. Zur Erfassung im Plangebiet jagender Fledermäuse wurden gemäß der Erfassungsprotokolle im Plangebiet Begehungen am 31.03.2021 und am 02.06.2021 in den Abend- und Nachtstunden durchgeführt. Die Begehungen begannen kurz vor Sonnenuntergang, um auch früh fliegende



Arten zu erfassen, und fanden bei geeigneter Witterung und nur geringem Wind statt. Die Ansprache der jagenden Fledermäuse erfolgte durch Sichtbeobachtung des charakteristischen Flugverhaltens und der Silhouetten.

Während der Begehungen wurde im Frühling 2021 keine Aktivität von Fledermäusen festgestellt, obwohl das Plangebiet gut einsehbar war und das Wetter geeignet. Im Sommer wurden vereinzelt über dem Plangebiet jagende Fledermäuse festgestellt.

Darüber hinaus wurden die Bäume des Plangebietes im laublosen Zustand nach Höhlungen abgesucht, die geeignet wären, Fledermäusen eine Lebensstätte zu bieten. Auch die im Plangebiet vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen wurden auf Indizien für die Anwesenheit von Winter- oder Sommerquartieren von Fledermäusen abgesucht. Im Plangebiet wurden keine als Winterquartier geeigneten Räume festgestellt. Auch Indizien für die Besiedlung von Sommerquartieren von Fledermäusen in Spalten oder Hohlräumen der vorhandenen baulichen Anlagen wurden nicht festgestellt.

**Im Jahr 2021 wurden im Untersuchungsraum lediglich vereinzelt jagende Fledermäuse festgestellt. Es gibt keine Indizien für die Nutzung des Plangebietes durch Fledermäuse (Winterquartiere / Sommerquartiere / Wochenstuben).** Damit werden Verbotstatbestände des §44 BNatSchG bezüglich geschützter Fledermäuse nicht ausgelöst.

### **I./8.8 Ergebnisse der Erfassung weiterer geschützter Arten**

Im Rahmen der Begehungen des Plangebietes im Jahr 2021 wurden weitere geschützte Tier- oder Pflanzenarten nicht festgestellt.

Im Plangebiet ist kein alter Baumbestand mit geeigneten Höhlungen für Insekten wie den Heldbock oder Eremit vorhanden. Hügelbauende Rote Waldameisen wurden nicht festgestellt.

### **I./8.9 Zusammenfassung der im Rahmen der Umsetzung der Bauleitplanung durchzuführenden Maßnahmen zur Vermeidung bzw. der Kompensation von Verbotstatbeständen des §44 BNatSchG**

**Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote (Avifauna)** (siehe unter I./8.5.7)

#### **Rauchschwalbe**

- Festsetzung und Hinweis im Bebauungsplan zum Erhalt bzw. Ersatz der Fortpflanzungsstätten der Rauchschwalbe

#### **Hausrotschwanz**

- Beachtung der gesetzlichen Regelung zum Artenschutz im Zusammenhang mit Abbruchmaßnahmen an Gebäuden und Nebenanlagen (§44 Abs. 1 BNatSchG)  
- Festsetzung und Hinweis im Bebauungsplan zur Schaffung von Ersatznistplätzen für den Hausrotschwanz:

#### **Kohlmeise**

- Beachtung der gesetzlichen Regelung zum Artenschutz im Zusammenhang mit der Beseitigung von Gehölzen und anderem Bewuchs (§ 39(5) BNatSchG)  
- Festsetzung und Hinweis im Bebauungsplan zum Erhalt von Nistkästen

#### **Ringeltaube / Grünfink**

- Vorsorgliche Festsetzung im Bebauungsplan zum Erhalt von Gehölzen  
- Beachtung der gesetzlichen Regelung zum Artenschutz im Zusammenhang mit der Beseitigung von Gehölzen und anderem Bewuchs (§ 39(5) BNatSchG)

**Die vorstehend genannten Maßgaben sind geeignet, die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbote nach § 44 Abs.1 BNatSchG in Bezug auf die im Jahr 2021 im Plangebiet festgestellten Arten zu vermeiden.**

**Da die Ansiedlung weiterer geschützter Arten im Plangebiet auch zukünftig grundsätzlich möglich ist, sind die Anforderungen des Artenschutzes gemäß §44 Abs.1 BNatSchG und die zeitlichen Regelungen gemäß §39 Abs.5 BNatSchG grundsätzlich bei Vorhaben im Plangebiet zu beachten.**

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 12.11.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

## **2. Belange des Fachbereiches (FB) Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz**

### **2.1 Weiterführender Hinweis**

#### **2.1.1 Hinweise der unteren Naturschutzbehörde**

(...)

*Artenschutz:*

*Für alle erfassten und von der Planung betroffen Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten sind CEF-Maßnahmen vorzusehen. Es sind die bereits konkreten Angaben zum erforderlichen Umfang in den Bebauungsplan aufzunehmen.*

*Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i. S. d. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden ist es zwingend erforderlich, vor dem Rückbau der im Plangebiet vorhandenen, zum Abriss bestimmten Gebäude und vor Beginn künftiger Bauarbeiten die Gebäude und das Gelände durch eine sachkundige Person auf Vorkommen besonders und streng geschützter Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde (uNB) rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen mitzuteilen. Mit der uNB sind dann gegebenenfalls notwendige Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen abzustimmen.*

*Gleiches gilt bei der Inanspruchnahme (Beseitigung/Beschädigung) von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln der europäischen Arten und ggf. von Fledermäusen. Maßnahmen mit einhergehenden Beeinträchtigungen sind zuvor mit der uNB abzustimmen.*

*Gegebenenfalls ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Die Beseitigung/Beschädigung von nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist nur genehmigungsfrei möglich, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin und dauerhaft erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG). Der Erhalt und die Entwicklung von Gehölzstrukturen mit Sträuchern und Bäumen erfüllt diese Voraussetzung nicht.*

*Hinweise:*

*Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Oberkrämer.*

*Weitergehende Vorschriften des Naturschutzrechtes bleiben von dieser Stellungnahme unberührt. Sie entbindet nicht von der schriftlichen Beantragung von gegebenenfalls erforderlichen Befreiungen oder Genehmigungen.*

### Berücksichtigung:

Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes ist unter 8. ein Fachbeitrag Artenschutz. Hierfür erfolgten im Zeitraum vom 03. März 2021 bis zum 11. Juni 2021 an insgesamt 15 Tagen durch eine sachkundige Person Begehungen des Plangebietes zur Erfassung geschützter Arten. Das Ergebnis der Erfassung ist im Fachbeitrag Artenschutz protokolliert. Es erfolgt eine artenschutzrechtliche Prüfung und die Festsetzung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44 BNatSchG wie folgt:

- **Festsetzungen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44 Abs.1 BNatSchG (Fortpflanzungsstätte Rauchschnalben, Schaffung von Ersatznistplätzen Hausrotschwanz, Erhalt von Nistkästen)**

#### **9.2 Fortpflanzungsstätte Rauchschnalben**

*(1) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 ist das vorhandene Nebengebäude zu erhalten, solange die dort befindlichen Fortpflanzungsstätten der Rauchschnalbe nicht in mindestens 2 auf einander folgenden Jahren ungenutzt waren.*

*(2) Die Beseitigung des vorhandenen Nebengebäudes innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 ist ausnahmsweise nur dann zulässig, wenn diese außerhalb der Brutsaison (01.04. bis 10.10.) erfolgt und wenn zum Zeitpunkt des Rückbaus ein Ersatzgebäude in maximal 30m Entfernung zum bisherigen Standort wie folgt realisiert wurde:*

- minimal 10m<sup>3</sup> umbauter Raum
- massive Ummauerung (minimal 12cm Mauerwerk oder Lehm-Rohlinge)
- gedämmtes Dach oder Gründach
- prädatorensichere Einflugöffnung
- Nestbauunterstützung durch horizontale Anbringung von Brettchen 16cm x 16cm, 12cm unter Decke (Schwalbenboxen)
- Unterstützung der Ansiedlung durch Abspielen von Klangattrappen Mitte April bis Mitte Mai bzw. bis zur erfolgreichen Ansiedlung mindestens eines Brutpaars (Initialansiedlung)

*Hinweis: Die Beseitigung des vorhandenen Nebengebäudes innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 bedarf darüber hinaus ggf. der Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde.*

### 9.3 Schaffung von Ersatznistplätzen

Als Ersatz für die Beseitigung von Fortpflanzungsstätten im Zusammenhang mit dem Abriss des im Plangebiet vorhandenen Wohnhauses und / oder Carports sind folgende Ersatznistplätze im Plangebiet zu schaffen:

Artname	Ersatz: Anzahl und Kastentyp	Anbringung
Hausrotschwanz	CEF: 3 Stück Halbhöhlenbrüterkasten	Anbringung an Gebäude, Schuppen, Carport oder an Bäumen im Plangebiet

### 9.4 Erhalt von Nistkästen

Im Plangebiet vorhandene Nistkästen sind innerhalb der Brutzeit (1. März bis zum 30. Oktober eines jeden Jahres) zu erhalten. Im Falle der Beseitigung von Bäumen oder Gebäuden mit vorhandenen Nistkästen sind die betreffenden Nistkästen zuvor außerhalb der o. g. Brutzeit an andere geeignete Plätze im Plangebiet (in 2-3m Höhe, Flugloch Ost- bis Süd) umzuhängen.

Hinweis zu 9.3 und 9.4: Die zeitliche Einordnung der Herstellung der Ersatzquartiere als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ersatzquartiere für Brutvögel, die als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu realisieren sind, sind so rechtzeitig herzustellen, dass sie spätestens in der Brutsaison, die unmittelbar auf den Abriss der baulichen Anlagen mit den zu ersetzenden Nistplätzen folgt, funktionsfähig sind.

**Zur Berücksichtigung der Hinweise der unteren Naturschutzbehörde wurden hierzu folgende Hinweise auf der Planurkunde ergänzt:**

Ergänzende Hinweise zum Artenschutz:

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i. S. d. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden ist vor dem Rückbau der im Plangebiet vorhandenen, zum Abriss bestimmten Gebäude und vor Beginn künftiger Bauarbeiten die Gebäude und das Gelände durch eine sachkundige Person auf Vorkommen besonders und streng geschützter Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde (uNB) rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen mitzuteilen. Mit der uNB sind dann gegebenenfalls notwendige Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen abzustimmen.

Gleiches gilt bei der Inanspruchnahme (Beseitigung/Beschädigung) von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln der europäischen Arten und ggf. von Fledermäusen. Maßnahmen mit einhergehenden Beeinträchtigungen sind zuvor mit der uNB abzustimmen.

Auf Bitte um Prüfung des Abwägungsvorschlages teilte die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel mit E-Mail vom 10.12.2021 mit:

die vorgenommenen Einarbeitungen entsprechen bzw. berücksichtigen insbesondere die artenschutzrechtlichen Hinweise der unteren Naturschutzbehörde. Die Änderungen stehen der naturschutzrechtlichen Stellungnahme des Landkreises Oberhavel nicht entgegen.

## 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 18. Januar 2021 zur Zielanfrage gemäß Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages mit:

**„Stellungnahme zur Zielanfrage gemäß Art. 12 bzw.13 des Landesplanungsvertrages**  
Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen (s. Erläuterungen).

#### **Erläuterungen**

Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang und außerhalb des Freiraumverbundes, daher stehen die Ziele Z 5.2, Z 5.4 und Z 6.2 LEP HR der Planungsabsicht nicht entgegen. Die Planung kann als Innenentwicklung im Sinne von Ziel Z 5.5 Abs. 2 LEP HR gewertet werden und ist ohne Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption möglich.

#### **Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht**

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235)
- Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) in der Fassung der Verordnung vom 27.05.2015 (GVBl. II, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung“ (ReP Rohstoffe) vom 24.11.2010 (ABl. 47/12 S. 1657)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (ReP FW), Satzung vom 21.11.2018
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ vom 26.11.2020 (ABl. 51/20, S. 1321)

#### **Bindungswirkung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.“

Das **Referat GL 5 der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung** teilte mit Schreiben vom 22.10.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

**Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**  
**Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.**

#### **Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht**

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung“ (ReP Rohstoffe) vom 24.11.2010 (ABl. 47/12 S. 1657)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (ReP FW), Satzung vom 21.11.2018<sup>1</sup>  
<sup>1</sup> Der sachliche Teilregionalplan „Freiraum und Windenergie“ vom 21.11.2018 wurde am 17.07.2019 unter Ausnahme der Festlegungen zur Windenergienutzung genehmigt, tritt aber erst nach seiner Bekanntmachung in Kraft
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ vom 26.11.2020 (ABl. 51/20, S. 1321)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP Wind), Entwurf vom 08.06.2021

#### **Bindungswirkung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

#### Berücksichtigung:

Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung wurden nachfolgend ermittelt und angemessen abwägend berücksichtigt.

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

- **Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235)**
- **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in der Fassung der Verordnung vom 29.04.2019, (GVBl. II - 2019, Nr. 35), in Kraft getreten mit Wirkung vom 01.07.2019**

Für das vorliegende Planvorhaben sind hieraus insbesondere folgende Erfordernisse der Raumordnung relevant:

- **Zeichnerische Festlegungen des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)**

Gemäß Festlegungskarte des LEP HR kommt der Gemeinde Oberkrämer keine zentralörtliche Funktion zu. Das vorliegende Plangebiet liegt außerhalb des Entwicklungsraumes Siedlung gemäß Ziel Z 5.6 Absatz 1. Das Plangebiet liegt auch außerhalb der Flächen des Freiraumverbundes gemäß Ziel 6.2.

- **Siedlungsentwicklung**

**Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007**

*die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden;*

**Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007**

*die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben; Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen sollen Priorität haben;*

**Grundsatz aus § 5 Abs. 3 LEPro 2007**

*verkehrssparende Siedlungsstrukturen sollen angestrebt werden; In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.*

**Grundsätze 5.1 LEP HR Innenentwicklung und Funktionsmischung**

*(1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.*

*(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.*

**Ziel 5.2 LEP HR Anschluss neuer Siedlungsflächen**

*(1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.*

*(2) Für Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen von Absatz 1 zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.*

**Ziel 5.4 LEP HR Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen**

*Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden.*

**Ziel 5.5 LEP HR Örtlicher Bedarf/ Eigenentwicklung**

*(1) In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung nach Absatz 2 möglich.*

*(2) Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 ha / 1000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen festgelegt. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf den örtlichen Bedarf angerechnet.*

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgebietes des OT Schwante. Es ist allseitig von Wohnbau- und Nutzungen umgeben. Demnach dient die vorliegende Planung der Verwirklichung einer Planungsmaßnahme der Innenentwicklung. Die vorliegende Planung dient der Innenentwicklung gemäß Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007. Für die bauliche Nutzung im Plangebiet wird die vorhandene Erschließung durch die Straße Am Hörstegraben intensiver genutzt.

Im OT Schwante besteht Anschluss an das Regionalbusnetz und Regionalbahnnetz.

Der nächstgelegene Haltepunkt des Regionalbusnetzes befindet sich im Lindenweg, ca. 13 Gehminuten vom Plangebiet entfernt. Von hier aus verkehrt die Regionalbuslinie 800 mit Anschluss an das Netz der Regionalbahn und S-Bahn (Bahnhof Oranienburg).

In ca. 23 Gehminuten Entfernung vom Plangebiet befindet sich außerdem der Haltepunkt Schwante der Regionalbahn. Hier verkehrt der RB 55 zwischen Hennigsdorf und Kremmen. In Hennigsdorf besteht ebenfalls Anschluss an das Netz der Berliner S-Bahn und Regionalbahn.

Im OT Schwante sind Einrichtungen der wohnnahen Versorgung (Verbrauchermarkt, weiterer Einzelhandel und Dienstleistungen, Bürgerhaus, Kita, kulturelle Angebote, Sportanlagen) vorhanden, die durch die zukünftigen Bewohner des Plangebietes erreicht werden können.

Der umliegende Landschaftsraum bietet hervorragende Möglichkeiten für die wohnnahe Erholung.

Die vorliegende Planung wird insofern Grundsatz aus § 5 Abs. 3 LEPro 2007 angemessen gerecht.

Aus den vorstehend genannten Gründen entspricht die Planung auch Grundsätze 5.1 LEP HR Innenentwicklung und Funktionsmischung.

Da das Plangebiet an bestehende Siedlungsfläche anschließt, widerspricht die vorliegende Planung auch nicht dem Ziel 5.2 LEP HR Anschluss neuer Siedlungsflächen.

Beim Siedlungsgebiet von Schwante, zu dem auch das Plangebiet gehört, handelt es sich nicht um eine Streu- oder Splittersiedlung, sodass der vorliegenden Planung auch Ziel 5.4 LEP HR Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen nicht entgegensteht.

Da es sich vorliegend um eine Planungsmaßnahme der Innenentwicklung handelt, mit der zur Deckung des Wohnbedarfs in der Gemeinde Oberkrämer ein Beitrag geleistet werden soll, entspricht die vorliegende Planung auch Ziel 5.5 LEP HR Örtlicher Bedarf/ Eigenentwicklung.

- **Freiraumentwicklung**

**Grundsätze zur Freiraumentwicklung aus § 6 LEPro 2007**

(1) Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

(2) Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur sollen durch räumliche Bündelung minimiert werden.

(3) Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen erhalten oder hergestellt werden. Siedlungsbezogene Freiräume sollen für die Erholung gesichert und entwickelt werden.

(4) Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen sollen in einem Freiraumverbund entwickelt werden.

**Grundsatz 6.1 LEP HR Freiraumentwicklung**

(1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden.

Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.

(2) Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Die Weiterentwicklung von Möglichkeiten der Erzeugung nachhaltiger ökologisch produzierter Landwirtschaftsprodukte ist in Ergänzung zur konventionellen Erzeugung von besonderer Bedeutung.

**Ziel 6.2 LEP HR Freiraumverbund**

(1) Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Da das Plangebiet eine Fläche innerhalb des Siedlungsgebietes umfasst, erfolgt mit der vorliegenden Planung keine Inanspruchnahme oder Zerschneidung von Freiraum im raumordnerischen Sinne.

Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt werden in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken nicht erheblich beeinträchtigt.

Gemäß Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet außerhalb der Flächen des Freiraumverbundes gemäß Ziel 6.2. LEP HR.

Mit der Begrenzung der Grundflächenzahl auf GRZ 0,25 wird eine ortsüblich lockere Bebauungsstruktur planungsrechtlich gesichert, die einen angemessenen Grünanteil auf den Baugrundstücken gewährleistet. Hierdurch wird der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert.

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes wird ebenfalls durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich gesichert.

Aus den genannten Gründen entspricht die vorliegende Planung den Grundsätzen zur Freiraumentwicklung aus § 6 LEPro 2007, Grundsatz 6.1 LEP HR Freiraumentwicklung sowie Ziel 6.2 LEP HR Freiraumverbund.

- **Klima, Hochwasser und Energie**

**Grundsätze zu Klima und Hochwasser aus § 6 LEPro 2007:**

(1) [...] Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

(5) Zum vorbeugenden Hochwasserschutz sollen Überschwemmungsgebiete erhalten und Rückhalteräume geschaffen werden. Die Wasserrückhaltung in Flusseinzugsgebieten soll verbessert werden. In Gebieten, die aufgrund ihrer topografischen Lage hochwassergefährdet sind, sollen Schadensrisiken minimiert werden.

**Grundsätze 8.1 LEP HR Klimaschutz, Erneuerbare Energien**

(1) Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen – eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden,  
– eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.

(2) Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete sollen als natürliche Kohlenstoffspeicher zur CO<sub>2</sub>-Speicherung erhalten und entwickelt werden.

**Grundsätze 8.3 LEP HR Anpassung an den Klimawandel**

Bei Planungen und Maßnahmen sollen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Hierzu soll durch einen vorbeugenden Hochwasserschutz in Flussgebieten, durch den Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden.

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche innerhalb des Siedlungsgebietes und liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Dem im Planbereich insgesamt vorhandenen hohen Grundwasserstand ist im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben, auch im Plangebiet, angemessen Rechnung zu tragen. Die Versickerung des hier anfallenden Niederschlagswassers soll auch zukünftig, ebenso wie bisher, innerhalb des Plangebietes erfolgen. Hierfür sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan geplant.

Somit trägt die vorliegende Planung den Grundsätzen zu Klima und Hochwasser aus § 6 LEPro 2007 sowie den Grundsätzen 8.3 LEP HR Anpassung an den Klimawandel angemessen Rechnung.

Bei der Realisierung von Bauvorhaben im Planbereich sind die energetischen Anforderungen an Gebäude zu erfüllen und in diesem Zusammenhang auch erneuerbare Energien zu nutzen.

Die vorliegende Planung bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete vor, da solche Flächen von den hier geplanten baulichen Nutzungen nicht betroffen sind. Dementsprechend werden die Grundsätze 8.1 LEP HR Klimaschutz, Erneuerbare Energien in der vorliegenden Planung entsprechend berücksichtigt.

**Anpassung der vorliegenden Planung an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung**

Auf Grund der vorstehend dargelegten Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung wird davon ausgegangen, dass diese der vorliegenden Planung nicht entgegenstehen.

Das **Landesamt für Bauen und Verkehr** teilte mit Schreiben vom 18.11.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

*Gegen die vorliegende Planung bestehen im Hinblick auf die zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, übriger ÖPNV und Luftfahrt keine Bedenken.*

*Anlagen der Eisenbahn sowie schiffbare Landesgewässer werden nicht berührt.*

*Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.*

## II./ 1.2 Regionalplanung

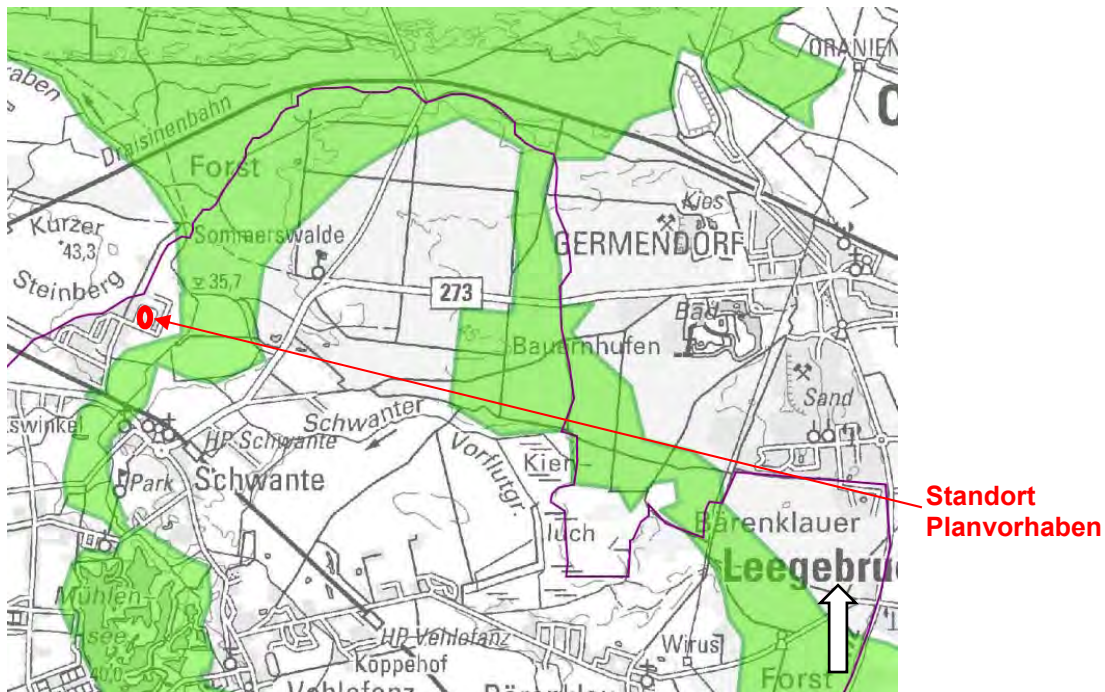
### Rechtliche Grundlagen der Regionalplanung

- 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)  
(Hinweis: Der Regionalvorstand der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel (RPG) hat in der Sitzung 1/2018 am 21. März 2018 die Festlegung getroffen, dass der Regionalplan Prignitz-Oberhavel – Sachlicher Teilplan Windenergienutzung von 2003 nicht weiter angewendet wird.)
- 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)
- Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel, Satzungsbeschluss vom 21. November 2018  
(Hinweis: Der Regionalplan wurde von der Regionalversammlung am 21. November 2018 als Satzung beschlossen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat den Regionalplan im Juli 2019 genehmigt. Ausgenommen hiervon ist das Kapitel "Windenergienutzung" Der Plan tritt erst mit Bekanntmachung in Kraft.)
- Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" vom 8. Oktober 2020 (mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg- Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten)

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

Der **Sachliche Teilplan "Freiraum und Windenergie"** der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel enthält für den Bereich des Plangebietes folgende Darstellungen:

#### Ausschnitt Festlegungen Sachliche Teilplan "Freiraum und Windenergie"



#### Auszug Legende

Festlegungen:	
	Vorranggebiet "Freiraum" (1.1 (Z))



Das Plangebiet liegt außerhalb des Vorranggebietes Freiraum (1.1(Z)) gemäß dem Sachlichen Teilplan "Freiraum und Windenergie".

Der **Sachliche Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte"** vom 8. Oktober 2020 ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg- Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten. Nach dem **Ziel** des sachlichen Teilplanes "Grundfunktionale Schwerpunkte" ist der **OT Vehlefanf Grundfunktionaler Schwerpunkt** in der Gemeinde Oberkrämer.

Hierzu sind folgende Grundsätze festgelegt:

**G 2 Sicherung und Stärkung der Bündelungsfunktion**

*Die Bündelungsfunktion der Grundfunktionalen Schwerpunkte soll gesichert, gestärkt und entwickelt werden. Die zusätzlichen Wohnbauflächen sollen dem Versorgungskern räumlich zugeordnet werden. Publikums- und kundenintensive Einrichtungen sollen hier ihren Standort haben bzw. mit ihrem Standort zu einer Stärkung der Versorgungskerne beitragen.*

**G 3 Sicherung und Entwicklung der Verknüpfungsfunktion**

*Die Erreichbarkeit der Grundfunktionalen Schwerpunkte, insbesondere der Versorgungskerne, soll für alle Bevölkerungsgruppen gesichert und bedarfsgerecht verbessert werden. Die Verknüpfungen im öffentlichen Verkehr und zwischen den Verkehrsträgern, insbesondere der Zugang zum SPNV, sollen gesichert, gestärkt und entwickelt werden. Die Anbindung an die Mittelzentren sowie die Metropole Berlin soll in guter Qualität abgesichert werden.*

Berücksichtigung:

Im vorliegenden Bebauungsplan ist die Festsetzung eines Wohngebietes innerhalb eines bestehenden Wohnsiedlungsgebietes geplant. Entsprechend den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes können im Plangebiet maximal 6 Wohnbaugrundstücke mit je einer WE (zuzüglich untergeordneter Einliegerwohnung) entstehen. Eine Wohnnutzung ist im Plangebiet bereits vorhanden. Wegen der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsgebietes und wegen der geringen Größe des Plangebietes steht die vorliegende Planung der Funktion des OT Vehlefanf als grundfunktionaler Schwerpunkt nicht entgegen.

Die übrigen, vorstehend aufgeführten Regionalplanungen enthalten in Bezug auf das hier vorliegende Plangebiet keine relevanten Darstellungen.

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung dem hier vorliegenden Bebauungsplan nicht entgegenstehen.

Die **Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 01.11.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

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

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung/Windenergienutzung" (ReP Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21. November 2018
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 (ABl. S. 1321)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" (ReP Wind), Entwurf vom 8. Juni 2021

*Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 75/2020 "Wohngebiet Am Hörstegraben" der Gemeinde Oberkrämer (Stand: Juli 2021) ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar.*

*Begründung: Der Bebauungsplan hat die städtebauliche Entwicklung einer ca. 0,5 ha großen innerörtlichen Fläche im Norden der Ortslage Schwante als allgemeines Wohngebiet zum Inhalt. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 7 Wohneinheiten als zweigeschossige Einzelhäuser geschaffen werden.*

*Innerhalb der Gemeinde Oberkrämer übernimmt der Ortsteil Vehlefanf die Funktion eines grundfunktionalen Schwerpunktes (vgl. Z1 ReP GSP). Grundfunktionale Schwerpunkte sind weitere Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie dienen der räumlichen Bündelung von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung. Die Bündelungsfunktion der Grundfunktionalen Schwerpunkte soll gesichert, gestärkt und entwickelt werden (vgl. G2 ReP GSP).*

*Die zusätzlichen Wohnbauflächen sollen dem Versorgungskern räumlich zugeordnet werden (ebd.). Die vorliegende Planung vollzieht sich im Rahmen der Innenentwicklung bzw. ohne Inanspruchnahme der zusätzlichen Wachstumsreserve. Insofern steht die Planung nicht im Widerspruch zu den zuvor benannten Erfordernissen der Regionalplanung. Auch im Übrigen stehen der Planung keine Erfordernisse der Regionalplanung entgegen.*

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

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

Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete haben folgende Abstände zum Plangebiet (siehe auch nachfolgender Übersichtsplan):

- FFH Kremmener Luch ca. 800 m nordwestlich des Plangebietes
- FFH Behrensbrück ca. 770 m nordöstlich des Plangebietes
- FFH Leitsackgraben ca. 2,1 km südwestlich des Plangebietes
- FFH Muhrgraben mit Teufelsbruchwiesen ca. 2,0 km südöstlich des Plangebietes

Zwischen dem Plangebiet und den o. g. FFH-Gebieten liegen u. a. Siedlungsflächen und Straßen. Erhebliche Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die FFH-Gebiete sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Landschafts- oder Naturschutzgebiet, Nationalpark, Biosphären-reservat**. Im Plangebiet sind keine **Naturdenkmale oder geschützten Landschaftsbestandteile** nach BgNatSchAG oder BNatSchG vorhanden.

Südlich des Plangebietes befindet sich in einem Abstand von ca. 280m zum Plangebiet Landschaftsschutzgebiet Nauen-Brieselang-Krämer. Wegen der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsgebietes und der Lage weiterer Siedlungsflächen zwischen dem Plangebiet und dem Landschaftsschutzgebiet hat die vorliegende Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das LSG.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 19.01.2021 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung hierzu mit:

**„Belange des Fachbereiches (FB) Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz  
Weiterführende Hinweise**

Hinweise der unteren Naturschutzbehörde

*Es werden keine nach Naturschutzrecht festgesetzten Schutzgebiete vom Vorhaben berührt.*

**Übersichtsplan zur Lage der nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete im Verhältnis zum Plangebiet**



### 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.

Da bisher unentdeckte Bodendenkmale noch gefunden werden können, sind die betreffenden Verpflichtungen nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land zu beachten.

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, Gebietsbodendenkmalpflege** teilte mit Schreiben vom 27.10.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

*Im Bereich der genannten Planung sind bisher keine Bodendenkmale bekannt.*

*Da bei Erdarbeiten jedoch un vermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, weisen wir als brandenburgische Fachbehörde für Bodendenkmale darauf hin, dass nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) folgende Verpflichtungen bestehen:*

*1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Erdverfärbungen, Holzpfähle, 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).*

#### Berücksichtigung:

Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

### 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** teilte mit Schreiben vom 19.11.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

#### **Belang Immissionsschutz**

##### **Ziel**

*Ziel der Planung ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes und die Sicherung der Erschließung des Gebietes. Der Bebauungsplan soll auf Grundlage von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.*

##### **Stellungnahme zur Vermeidung und zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

*Grundlage: §§ 3,5,22 und § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)*

*Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zum vorliegenden Planentwurf auf Grundlage von §13a BauGB keine Bedenken.*

##### **Begründung**

*Den Ausführungen vor vorliegenden Unterlagen mit Bezug zum § 50 BImSchG kann gefolgt werden.*

*Der Geltungsbereich befindet sich nicht im Bereich eines Achtungsabstandes und nicht im Bereich eines angemessenen Sicherheitsabstandes einer Anlage mit Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a) BImSchG.*

*Erkenntnisse, auf das den Geltungsbereich Immissionen wirken die dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes entgegenstehen, liegen nicht vor.*

*Ich verweise jedoch auf den Standort einer Luftwärmepumpe auf dem nördlich angrenzenden Grundstück Lärchenweg 10 (Flurstück 400), von der Geräuschemissionen ausgehen. Der Geltungsbereich des BP stellt sich jedoch unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation nicht als heranrückende schutzbedürftige Bebauung dar.*

### Berücksichtigung:

Die Hinweise stehen der Planung nicht entgegen.

Das Grundstück Lärchenweg 10 (Flurstück 400) ist ein bebauten Wohngrundstück, welches innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Lindenweg / Am Hörstegraben“ liegt, der hier ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Die Bebauung auf dem Grundstück Lärchenweg 10 (Flurstück 400) wurde auf der Grundlage des dort geltenden Bebauungsplanes errichtet. Es wird davon ausgegangen, dass die dort errichteten baulichen Nutzungen, auch in Bezug auf den Immissionsschutz, die rechtlichen Anforderungen an ein Wohngebiet erfüllen.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist ebenfalls die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes geplant. Es wird davon ausgegangen, dass sich aus der vorliegenden Planung keine erheblichen Konflikte in Bezug auf den Immissionsschutz mit dem umgebenden allgemeinen Wohngebiet ergeben.

## **II./ 4.2 Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen im Bereich des Plangebietes**

Die Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnbebauung in Form von Einfamilienwohnhäusern geprägt.

Im Plangebiet des hier vorliegenden Bebauungsplanes ist 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, so dass bezüglich der benachbarten Wohnnutzungen keine erheblichen gegenseitigen Störungen zu erwarten sind. (sh. unter I./4.3)

Im Nahbereich des Plangebietes sind keine weiteren gewerblichen Nutzungen bekannt, von denen erhebliche störende Auswirkungen für das geplante allgemeine Wohngebiet ausgehen könnten.

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**

Das Plangebiet grenzt im Südwesten an die **Straße Am Hörstegraben**, die eine Gemeindestraße mit geringem Verkehrsaufkommen ist und deren Verkehr deshalb keinen erheblich störenden Verkehrslärm verursacht.

Die nächstgelegene überörtliche Straße ist die **L170 (Kremmener Chaussee)**, die in **ca. 660m** Abstand südwestlich des Plangebietes liegt.

Die verkehrsreiche **Autobahn A10** liegt **mehr als 4km** entfernt südlich des Plangebietes.

Wegen der erheblichen Abstände zwischen dem Plangebiet und den nächstgelegenen verkehrsreichen Straßen, wird davon ausgegangen, dass das geplante Wohngebiet keinen erheblichen Lärmbelastungen durch Verkehrslärm ausgesetzt sein wird, die Festsetzungen zum Schallschutz im vorliegenden Bebauungsplan erforderlich machen könnten.

## **II./ 4.4 Klimaschutz**

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche innerhalb des Siedlungsgebietes und liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Dem im Planbereich insgesamt vorhandenen hohen Grundwasserstand ist im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben, auch im Plangebiet, angemessen Rechnung zu tragen. Die Versickerung des hier anfallenden Niederschlagswassers soll auch zukünftig, ebenso wie bisher, innerhalb des Plangebietes erfolgen. Hierfür sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan geplant.

Die vorliegende Planung bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete vor, da solche Flächen von den hier geplanten baulichen Nutzungen nicht betroffen sind. (Zur Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zum Klimaschutz siehe auch unter II./ 1.1)

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 vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

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

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

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

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

§1a BauGB wurde hierzu wie folgt ergänzt:

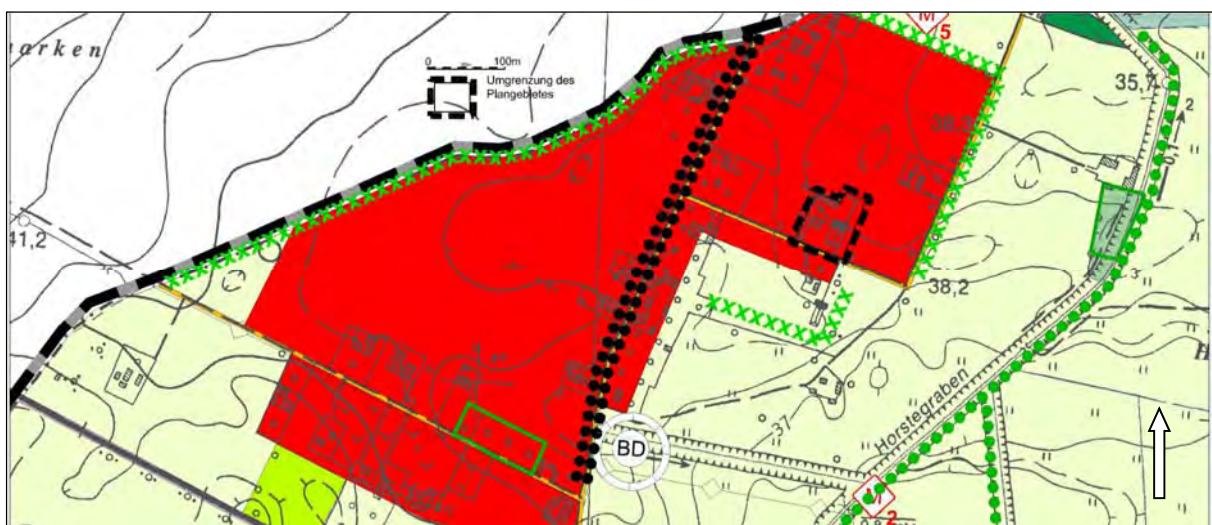
*„(5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“*

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

## II./ 5 Kommunale Planungen nach dem BauGB

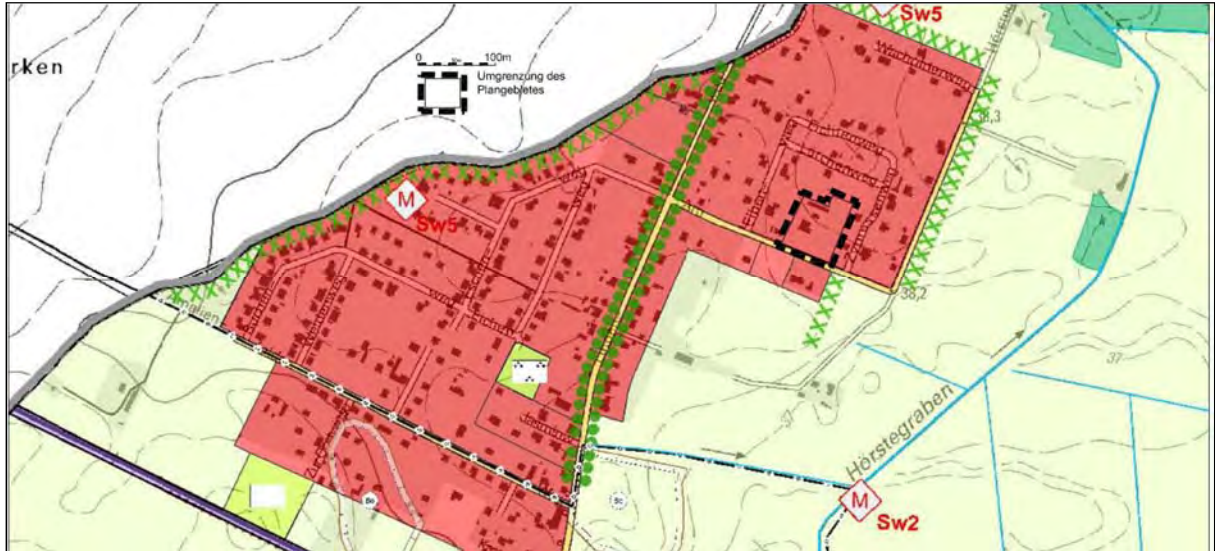
### II / 5.1 Flächennutzungsplan

**Ausschnitt aus dem bisherigen Flächennutzungsplan Gemeinde Oberkrämer, OT Schwante, mit ergänzender Plangebietsdarstellung**



Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes ist im bisherigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer als Wohnbaufläche dargestellt. Der aufzustellende Bebauungsplan ist gemäß §8(2) BauGB aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

**Ausschnitt aus dem geänderten Flächennutzungsplan - (12/2020) Gemeinde Oberkrämer, OT Schwante, mit ergänzender Plangebietsdarstellung**



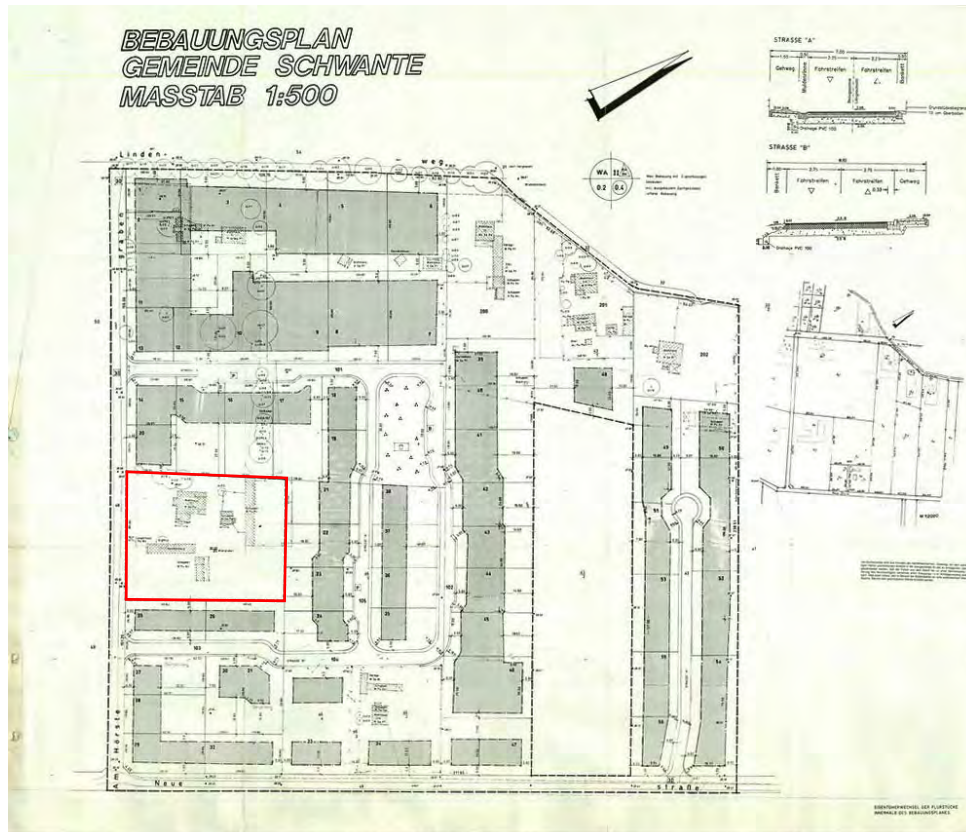
Im geänderten Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer (Fassung Dezember 2020) ist im Plangebiet des Bebauungsplans ebenso wie im bisherigen Flächennutzungsplan Wohnbaufläche dargestellt. Auch aus der Darstellung des geänderten Flächennutzungsplanes wird die geplante Festsetzung eines Wohngebietes im vorliegenden Bebauungsplan gemäß §8(2) BauGB entwickelt sein.

**II / 5.2 Bebauungsplan „Lindenweg / Am Hörstegraben“**

Das geplante Plangebiet ist an allen Seiten umgeben vom 1996 aufgestellten Bebauungsplan „Lindenweg / Am Hörstegraben“.

Der **Bebauungsplan „Lindenweg / Am Hörstegraben“** trifft folgende Festsetzungen:

**Planzeichnung Bebauungsplan „Lindenweg / Am Hörstegraben“ mit Kennzeichnung der Lage des hier vorliegenden Plangebietes**



Umgrenzung des Plangebietes

### 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 Pfannendeckung. 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**

EH  
DH Nur Einfamilien- und Doppelhäuser zulässig


- - - - - Baugrenze (§ 23 Bau NVO)

▨ überbaubare Grundstücksfläche

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein:

*[Signature]* gez. Bürgermeister      gez. Gemeindedirektor

Alle Rechte vorbehalten      Bebauungsplan Nr. \_\_\_\_\_

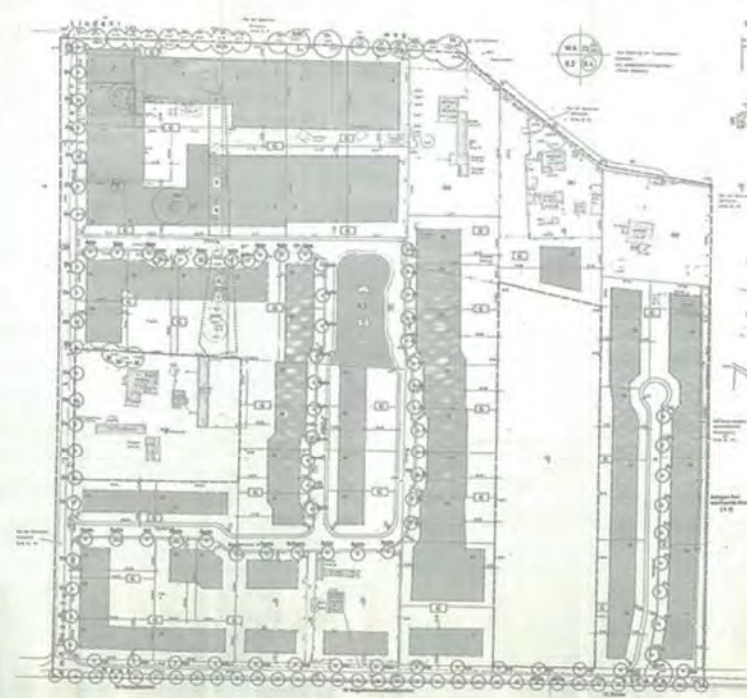


BAUHERR	ERSCHLIEßUNGS- und VERWALTUNGS-GESELLSCHAFT SCHWANTE - nord b. R.	
BAUORT	16727 SCHWANTE, LINDENWEG / AM HÖRSTTEGRABEN	
PLAN	BEBAUUNGSPLAN	AXEL J. SCHAADE V.D.A. HEERSTRASSE 816 13391 BERLIN Der Architekt
MASSTAB	1:500	DATUM/GEZ.: 10.10.1995 AH
BLATT	08.11.1995 AH 13.12.1995 SL	
GEÄ.	04.12.1995 AH	

Der Grünordnungsplan „Lindenweg / Am Hörstegraben“ trifft folgende Festsetzungen:

## BEBAUUNGSPLAN GEMEINDE SCHWANTE

### Planzeichnung Grünordnungsplan



**Spezielle Festsetzungen zur Grünordnung**

**Bestandteile des Grünordnungsplans**

**Grünordnungsplan zum Bebauungsplan**

Waldschneise Lindenweg/Am Hörstegraben  
 Michael Schöler, Landeshauptamt  
 Potsdam

<p><b>Zeichenerklärung:</b></p> <p>--- Geltungsbereich des V- &amp; E-Planes</p> <p><b>V</b> Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (hier Erhalt von Teilen der Feldgehölzhecke gemäß textlicher Festsetzung V2)</p> <p><b>K</b> Konflikt durch Überschneidung bebaubarer Flächen mit zu erhaltender Feldgehölzhecke: Anordnung der Baukörper und Grundstückszufahrten hat den Erhalt der Gehölze zu gewährleisten</p> <p>Flächen zur Anpflanzung von Gehölzen entsprechend der Festlegung Maßnahme A4. (Freiwachsende Hecke am Nordrand)</p> <p><b>Erhalt von Bäumen (V2)</b>          LI Sommerlinde      Es Gemeine Esche          RoK Rotkistanie      BI Birke          Birn Birn                StE Stieleiche</p> <p><b>Anpflanzen von Bäumen (A1)</b>          SpAh Splizahorn      BH Bergahorn          FU Feldulme            HB Hainbuche          Eb Eberesche</p> <p><b>G</b> Berücksichtigung von Gestaltungsprinzipien und Pflanzbindungen für die privaten Grünflächen gemäß textlicher Festsetzung A4 (räumliche Zuordnung auf den Grundstücken in freier Gestaltung)</p> <p><b>Grünflächen</b></p> <p>Zweckbestimmung:   Parkanlage (Gestaltung entsprechend textlicher Festsetzungen)   Spielplatz   ii. Bebauungsplan überbaubare Grundstücksflächen</p>	<p><b>Textliche Festsetzungen zur Grünordnung</b></p> <p>Auf der Grundlage des BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 15, 22, 25a und 25b sind folgende Festsetzungen zur Grünordnung und Grünflächenplanung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p><b>Vermeidung von Eingriffen und Minderungsmaßnahmen</b></p> <p><b>Vermeidung von Eingriffen:</b></p> <p>-Es ist zu gewährleisten: ①</p> <p>V1 Erhalt der Feldgehölzhecke im Bereich der Grundstücksgrenzen 3/4, 9/10 und 16/17  <del>Bei der Anordnung der Gebäude und der Zufahrten zu den Grundstücken ist dies zu berücksichtigen. ①</del></p> <p>V2 Erhalt der Alleebäume am Lindenweg, der Birken auf dem Grundstück der alten Gärtnerei, der Stieleichen an der Grundstücksgrenze 10/12 und auf dem Grundstück 13 sowie der zwei Birnbäume und einer Rotkistanie an der "Neuen Straße"</p> <p><b>Minderungsmaßnahmen</b></p> <p><b>öffentliche Bereiche</b></p> <p>M1 Ausbildung einer wasserdurchlässigen Oberfläche beim Ausbau der Gehwege und der Parkflächen im öffentlichen Straßenraum (z.B. Betonsteinpflaster mit Drainfugen, Rasengittersteine oder Spotterrasen)</p> <p>M2 Das auf den Verkehrflächen anfallende Niederschlagswasser ist im Straßensidenraum zur Versickerung zu bringen. Nur für Niederschlagsereignisse hoher Intensität ist eine Ableitung von überschüssigem, nicht zur Versickerung gelangendem Oberflächenwasser vorzusehen.</p> <p><b>private Grundstücke</b></p> <p>M3 Die Befestigung der Zufahrten zu den Grundstücken, von Stellflächen für Kfz., für Gartermwege, Terrassen oder sonstige Nebenanlagen auf den Grundstücken ist nur mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen gestattet. <del>Gehwege sollen weitgehend unbefestigt bleiben.</del> ①</p> <p>M4 Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist auf diesen flächig zur Versickerung zu bringen. Eine Einleitung in die Abwasserkanalisation ist auszuschließen. Die Sammlung von Regenwasser für eine Brauchwassererzeugung bleibt davon ausgenommen.</p> <p>M5 Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses des Gebäude darf zur Sicherung einer optimalen <del>Einbindung in die umliegende Landschaft eine Höhe von 0,5 m über der bestehenden Geländeoberfläche nicht überschreiten.</del> ①</p>																																																																																																												
<p><b>Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</b></p> <p>Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Geltungsbereich des B-Planes zu realisieren:</p> <p><b>A1 Pflanzung von Bäumen als Straßenbegleitgrün</b></p> <p>Als Straßenbegleitgrün sind insgesamt 90 Bäume zu pflanzen.          A 3 Pflanzabstand sind 15 m, an den Parkflächen 10 m zu wählen.          Als Pflanzgut sind mindestens mittlere Hochstämmen, Stammumfang 18/20 einzusetzen.          E: sollen gepflanzt werden:          2: Feldulmen (<i>Ulmus minor</i>)          2: Splizahorn (<i>Acer platanoides</i>)          11 Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)          15 Hainbuchen (<i>Carpinus betulus</i>)          21 Ebereschen (<i>Sorbus aucuparia</i>)</p> <p>Die straßenbegleitenden Bäume sind auf den Privatgrundstücken unmittelbar an der Grundstücksgrenze zum Straßenraum anzupflanzen.</p> <p><b>A2 Pflanzung einer Obstbaumreihe zur Abgrenzung des Planungsgebietes nach Osten</b></p> <p>Am Ostrand der "Neuen Straße" soll durch die Anpflanzung einer Obstbaumreihe die Einbindung in die Landschaft gesichert und der dörfliche Charakter hervorgehoben werden. ①          Grundsätzlich soll eine verbesserte Abschirmung des Wohngebietes gegenüber der freien Feldmark gesichert werden.          Es sollen folgende hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden:          10 Hauspflaumen (<i>Prunus domestica</i>)          10 Vogelkirschen (<i>Prunus avium</i>)          11 Birnen (<i>Pyrus communis</i> oder <i>Pyrus pyraeaster</i>)          Pflanzabstand 10 m</p> <p><b>A3 Gestaltung eines Parkes als öffentliche Grünfläche mit Spielplatz</b></p> <p>Im zentralen Teil der Siedlung ist ein Park mit Spielplatz anzulegen. ①          Auf der in der Planzeichnung verzeichneten Fläche ist ein Park mit Spielplatz anzulegen. 50% der Fläche sind mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen.          Befestigung in der öffentlichen Grünfläche sind nur mit wasser-durchlässigen Belägen zulässig.          Die Befestigung der Wege im Park soll mit Naturmaterialien (z.B. Grobkies, Rindenmulch oder Holzpflaster) erfolgen.</p> <p><b>A4 Festlegung von Pflanzbindungen für die Grundstücke als Ausgleich für die Versiegelung von Flächen und den Verlust von Lebensräumen</b></p> <p>a) Festlegungen zur Anpflanzung von heimischen Gehölzen</p> <p>Es wird festgesetzt, daß für jedes errichtete Gebäude zwei Laubbäume und 10 Sträucher (nach Artvorgaben auf dem jeweiligen Grundstück anzupflanzen sind.)          Es wird festgesetzt, daß für jedes errichtete Gebäude zwei Laubbäume und 10 Sträucher je 150 qm Grundstücksfläche anzupflanzen sind.          Die Festlegung der Lage der Fläche bleibt dem Eigentümer vorbehalten. Bei der Pflanzung der Bäume ist eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke durch die Schattenwirkung der ausgewachsenen Gehölzen zu berücksichtigen.          Auf den Grundstücken 50, 52 und 54 ist die Gehölzpflanzung auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen als freiwachsende Hecke mit einer Mindestbreite von 3m Breite vorzunehmen.</p>	<p>Für die festsetzten Pflanzbindungen sind die Gehölze aus folgender Liste auszuwählen:</p> <table border="0"> <tr> <td><b>Bäume:</b></td> <td></td> <td><b>Feldahorn</b></td> </tr> <tr> <td><i>Acer campestre</i></td> <td></td> <td>Birke</td> </tr> <tr> <td><i>Betula pendula</i></td> <td></td> <td>Hainbuche</td> </tr> <tr> <td><i>Carpinus betulus</i></td> <td></td> <td>Rotbuche</td> </tr> <tr> <td><i>Fagus sylvatica</i></td> <td></td> <td>Gemeine Esche</td> </tr> <tr> <td><i>Fraxinus excelsior</i></td> <td></td> <td>Gewöhnliche Traubenkirsche</td> </tr> <tr> <td><i>Prunus padus</i></td> <td></td> <td>Silberweide</td> </tr> <tr> <td><i>Salix alba</i></td> <td></td> <td>Platter-Lilpe</td> </tr> <tr> <td><i>Ulmus laevis</i></td> <td></td> <td>Feld-Lilpe</td> </tr> <tr> <td><i>Ulmus minor</i></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3">außerdem können hochstämmige Obstbäume angepflanzt werden, v.a.:</td> </tr> <tr> <td><i>Malus domestica</i></td> <td></td> <td>Kulturapfel</td> </tr> <tr> <td><i>Prunus avium</i></td> <td></td> <td>Vogel- oder Südbirne</td> </tr> <tr> <td><i>Prunus domestica</i></td> <td></td> <td>Hauspflaume</td> </tr> <tr> <td><i>Pyrus communis</i></td> <td></td> <td>Kulturbirne</td> </tr> <tr> <td><b>Sträucher</b></td> <td></td> <td><b>Roter Hahnenfuss</b></td> </tr> <tr> <td><i>Cornus sanguinea</i></td> <td></td> <td>Hahnenfuß</td> </tr> <tr> <td><i>Corylus avellana</i></td> <td></td> <td>Zweigrütiger und enggrütiger Weißdorn</td> </tr> <tr> <td><i>Crataegus laevigata &amp; monogyna</i></td> <td></td> <td>Pflaumenhecke</td> </tr> <tr> <td><i>Eonymus europaeus</i></td> <td></td> <td>Faulbaum</td> </tr> <tr> <td><i>Fraxinus alnus</i></td> <td></td> <td>Liquište</td> </tr> <tr> <td><i>Ligustrum vulgare</i></td> <td></td> <td>Gemeine Heckenkirsche</td> </tr> <tr> <td><i>Prunella spinosa</i></td> <td></td> <td>Kirschlorbeer</td> </tr> <tr> <td><i>Prunus domestica</i></td> <td></td> <td>Schlehe</td> </tr> <tr> <td><i>Prunus spinosa</i></td> <td></td> <td>Purpur-Kreutzdorn</td> </tr> <tr> <td><i>Rhamnus cathartica</i></td> <td></td> <td>Rote Johannisbeere</td> </tr> <tr> <td><i>Ribes nigrum</i></td> <td></td> <td>Stachelbeere</td> </tr> <tr> <td><i>Ribes sive-crispa</i></td> <td></td> <td>Hundsrose</td> </tr> <tr> <td><i>Rosa canina</i></td> <td></td> <td>Gewöhnliche Brombeere</td> </tr> <tr> <td><i>Rubus fruticosus</i></td> <td></td> <td>Echte Himbeere</td> </tr> <tr> <td><i>Rubus idaeus</i></td> <td></td> <td>Salweide</td> </tr> <tr> <td><i>Salix caprea</i></td> <td></td> <td>Schwarzer Holunder</td> </tr> <tr> <td><i>Sambucus nigra</i></td> <td></td> <td>Eberesche</td> </tr> <tr> <td><i>Sorbus aucuparia</i></td> <td></td> <td>Gemeine Schneeball</td> </tr> <tr> <td><i>Viburnum opulus</i></td> <td></td> <td>Berberitze</td> </tr> <tr> <td><i>Berberis vulgaris</i></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>Als Pflanzgut sind folgende Mindestgrößen zu verwenden:          Bäume nach Artenauswahl; schwächere Hochstämmen StU: 14/16          Sträucher nach Artenauswahl; leichte Heister oder Sträucher 2xv          Obstbäume: Hochstämmen</p> <p>① <b>b) Weitere Festlegungen zur Gestaltung der privaten Grünflächen.</b></p> <p>Neben der Flächen für die Pflanzung von Gehölzen wird festgesetzt, daß ein Anteil von 90 % der privaten Grünflächen als offene Biotopflächen zu erhalten bzw. neu zu gestalten sind.          Die Flächen können für die Anlage von extensiven Rasenflächen (mit hohem Anteil von Kräutern), von Blumen- und Gemüseflächen oder Staudenrabatten genutzt werden.          Es soll ein hoher Anteil von Blühpflanzen in diesen Bereichen im Interesse des Erhalts und der Neuschaffung von Totlebensräumen für Insekten einwickelt werden.          Die Pflanzung von Koniferen oder die Anlage von Ziergrasen ist in diesen Bereichen nicht zulässig.</p> <p><b>Zeitliche Festlegungen für die Maßnahmen der Grünordnung</b></p> <p>① Für die Realisierung der Maßnahmen werden folgende zeitliche Festlegungen getroffen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Vor Beginn von Baumaßnahmen am Lindenweg sind Maßnahmen zur Baumsicherung gemäß DIN 18503 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu treffen.</li> <li>Die Pflanzung der Straßenbäume ist in der auf die Fertigstellung des jeweiligen Bauabschnitts folgenden Pflanzsaison abzuschließen.</li> <li>Für die einzelnen Baugrundstücke festgelegten Bepflanzungen mit heimischen Gehölzen sind jeweils in der nächsten Pflanzsaison nach Fertigstellung des Rohbaus der Wohngebäude abzuschließen.</li> <li>Die Anlage des Parkes und des Spielplatzes ist innerhalb von drei Jahren nach Inkrafttreten des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu gewährleisten.</li> </ol>	<b>Bäume:</b>		<b>Feldahorn</b>	<i>Acer campestre</i>		Birke	<i>Betula pendula</i>		Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>		Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>		Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>		Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>		Silberweide	<i>Salix alba</i>		Platter-Lilpe	<i>Ulmus laevis</i>		Feld-Lilpe	<i>Ulmus minor</i>			außerdem können hochstämmige Obstbäume angepflanzt werden, v.a.:			<i>Malus domestica</i>		Kulturapfel	<i>Prunus avium</i>		Vogel- oder Südbirne	<i>Prunus domestica</i>		Hauspflaume	<i>Pyrus communis</i>		Kulturbirne	<b>Sträucher</b>		<b>Roter Hahnenfuss</b>	<i>Cornus sanguinea</i>		Hahnenfuß	<i>Corylus avellana</i>		Zweigrütiger und enggrütiger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata &amp; monogyna</i>		Pflaumenhecke	<i>Eonymus europaeus</i>		Faulbaum	<i>Fraxinus alnus</i>		Liquište	<i>Ligustrum vulgare</i>		Gemeine Heckenkirsche	<i>Prunella spinosa</i>		Kirschlorbeer	<i>Prunus domestica</i>		Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>		Purpur-Kreutzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>		Rote Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>		Stachelbeere	<i>Ribes sive-crispa</i>		Hundsrose	<i>Rosa canina</i>		Gewöhnliche Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>		Echte Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>		Salweide	<i>Salix caprea</i>		Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>		Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>		Gemeine Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>		Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>		
<b>Bäume:</b>		<b>Feldahorn</b>																																																																																																											
<i>Acer campestre</i>		Birke																																																																																																											
<i>Betula pendula</i>		Hainbuche																																																																																																											
<i>Carpinus betulus</i>		Rotbuche																																																																																																											
<i>Fagus sylvatica</i>		Gemeine Esche																																																																																																											
<i>Fraxinus excelsior</i>		Gewöhnliche Traubenkirsche																																																																																																											
<i>Prunus padus</i>		Silberweide																																																																																																											
<i>Salix alba</i>		Platter-Lilpe																																																																																																											
<i>Ulmus laevis</i>		Feld-Lilpe																																																																																																											
<i>Ulmus minor</i>																																																																																																													
außerdem können hochstämmige Obstbäume angepflanzt werden, v.a.:																																																																																																													
<i>Malus domestica</i>		Kulturapfel																																																																																																											
<i>Prunus avium</i>		Vogel- oder Südbirne																																																																																																											
<i>Prunus domestica</i>		Hauspflaume																																																																																																											
<i>Pyrus communis</i>		Kulturbirne																																																																																																											
<b>Sträucher</b>		<b>Roter Hahnenfuss</b>																																																																																																											
<i>Cornus sanguinea</i>		Hahnenfuß																																																																																																											
<i>Corylus avellana</i>		Zweigrütiger und enggrütiger Weißdorn																																																																																																											
<i>Crataegus laevigata &amp; monogyna</i>		Pflaumenhecke																																																																																																											
<i>Eonymus europaeus</i>		Faulbaum																																																																																																											
<i>Fraxinus alnus</i>		Liquište																																																																																																											
<i>Ligustrum vulgare</i>		Gemeine Heckenkirsche																																																																																																											
<i>Prunella spinosa</i>		Kirschlorbeer																																																																																																											
<i>Prunus domestica</i>		Schlehe																																																																																																											
<i>Prunus spinosa</i>		Purpur-Kreutzdorn																																																																																																											
<i>Rhamnus cathartica</i>		Rote Johannisbeere																																																																																																											
<i>Ribes nigrum</i>		Stachelbeere																																																																																																											
<i>Ribes sive-crispa</i>		Hundsrose																																																																																																											
<i>Rosa canina</i>		Gewöhnliche Brombeere																																																																																																											
<i>Rubus fruticosus</i>		Echte Himbeere																																																																																																											
<i>Rubus idaeus</i>		Salweide																																																																																																											
<i>Salix caprea</i>		Schwarzer Holunder																																																																																																											
<i>Sambucus nigra</i>		Eberesche																																																																																																											
<i>Sorbus aucuparia</i>		Gemeine Schneeball																																																																																																											
<i>Viburnum opulus</i>		Berberitze																																																																																																											
<i>Berberis vulgaris</i>																																																																																																													

Berücksichtigung des umgebenden Bebauungsplanes „Lindenweg / Am Hörstegraben“ in der hier vorliegenden Planung:

**Berücksichtigung der Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan „Lindenweg / Am Hörstegraben“ setzt in seinem Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet fest. Im hier vorliegenden Bebauungsplan ist ebenfalls die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes geplant, sodass sich hieraus keine erheblichen Nutzungskonflikte, z. B. in Bezug auf den Immissionsschutz, ergeben.



## **Berücksichtigung des Maßes der baulichen Nutzung und der Dachgestaltung**

### Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl

Der Bebauungsplan „Lindenweg / Am Hörstegraben“ setzt maximal 2 Vollgeschosse und für die Dachgestaltung der Hauptgebäude 30° bis 48° Dachneigung fest. Nach der 1996 geltenden Bauordnung waren Dachgeschosse nur dann Vollgeschosse, wenn sie über mindestens 2/3 deren Grundfläche eine Höhe von 2,30m hatten. Nur die Grundflächen von Vollgeschossen werden gemäß BauNVO auf die Geschossfläche angerechnet. Dem entsprechend setzt der Bebauungsplan bei einer Grundflächenzahl 0,2 eine Geschossflächenzahl 0,4 fest. Demnach sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Lindenweg / Am Hörstegraben“ zwei raumhohe Vollgeschosse zuzüglich eines Dachgeschosses zulässig, sofern dieses Dachgeschoss mindestens 30° Dachneigung hatte und nach damaliger Regelung kein weiteres Vollgeschoss ist. Da nach der heute geltenden Vollgeschossregel alle Geschosse, in denen Aufenthaltsräume möglich sind, Vollgeschosse sind und somit auf die Geschossfläche anzurechnen wären, würde sich nach heutiger Berechnungsweise für den Bebauungsplan „Lindenweg / Am Hörstegraben“ eine maximal mögliche Geschossfläche von GFZ 0,6 ergeben.

Im hier vorliegenden Bebauungsplan sind maximal 2 Vollgeschosse geplant. Nach der gegenwärtigen Regelung sind jedoch alle Dachgeschosse Vollgeschosse, in denen Aufenthaltsräume möglich sind (siehe unter III./3.2) Ein weiteres zusätzliches Geschoss als ausgebautes Dachgeschoss ist deshalb im hier vorliegenden Bebauungsplan, anders als beim umgebenden Bebauungsplan „Lindenweg / Am Hörstegraben“, nicht zulässig.

Da wegen der zunehmend älter werdenden Bevölkerung ein vermehrter Bedarf an ebenerdigen Bungalows für Wohnzwecke besteht, ist im hier vorliegenden Bebauungsplan eine Grundflächenzahl GRZ 0,25 geplant. Bei 2 Vollgeschossen ergibt sich eine GFZ 0,5.

Berücksichtigt man, dass im umliegenden Bebauungsplan „Lindenweg / Am Hörstegraben“ das zusätzlich mögliche Dachgeschoss nach heute geltender Vollgeschossregel zusätzlich auf die Geschossfläche anzurechnen wäre, übersteigt die im hier vorliegenden Plangebiet geplante Geschossfläche die mögliche Geschossfläche im Plangebiet des umgebenden Bebauungsplanes „Lindenweg / Am Hörstegraben“ nicht.

### Dachgestaltung

Wegen der früheren Vollgeschossregelung sind im Plangebiet des umgebenden Bebauungsplanes „Lindenweg / Am Hörstegraben“ 2 raumhohe Geschosse zulässig, zuzüglich eines Dachgeschosses mit maximal 30° Dachneigung, das kein weiteres Vollgeschoss ist.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig, wobei hier nach aktuellem Recht auch Dachgeschosse, in denen Aufenthaltsräume möglich sind, mitzurechnen sind.

Festsetzungen zur Dachgestaltung sind im vorliegenden Bebauungsplan nicht geplant, um die Möglichkeiten der Gebäudegestaltung sowie für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf Dachflächen nicht einzuschränken. Aus Gründen des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes sind bei maximal 2 zulässigen Vollgeschossen unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung im Planbereich keine Festsetzungen zur Dachgestaltung erforderlich.

### Bauweise, Anzahl der Wohnung

Im vorliegenden Plangebiet ist, ebenso wie im umgebenden Bebauungsplan „Lindenweg / Am Hörstegraben“, eine offene Bauweise geplant. Während jedoch im umgebenden Bebauungsplan „Lindenweg / Am Hörstegraben“ Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind und weder eine Mindestgrundstücksgröße noch eine Begrenzung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt sind, sind im hier vorliegenden Bebauungsplan nur Einzelhäuser zulässig, die Mindestgrundstücksgröße beträgt 700m<sup>2</sup> und es ist nur 1 Wohnung, ausnahmsweise zuzüglich einer untergeordneten Einliegerwohnung, je Wohngebäude zulässig. Durch diese Festsetzungen wird gewährleistet, dass das neu geplante allgemeine Wohngebiet sich sehr gut in das umgebende Wohngebiet einfügen wird und insbesondere bezüglich der Nutzungsdichte keine städtebaulichen Konflikte in Bezug auf die umgebenden Wohngebiete vorbereitet werden.

### Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Lindenweg / Am Hörstegraben“ stellt entlang der Straße Am Hörstegraben, die mit in seinem Geltungsbereich liegt, anzupflanzende Bäume (EB-Ebereschen) dar. Die Bäume sind jedoch in der Planzeichnung des Grünordnungsplanes nicht im Straßenraum der Straße Am Hörstegraben eingetragen, sondern auf den angrenzenden Baugrundstücken. 5 dieser Bäume (Ebereschen) sind im Plangebiet des hier vorliegenden Bebauungsplanes dargestellt, welches jedoch nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lindenweg / Am Hörstegraben“ und zugehörigen Grünordnungsplanes liegt. Deshalb konnte der Bebauungsplan „Lindenweg / Am Hörstegraben“ und zugehörigen Grünordnungsplanes für das hier vorliegende Plangebiet keine wirksamen Festsetzungen treffen.

Dennoch wurden offenbar auf den Baugrundstücken entlang der Straße Am Hörstegraben einschließlich des hier vorliegenden Plangebietes Ebereschen gepflanzt. Wegen des zunehmend trockenen Klimas sind hiervon jedoch nur noch einzelne Bäume vorhanden, da die Eberesche für eine gute Entwicklung eine hohe Luftfeuchtigkeit benötigt. Im Plangebiet sind noch 4 Ebereschen vorhanden, die jedoch teils abgestorben sind, teils einen schlechten Entwicklungszustand aufweisen (siehe unter I./7.2). Die Bäume im Plangebiet unterliegen der kommunalen Baumschutzsatzung, die nachrichtlich in den hier vorliegenden Bebauungsplan übernommen wird.

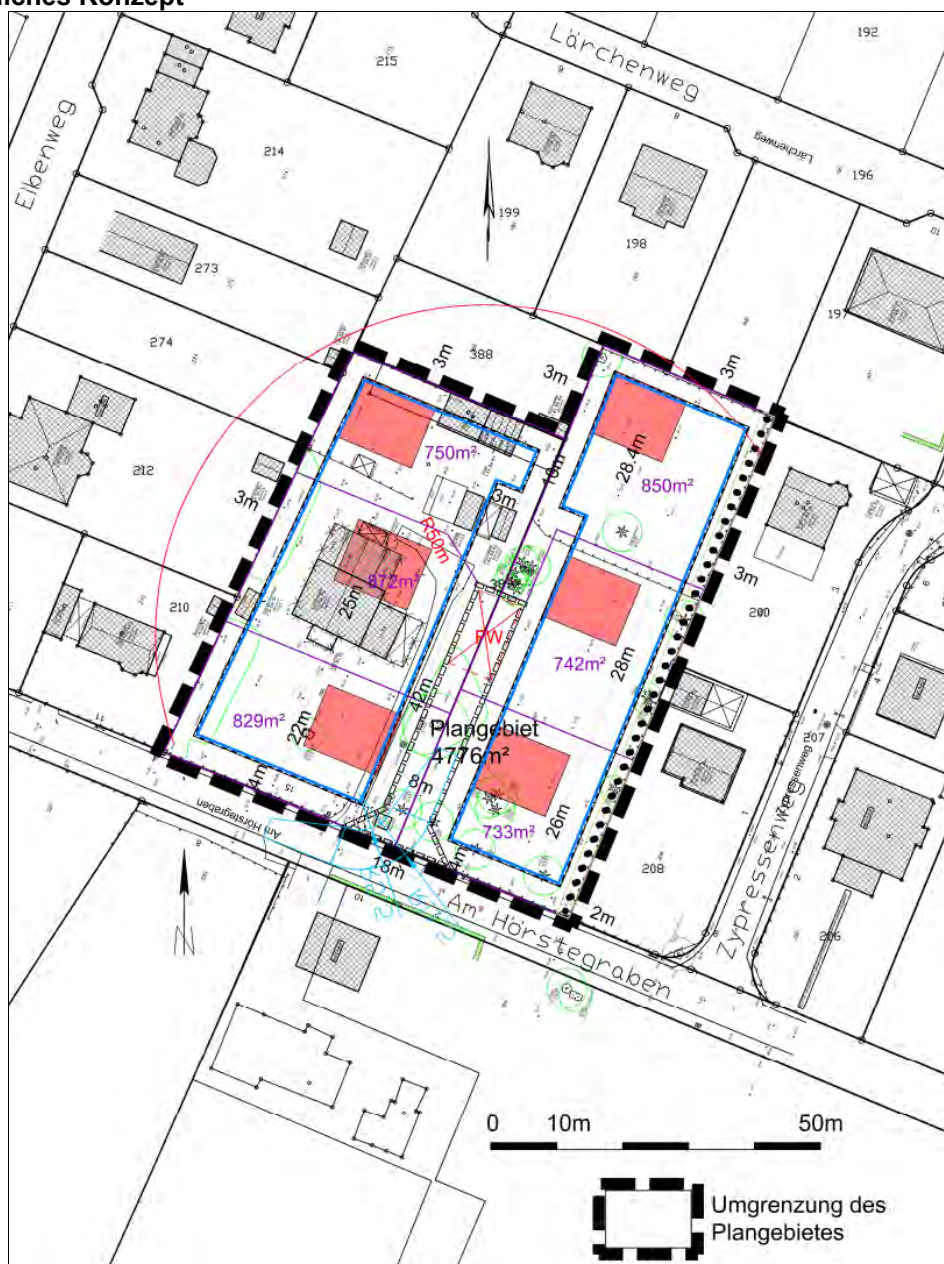
### III. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

#### III./1. Planungskonzept und geplante Erschließung

##### III./1.1 Planungskonzept

Der vorliegende Bebauungsplan ist in Bezug auf die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß §8(2) BauGB aus dem **Flächennutzungsplan** entwickelt, der den betreffenden Bereich des Plangebietes als **Wohnbaufläche** darstellt (sh. unter II./5.1).

##### Städtebauliches Konzept



Darstellungsgrundlage: vermessener Lage- und Höhenplan, Liegenschaftskarte

Entsprechend dem vorliegenden Planungskonzept können im Plangebiet bis zu 6 Baugrundstücke von mindestens 700m<sup>2</sup> Grundstücksgröße für die Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes entstehen. Das bereits vorhandene Wohngebäude soll wegen seiner sehr tiefen Geländelage und der daraus

resultierenden Überflutungsgefahr bei Starkregen rückgebaut werden, sobald eine neues Wohnhaus durch den bisherigen Nutzer im rückwärtigen Bereich des Plangebietes errichtet wurde.

### **III./1.2 Geplante Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Am Hörstegraben, die eine Gemeindestraße ist und an die das Plangebiet unmittelbar angrenzt (siehe unter (I./ 5.1). Wegen dieser bereits vorhandenen äußeren Erschließung enthält der vorliegende Bebauungsplan keine Festsetzungen über örtliche Verkehrsflächen. Deshalb handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne von §30 Abs. 3 BauGB.

Die innere Erschließung des Plangebietes wird durch die Festsetzung einer Fläche für **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** mit 8m Breite gesichert. (siehe unter III./7.)

Die **Stellplätze** zu den Baugrundstücken sind gemäß Stellplatzsatzung Oberkrämer auf den jeweiligen Baugrundstücken zu errichten.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 19.01.2021 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung hierzu mit:

#### **5. Belange der unteren Straßenverkehrsbehörde**

##### **5.1 Weiterführende Hinweise**

##### 5.1.1 Hinweise

*Gegen das Vorhaben bestehen straßenverkehrsbehördlich keine Bedenken.*

*Durch diese Stellungnahme bleibt eine aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Anordnungen, insbesondere auf Grundlage der StVO, unberührt."*

### **Müll und Recyclingentsorgung**

**Entsorgungsfahrzeuge** sollen nicht in den Erschließungsstich hineinfahren.

Zu den Leerungszeiten sind die entsprechenden Abfall- und Recyclingbehälter an der Straße Am Hörstegraben aufzustellen. Beidseits des Plangebietes sind an der Straße Am Hörstegraben bereits umfangreiche Wohnnutzungen vorhanden, bei denen die Abfallentsorgung ebenfalls über die Straße Am Hörstegraben erfolgt. Deshalb wird davon ausgegangen, dass auch für das hier vorliegende Plangebiet die Abfallentsorgung problemlos in gleicher Weise erfolgen kann.

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im Plangebiet maximal 6 Baugrundstücke möglich, die jeweils mit maximal 1 Wohnung und ggf. einer untergeordneten Einliegerwohnung bebaut werden dürfen.

Das Plangebiet bietet mit einer Gesamtbreite von ca. 66m entlang der Straße Am Hörstegraben ausreichend Platz für das Aufstellen der Abfall- und Recyclingbehältern aus dem Plangebiet.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 19.01.2021 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung hierzu mit:

##### 3.1.2 Hinweis des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers

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

*Um eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung für die im Plangebiet vorgesehene Bebauung zu gewährleisten, ist eine entsprechende Verkehrserschließung sicherzustellen. Dazu weise ich auf die Anforderungen an die straßenmäßige Erschließung wie folgt hin:*

*Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass die zu bebauende Fläche an die Abfallentsorgung angeschlossen werden kann. Beim Befestigen, Aus- und Neubau von Erschließungsstraßen sind Fahrbahnbreiten und Fahrkurven für die Benutzung durch 3-achsige Müllfahrzeuge auszulegen. Die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RASt 06) sind zu beachten.*

*Die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsflächen ist gemäß § 34 Absatz 4 Punkt 1 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung sicherzustellen.*

*Bei Sackgassen sind Wendeanlagen (Wendehammer, Wendeschleife, Wendekreis) nach RASt 06 für ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu planen bzw. zu berücksichtigen, da ein Rückwärtsfahrverbot für Müllfahrzeuge gemäß Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung besteht.*

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

*Laut Planungsunterlagen ist das Plangebiet über die Straße am Hörstegraben erschlossen.*

*Die Abfallbehälter sollen dort zu den Leerungszeiten zum Entleeren bereitgestellt werden.*

*Sofern bei der weiteren Planung vorgenannte Anforderungen an die Verkehrserschließung berücksichtigt werden, bestehen keine Bedenken gegen den BPL."*

## Feuerwehr

Zur maximalen Entfernung von der Bewegungsfläche für die Feuerwehr zu den Gebäuden regelt die BbgBO:

### § 5 Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken

(Satz 1):

(1) Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen; zu anderen Gebäuden ist er zu schaffen, wenn der zweite Rettungsweg dieser Gebäude über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt.

(Satz 2):

Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 Meter über Gelände liegt, ist in den Fällen des Satzes 1 anstelle eines Zu- oder Durchgangs eine Zu- oder Durchfahrt zu schaffen.

(Satz 3)

Ist für die Personenrettung der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erforderlich, sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen.

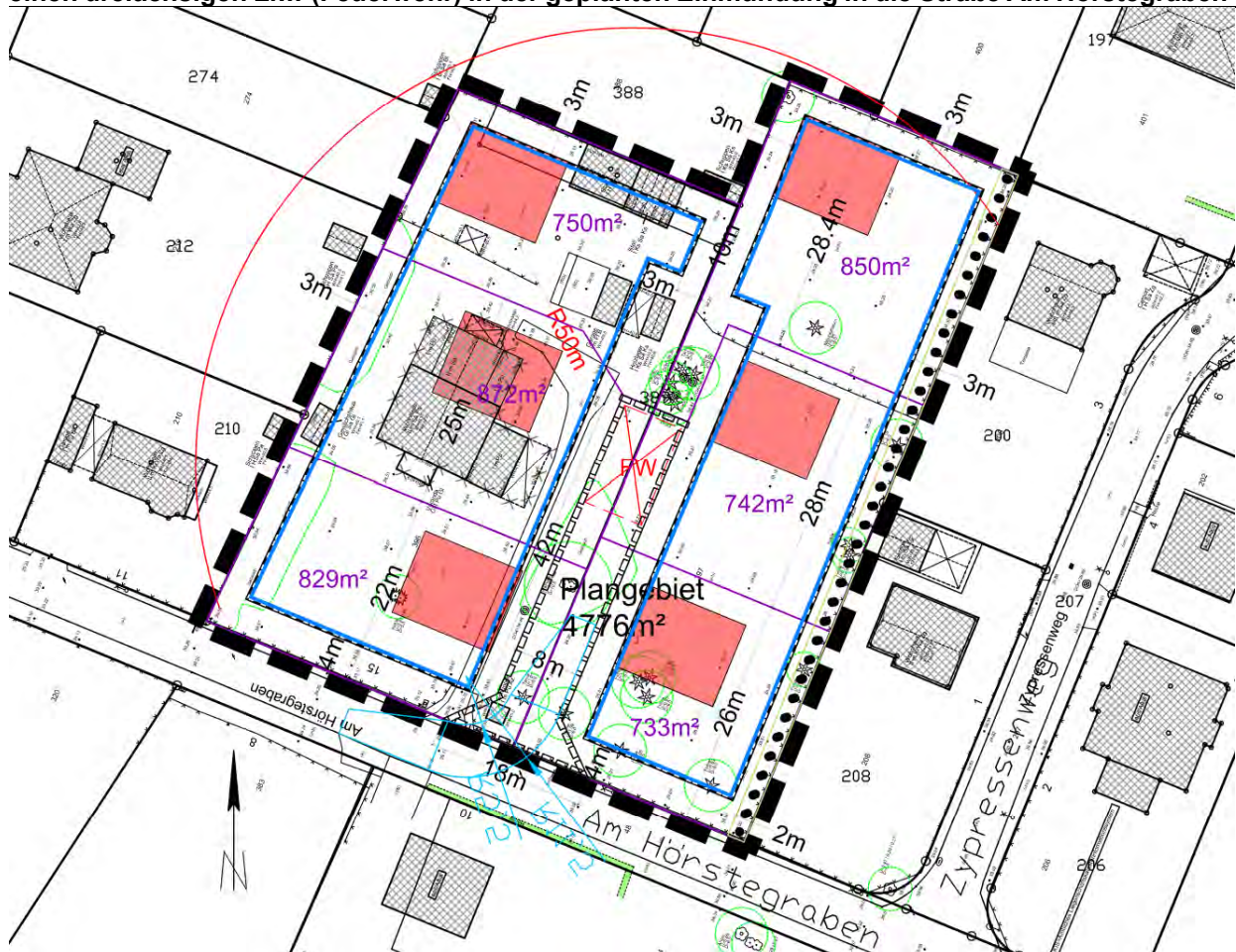
(Satz 4)

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten nach Satz 2 zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

Die **Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr – Fassung Juli 2007** - (zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009) regelt die bautechnischen Anforderungen für **Zu- und Durchfahrten** für die **Feuerwehr**.

Im Plangebiet sind nur Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen zulässig, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen nicht mehr als 8 Meter über Gelände liegen wird.

**Städtebaulicher Entwurf mit Darstellung der möglichen Lage einer Feuerwehrebewegungsfläche innerhalb der geplanten Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie der Schleppkurve für einen dreiachsigen Lkw (Feuerwehr) in der geplanten Einmündung in die Straße Am Hörstegraben**



Die geplante Breite von 8m ermöglicht innerhalb der Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht die Anordnung einer Feuerwehrebewegungsfläche mit 7m Breite und 12m Länge, von der aus die rückwärtigen geplanten überbaubaren Grundstücksflächen nicht mehr als 50m entfernt sind.

Die Straßenraumbreite der Straße Am Hörstegraben beträgt im Bereich des Plangebietes ca. 8,3m. Um das Ein- und Ausfahren für die Feuerwehr in die geplante Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu ermöglichen, ist deren entsprechende Aufweitung im Einmündungsbereich in die Straße Am Hörstegraben geplant.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 19.01.2021 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung hierzu mit:

**„6. Belange des Fachdienstes Technische Bauaufsicht/vorbeugender Brandschutz**

**6.1 Weiterführende Hinweise**

6.1.1 Hinweise

a) Zufahrt / Bewegungsfläche Feuerwehr

Die acht Meter breite Zufahrt sowie die im Plan vermerkte Bewegungsfläche sind nach den „Musterrichtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung 02/2007) hinsichtlich der Tragfähigkeit und der Abgrenzung auszuführen.

b) Sicherstellung Löschwasserversorgung

Eine Löschwasserfördermenge ist nach „DVGW Arbeitsblatt W-405“ in Höhe von mindestens 48m<sup>3</sup>/h über einen Mindestzeitraum von zwei Stunden nachzuweisen.“

Berücksichtigung: Die Hinweise sind bei der Herstellung der Erschließungsanlagen und Bebauung im Plangebiet entsprechend zu beachten.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 12.11.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

**„4. Belange des Fachdienstes Technische Bauaufsicht/vorbeugender Brandschutz**

**4.1 Weiterführende Hinweise**

**4.1.1 Hinweise**

Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.“

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

Ergänzend zur zeichnerischen Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes sind hierzu folgende textliche Festsetzungen geplant:

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

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

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

1. Wohngebäude,
2. nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gem. §1(5) BauNVO wird bestimmt, dass folgende Nutzungen nach §4(2)2. BauNVO nicht zulässig sind:  
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

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

(3) Nutzungen nach §4 Abs.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

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberkrämer sowie unter Berücksichtigung der umgebenden baulichen Nutzungen. (zur Berücksichtigung des umgebenden Bebauungsplanes „Lindenweg / Am Hörstegraben“ siehe unter II / 5.2)

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

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird ein angemessener Nutzungsspielraum für

die Grundstücke im Plangebiet geschaffen.

In diesem Rahmen können im Plangebiet Nutzungen gemäß §4 BauNVO angesiedelt werden, die das Wohngebiet beleben, der wohnnahen Versorgung dienen und einzelne wohnnahe Arbeitsplätze schaffen. Wegen der geringen Größe des Plangebietes, der begrenzten überbaubaren Grundstücksfläche und der privaten Erschließung kommen Nutzungen mit erheblichem Besucherverkehr jedoch nicht in Betracht. (§15 BauNVO)

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 Ausschluss von „der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften“ erfolgt, da das geplante allgemeine Wohngebiet nur eine sehr geringe Größe hat und deshalb keine Basis für den Betrieb von Läden, Schank- und Speisewirtschaften bietet, die der Versorgung dieses Gebietes dienen. Zudem wäre das Plangebiet wegen seiner geplanten sparsamen Erschließung durch eine private Straßenverkehrsfläche für die Ansiedlung von Nutzungen mit erheblichem Besucherverkehr nicht geeignet.

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

Hierzu folgende textliche Festsetzungen geplant:

##### **I.I2. Maß der baulichen Nutzung** (§9 BauGB, BauNVO)

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

Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugebietsflächen wird festgesetzt:

Grundflächenzahl: **GRZ 0,25**

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

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

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.

Mit der geplanten Festsetzung einer GRZ 0,25 wird auch der demografischen Entwicklung angemessen Rechnung getragen. Wegen der zunehmend älter werdenden Bevölkerung besteht ein vermehrter Bedarf an ebenerdigen Wohnformen. Im Bereich des Einfamilienhausbaus führt die ebenerdige Anordnung aller Wohnnutzungsbereiche zu vergrößerten Grundflächen der Hauptgebäude.

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.

(zur Berücksichtigung des umgebenden Bebauungsplanes „Lindenweg / Am Hörstegraben“ siehe unter II / 5.2)

#### 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.

In der **Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO)** (aktuelle Fassung) ist zum Begriff des Vollgeschosses geregelt:

„(2) Solange § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit § 2 Absatz 4 der Brandenburgischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) fort. Auf Satzungen nach dem Baugesetzbuch, die bis zum

*Inkrafttreten dieses Gesetzes Rechtswirksamkeit erlangt haben, ist der zum Zeitpunkt des jeweiligen Satzungsbeschlusses geltende Begriff des Vollgeschosses weiter anzuwenden.“*

Gemäß §2(4) der aktuellen 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 (5.4). Dem entsprechend werden maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt. (zur Berücksichtigung des umgebenden Bebauungsplanes „Lindenweg / Am Hörstegraben“ siehe unter II / 5.2)

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

Möglich ist eine zweigeschossige Bebauung mit dem zweiten Vollgeschoss im Dachraum. Ebenfalls zulässig ist eine Bebauung mit einem oder zwei Vollgeschossen zuzüglich eines Daches, welches jedoch so niedrig ist, dass hierin keine Aufenthaltsräume möglich sind und das somit kein weiteres Vollgeschoss ist. Hierdurch ist zugleich eine angemessene Eingrenzung der möglichen Bauhöhe indirekt gegeben.

Festsetzungen zur Dachgestaltung sind im vorliegenden Bebauungsplan nicht geplant, um die Möglichkeiten der Gebäudegestaltung sowie für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf Dachflächen nicht einzuschränken.

Aus Gründen des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes sind bei maximal 2 zulässigen Vollgeschossen unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung im Planbereich keine Festsetzungen zur Dachgestaltung erforderlich.

### III./ 3.3 Geschossfläche

Im vorliegenden Bebauungsplan ist keine Festsetzung zur Geschoßflächenzahl bzw. Geschossfläche geplant, da sich diese gemäß §20 BauNVO wie folgt bereits aus der Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ und der Zahl der Vollgeschosse ergeben:

#### **§ 20 Vollgeschosse, Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche**

(1) Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

(2) Die Geschoßflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

(3) Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz oder teilweise mitzurechnen oder ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind.

(4) Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

Aus der geplanten Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse ergibt sich für das Plangebiet eine Geschossflächenzahl GFZ 0,5. Diese Geschossflächenzahl liegt ebenfalls erheblich unterhalb der Obergrenzen des §17 BauNVO, die für allgemeine Wohngebiete bei GFZ 1,2 liegt.

(zur Berücksichtigung des umgebenden Bebauungsplanes „Lindenweg / Am Hörstegraben“ siehe unter II / 5.2)

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

#### III./ 4.1 Bauweise

Hierzu ist folgende Festsetzung geplant:

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

*Es wird eine offene Bauweise gemäß §22 Abs.2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.*

Die Festsetzung der offenen Bauweise mit ausschließlicher Zulässigkeit von Einzelhäusern entspricht überwiegend dem Charakter der umgebenden Bebauung im Bereich des Plangebietes.

Mit der o. g. Festsetzung wird auch im Plangebiet die Entwicklung des ortsüblichen Bebauungscharakters gewährleistet.

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

(zur Berücksichtigung des umgebenden Bebauungsplanes „Lindenweg / Am Hörstegraben“ siehe unter II / 5.2)

### III./ 4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

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

**§23 BauNVO** regelt hierzu:

*(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. § 16 Abs. 5 ist entsprechend anzuwenden.*

...

*(3) Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Absatz 2 Satz 3 gilt entsprechend.*

...

*(5) Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.*

Entlang der Straße Am Hörstegraben erfolgt die Festsetzung der Baugrenzen mit einem Abstand von 4m, um eine ortsübliche Vorgartenzone auch im Plangebiet von Hauptgebäuden freizuhalten.

Zu den an das Plangebiet angrenzenden Grundstücken sowie zur geplanten Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht hält die Baugrenze einen Abstand von 3 m ein. Ergänzend sind der Regelungen der BbgBO zu Abstandsflächen zu beachten.

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. Mindestgrundstücksgröße

Zur Aufnahme des Charakters der umliegenden Siedlungsstruktur setzt der vorliegende Bebauungsplan eine Mindestgrundstücksgröße von Baugrundstücken wie folgt fest:

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

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

Hierdurch soll gewährleistet werden, dass eine ortsübliche Siedlungsstruktur sich auch im hier vorliegenden Plangebiet entwickelt.

### III./ 6. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Hierzu ist folgende textliche Festsetzung geplant:

**5. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

*In dem in der Planzeichnung festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise kann eine zweite Wohnung zugelassen werden, wenn sie höchstens ein Drittel der Geschossfläche des Wohngebäudes einnimmt.*

Die geplante Beschränkung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden dient dem Ziel, unvorhergesehene Infrastrukturbedarfe in der Gemeinde Oberkrämer zu vermeiden. Wegen des erheblichen Zuzuges insbesondere junger Familien aus Berlin in die Gemeinde Oberkrämer besteht hier ein erhöhter Bedarf an sozialen Folgeeinrichtungen, insbesondere Kita, Grundschule und Hort. Deshalb ist es für die Gemeinde wichtig, den absehbaren betreffenden Bedarf aus weiterem Zuzug zu steuern. Nur so wird es möglich, eine Überlastung der kommunalen Kindereinrichtungen zu vermeiden.



Nachdem die Kinder der zugezogenen Familien die Kindereinrichtungen durchlaufen haben, wohnen die Eltern i. d. R. noch viele Jahrzehnte in der Gemeinde, ohne dass sich aus diesen Wohnnutzungen ein erneuter Bedarf an Kindereinrichtungen ergibt. Die Gemeinde strebt einen maßvollen Zuzug verteilt über einen langen Zeitraum an. Nur so wird gewährleistet, dass die Kinderbetreuungseinrichtungen einerseits ausreichend, andererseits auch langfristig ausgelastet sind.

Die geplante ausnahmsweise Zulässigkeit einer kleinen zweiten Wohnung je Wohngebäude ermöglicht z. B., in Einliegerwohnungen für ältere Familienangehörige oder erwachsen gewordene Kinder das generationsübergreifende Wohnen innerhalb eines Wohngebäudes zu ermöglichen.

### III./ 7. Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für die innere Erschließung des Plangebietes eine Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Breite von 8m wie folgt fest:

#### 6. Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21. BauGB)

(1) Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist wie folgt zu belasten:

- 1.) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer und Nutzer aller im Plangebiet liegenden Baugrundstücke,
- 2.) mit Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Besucher der Grundstücke unter 1.)
- 3.) mit Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Landkreises Oberhavel
- 4.) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen, die für die Ver- und Entsorgung der Grundstücke unter 1.) zuständig sind

(2) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist die Herstellung und Unterhaltung einer befestigten, befahrbaren Fläche, die den Anforderungen der Feuerwehr entspricht, einschließlich der zugehörigen Niederschlagsentwässerung zulässig.

Die Fläche dient der Zufahrt der Grundstücksnutzer im Plangebiet und deren Gästen. Zugleich dient sie auch der Zufahrt für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge.

Bei 8m Breite ist die Anordnung der erforderlichen Bewegungsfläche für die Feuerwehr von 7m mal 12m auf dieser Fläche möglich.

Siehe hierzu unter III./1.2.

Zur Festsetzung der Geländehöhe siehe unter III./ 8.

Zu Versickerung von Niederschlagswasser siehe unter III./ 9.

### III./ 8. Festsetzung der Geländehöhe

Zur Festsetzung einer Mindestgeländehöhe sind im vorliegenden Bebauungsplan folgende Festsetzungen geplant:

#### 7. Festsetzung der Geländehöhe (§9 Abs. 3 BauGB)

Im Plangebiet muss die **Geländehöhe mindestens 39,2m über NHN im DHHN 2016** betragen.

Hiervon ausgenommen sind die Flächen zwischen der Plangebietsgrenze und einem Abstand von 3m zur Plangebietsgrenze.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist die Festsetzung einer Mindestgeländehöhe geplant, die der Höhe der Straße Am Hörstegraben im Bereich des Plangebietes entspricht und eine Angleichung an die Geländehöhen der bereits ebenfalls erhöhten Nachbargrundstücke ermöglicht. Hierfür müssen die im Plangebiet vorhandenen Geländehöhen erhöht werden, die bisher durchschnittlich bei ca. 38,5m über NHN liegen. Hierdurch wird auch der Flurabstand für oberflächlich versickerndes Niederschlagswasser entsprechend vergrößert.

Um eine Angleichung der Geländehöhen sowie die Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet zu ermöglichen, werden die Flächen zwischen der Plangebietsgrenze und einem Abstand von 3m zur Plangebietsgrenze von der Festsetzung ausgenommen.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind insbesondere die Anforderungen zum Gewässerschutz (Grundwasser) zu beachten, siehe hierzu unter I / 6.3.

Bei der im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Höhe handelt es sich um eine Mindestgeländehöhe, die den höchsten Höhen entspricht, die im Siedlungsgebiet in der Umgebung des Plangebietes

vorhanden sind. Mit der Festsetzung wird eine Überflutung der geplanten Erschließungsfläche und überbaubaren Grundstücksfläche, auch bei Starkregenereignissen, nach dem vorliegenden Kenntnisstand vermieden.

Im Zusammenhang mit den Versickerungsnachweisen, der im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu erstellen sein werden, können auch höhere Geländehöhen zur Gewährleistung eines ausreichenden Flurabstandes von 1m zwischen der Sohle von Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand erforderlich werden. (siehe unter I./6.3)

In der **Geologische Baugrunduntersuchung - orientierende umweltrelevante Untersuchungen - Geotechnischer Bericht - Hauptuntersuchung Am Hörstegraben 15, 16727 Oberkrämer, OT Schwante** (Ingenieurgesellschaft Fischer mbH, Brandenburg an der Havel, 26.05.2021, siehe unter I./6.1.2) wird hierzu u. a. unter 4.2 ausgeführt:

*„In den Bohrungen wurde am 10.05.2021 freies Grundwasser ab einer Teufe von 0,4-0,6 m bzw. bei einer Höhenordinate von ca. 37,85 m NHN erkundet.*

*Nach einer Grundwasserauskunft des Landesamtes für Umwelt (LfU), Regionalabteilung West, sind hier auf Grundlage der Auswertung von großräumigen Daten, mittlere Grundwasserordinaten von ca. 38-39 m NHN anzutreffen.“*

### III./ 9. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind im vorliegenden Bebauungsplan folgende Festsetzungen geplant:

#### **8. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14. BauGB)

*Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück, auf dem es anfällt, zu versickern oder rückzuhalten.*

*Das innerhalb der geplanten Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht anfallende Niederschlagswasser darf auch außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte versickert werden, sofern die Versickerung innerhalb des Plangebietes erfolgt.*

Gemäß Brandenburgischem Wasserrecht ist das anfallende **Niederschlagswasser** im Plangebiet selbst zu versickern bzw. rückzuhalten.

Bei der geplanten Grundflächenzahl GRZ 0,25 im WA zuzüglich der zulässigen Überschreitung für Anlagen gemäß §19 Abs. 4 BauNVO ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf der Baugebietsfläche grundsätzlich möglich.

Wie unter I./6 dargelegt wird, weist das Plangebiet grundsätzlich geologische und hydrogeologische Verhältnisse auf, die einer Versickerung von Niederschlagswasser nicht entgegenstehen.

Im Plangebiet ist jedoch ein hoher Grundwasserstand vorhanden. Zur Berücksichtigung dieses hohen Grundwasserstandes ist die Festsetzung einer Mindestgeländehöhe im Plangebiet geplant. (siehe unter III./8) Darüber hinaus sind bei der Planung der Niederschlagsentwässerung im Plangebiet auch die Anforderungen des Gewässerschutzes zu beachten. (siehe unter I./6.3)

Bei der Bemessung der Versickerungseinrichtungen (z. B. Versickerungsmulden) sind auch Starkregenereignisse entsprechend den geltenden rechtlichen Anforderungen zu berücksichtigen.

Die Versickerung soll vorzugsweise großflächig über die belebte Bodenzone erfolgen. Der Versickerungsnachweis ist im Zusammenhang mit Baugenehmigungsverfahren für Vorhaben im Plangebiet zu führen.

### III./10. Geplante Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im vorliegenden Bebauungsplan sind hierzu folgende Festsetzungen geplant:

#### **9.1 Erhalt von Gehölzen**

*Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche nach §9 Abs.1 Nr.25.b BauGB sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten, sofern sie standortgerecht und gebietsheimisch sind.*

#### **Begründung:**

- Entwicklung von Bruthabitaten für freibrütende Vogelarten (Fachbeitrag Artenschutz)
- Verschattung und Minderung von Windgeschwindigkeiten zur Berücksichtigung der Folgen des Klimawandels

## 9.2 Fortpflanzungsstätte Rauchschnalben

(1) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 ist das vorhandene Nebengebäude zu erhalten, solange die dort befindlichen Fortpflanzungsstätten der Rauchschnalbe nicht in mindestens 2 auf einander folgenden Jahren ungenutzt waren.

(2) Die Beseitigung des vorhandenen Nebengebäudes innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 ist ausnahmsweise nur dann zulässig, wenn diese außerhalb der Brutsaison (01.04. bis 10.10.) erfolgt und wenn zum Zeitpunkt des Rückbaus ein Ersatzgebäude in maximal 30m Entfernung zum bisherigen Standort wie folgt realisiert wurde:

- minimal 10m<sup>3</sup> umbauter Raum
- massive Ummauerung (minimal 12cm Mauerwerk oder Lehm-Rohlinge)
- gedämmtes Dach oder Gründach
- prädatorensichere Einflugöffnung
- Nestbauunterstützung durch horizontale Anbringung von Brettchen 16cm x 16cm, 12cm unter Decke (Schwalbenboxen)
- Unterstützung der Ansiedlung durch Abspielen von Klangattrappen Mitte April bis Mitte Mai bzw. bis zur erfolgreichen Ansiedlung mindestens eines Brutpaars (Initialansiedlung)

*Hinweis: Die Beseitigung des vorhandenen Nebengebäudes innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 bedarf darüber hinaus ggf. der Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde.*

## 9.3 Schaffung von Ersatznistplätzen

Als Ersatz für die Beseitigung von Fortpflanzungsstätten im Zusammenhang mit dem Abriss des im Plangebiet vorhandenen Wohnhauses und / oder Carports sind folgende Ersatznistplätze im Plangebiet zu schaffen:

Artnamen	Ersatz: Anzahl und Kasten-typ	Anbringung
Hausrotschnalbe	CEF: 3 Stück Halbhöhlen-brüterkasten	Anbringung an Gebäude, Schuppen, Carport oder an Bäumen im Plangebiet

### Hinweis zu 9.3 und 9.4:

Die zeitliche Einordnung der Herstellung der Ersatzquartiere als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ersatzquartiere für Brutvögel, die als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu realisieren sind, sind so rechtzeitig herzustellen, dass sie spätestens in der Brutsaison, die unmittelbar auf den Abriss der baulichen Anlagen mit den zu ersetzenden Nistplätzen folgt, funktionsfähig sind.

## 9.4 Erhalt von Nistkästen

Im Plangebiet vorhandene Nistkästen sind innerhalb der Brutzeit (1. März bis zum 30. Oktober eines jeden Jahres) zu erhalten. Im Falle der Beseitigung von Bäumen oder Gebäuden mit vorhandenen Nistkästen sind die betreffenden Nistkästen zuvor außerhalb der o. g. Brutzeit an andere geeignete Plätze im Plangebiet (in 2-3m Höhe, Flugloch Ost- bis Süd) umzuhängen.

### Begründung:

- Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44 Abs.1 BNatSchG, siehe unter I./8. (Fachbeitrag Artenschutz)

**Zur Berücksichtigung der Hinweise der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Stellungnahme des Landkreises Oberhavel vom 12.11.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden hierzu folgende Hinweise auf der Planurkunde ergänzt:**

### Ergänzende Hinweise zum Artenschutz:

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i. S. d. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden ist vor dem Rückbau der im Plangebiet vorhandenen, zum Abriss bestimmten Gebäude und vor Beginn künftiger Bauarbeiten die Gebäude und das Gelände durch eine sachkundige Person auf Vorkommen besonders und streng geschützter Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde (uNB) rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen mitzuteilen. Mit der uNB sind dann gegebenenfalls notwendige Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen abzustimmen.

Gleiches gilt bei der Inanspruchnahme (Beseitigung/Beschädigung) von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln der europäischen Arten und ggf. von Fledermäusen. Maßnahmen mit einhergehenden Beeinträchtigungen sind zuvor mit der uNB abzustimmen.

### 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
allgemeines Wohngebiet	0,48	0,48	+0,48
<b>gesamt</b>	<b>0,48</b>	<b>0,48</b>	

### III./ 13. Durchführung der Planung

Die Fläche des Plangebietes befindet sich in privatem Eigentum. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt auf der geplanten privaten Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (siehe unter III./ 1.2 und 7.) Die Herstellung der privaten inneren Erschließung des Plangebietes erfolgt durch einen privaten Vorhabenträger. Hierzu werden die erforderlichen vertraglichen Vereinbarungen getroffen.

Weitere vertragliche Vereinbarungen sind zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG (siehe unter I./8. Fachbeitrag Artenschutz) zu treffen.

## IV. Auswirkungen der Planung

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

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Verdichtung im bestehenden Wohngebiet geschaffen. An Stelle der bisherigen Nutzung des Plangebietes durch 1 Wohngebäude wird die Bildung von maximal 6 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 zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der Mindestgrundstücksgröße vermieden, die dem umgebenden Siedlungs-Charakter angemessen Rechnung tragen.

Die geplante Festsetzung einer Mindestgrundstückshöhe entsprechend den Umgebungshöhen wirkt zukünftigen Überflutungen der geplanten Erschließungsfläche und überbaubaren Grundstücksfläche im bisher tiefer liegenden Plangebiet bei Starkregenereignissen entgegen.

Die Straße Am Hörstegraben als vorhandene Erschließung wird durch die vorliegende Planung als öffentliche Erschließungsanlage effizienter genutzt. Wegen der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsgebietes dient die vorliegende Planung der Innentwicklung und der Stärkung der bestehenden Siedlungsstruktur.

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

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt auf einer privaten Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, die durch einen privaten Erschließungsträger herzustellen ist, so dass der Gemeinde hierdurch weder für die Herstellung noch für die Unterhaltung Kosten entstehen.

Mit den zusätzlichen Einwohnern steigen die Steuereinnahmen und Zuweisungen der Gemeinde. Zugleich führt die Errichtung neuer Wohnnutzungen zu einem zusätzlichen Bedarf an sozialen Folgeeinrichtungen. Wegen der geringen Größe des Plangebietes ist dieser zusätzliche Bedarf jedoch entsprechend begrenzt.

Mit der Festsetzung von maximal 1 zulässigen Wohnung je Wohngebäude zuzüglich einer untergeordneten Einliegerwohnung wird einer Überlastung der sozialen Infrastruktur der Gemeinde entgegengewirkt.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 19.01.2021 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung hierzu mit:

**Belange des Fachdienstes Bevölkerungsschutz und Allgemeines Ordnungsrecht**  
**Weiterführende Hinweise**

Hinweise

„Jagdrechtliche und fischereirechtliche Belange sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der betroffenen Fläche um eine Fläche im Außenbereich handelt, bei der nicht ausgeschlossen ist, dass diese Fläche weiterhin vom Wild aufgesucht wird. Es obliegt dem Eigentümer ggf. geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.“

Berücksichtigung:

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgebietes. Es handelt sich um ein eingezäuntes Grundstück, welches auch bisher bereits zu Wohnzwecken genutzt wird. Wegen der vorhandenen Einzäunung wird es nicht von Wild aufgesucht.

## **IV./ 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 im vorliegenden Bebauungsplan liegt im Plangebiet weit unterhalb des Schwellenwertes von GR 20.000m<sup>2</sup> (2,0 ha). (sh. hierzu auch unter I./3.)

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

Die **Belange von Natur und Landschaft** sowie des **Klimaschutzes** werden mit der vorliegenden Planung wie folgt berücksichtigt:

- Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung auf eine GRZ 0,25 und maximal 2 Vollgeschosse, Festsetzungen einer Mindestgrundstücksgröße
- Nutzung einer Fläche innerhalb des Siedlungsgebietes für die Deckung des Wohnbedarfes, hierdurch Vermeidung der Inanspruchnahme von Freiraumflächen außerhalb des Siedlungsgebietes für diese Nutzung
- Festsetzung der Geländehöhe zum Schutz der geplanten Erschließungsfläche und überbaubaren Grundstücksfläche vor Überflutung
- Festsetzungen zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser im Plangebiet
- Festsetzung zum Erhalt von Gehölzbestand
- Festsetzungen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44 Abs.1 BNatSchG (Fortpflanzungsstätte Rauchschwalben, Schaffung von Ersatznistplätzen Hausrotschwanz, Erhalt von Nistkästen)
- Nachrichtliche Übernahme der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer – Baumschutzsatzung in den Bebauungsplan

(siehe hierzu ausführlich unter

I./6. Boden, Grundwasser

I./7. Natur und Landschaft

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

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 12.11.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

## **2. Belange des Fachbereiches (FB) Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz**

### **2.1 Weiterführender Hinweis**

#### **2.1.1 Hinweise der unteren Naturschutzbehörde**

*Dem Planvorhaben stehen keine naturschutzrechtlichen Belange entgegen.*

*Es werden keine nach Naturschutzrecht festgesetzten Schutzgebiete vom Vorhaben berührt.*

*Der vorliegende Entwurf beinhaltet eine Zusammenstellung der verfügbaren Umweltinformationen sowie die Ergebnisse durchgeführter Untersuchungen, einschließlich einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. Ergänzend hierzu ist nachfolgendes zu berücksichtigen:*

#### Eingriffsregelung:

*Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) gelten Eingriffe die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern sind Eingriffe im Rahmen des Planvorhabens nicht zu bilanzieren und auszugleichen. Eine Eingriffs-Ausgleichsplanung ist nicht vorzulegen.*

#### Artenschutz:

*Für alle erfassten und von der Planung betroffen Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten sind CEF-Maßnahmen vorzusehen. Es sind die bereits konkreten Angaben zum erforderlichen Umfang in den Bebauungsplan aufzunehmen.*

*Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i. S. d. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden ist es zwingend erforderlich, vor dem Rückbau der im Plangebiet vorhandenen, zum Abriss bestimmten Gebäude und vor Beginn künftiger Bauarbeiten die Gebäude und das Gelände durch eine sachkundige Person auf Vorkommen besonders und streng geschützter Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde (uNB) rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen mitzuteilen. Mit der uNB sind dann gegebenenfalls notwendige Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen abzustimmen.*

*Gleiches gilt bei der Inanspruchnahme (Beseitigung/Beschädigung) von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln der europäischen Arten und ggf. von Fledermäusen. Maßnahmen mit einhergehenden Beeinträchtigungen sind zuvor mit der uNB abzustimmen.*

*Gegebenenfalls ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Die Beseitigung/Beschädigung von nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist nur genehmigungsfrei möglich, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin und dauerhaft erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG). Der Erhalt und die Entwicklung von Gehölzstrukturen mit Sträuchern und Bäumen erfüllt diese Voraussetzung nicht.*

#### Hinweise:

*Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Oberkrämer.*

*Weitergehende Vorschriften des Naturschutzrechtes bleiben von dieser Stellungnahme unberührt. Sie entbindet nicht von der schriftlichen Beantragung von gegebenenfalls erforderlichen Befreiungen oder Genehmigungen.*

#### Berücksichtigung:

Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes ist unter 8. ein Fachbeitrag Artenschutz. Hierfür erfolgten im Zeitraum vom 03. März 2021 bis zum 11. Juni 2021 an insgesamt 15 Tagen durch eine sachkundige Person Begehungen des Plangebietes zur Erfassungen geschützter Arten. Das Ergebnis der Erfassungen ist im Fachbeitrag Artenschutz protokolliert. Es erfolgt eine artenschutzrechtliche Prüfung und die Festsetzung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44 BNatSchG wie folgt:

- **Festsetzungen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44 Abs.1 BNatSchG (Fortpflanzungsstätte Rauchschwalben, Schaffung von Ersatznistplätzen Hausrotschwanz, Erhalt von Nistkästen)**

### **9.2 Fortpflanzungsstätte Rauchschwalben**

*(1) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 ist das vorhandene Nebengebäude zu erhalten, solange die dort befindlichen Fortpflanzungsstätten der Rauchschwalbe nicht in mindestens 2 aufeinander folgenden Jahren ungenutzt waren.*

*(2) Die Beseitigung des vorhandenen Nebengebäudes innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 ist ausnahmsweise nur dann zulässig, wenn diese außerhalb der Brutsaison (01.04. bis 10.10.) erfolgt und wenn zum Zeitpunkt des Rückbaus ein Ersatzgebäude in maximal 30m Entfernung zum bisherigen Standort wie folgt realisiert wurde:*

- minimal 10m<sup>3</sup> umbauter Raum
- massive Ummauerung (minimal 12cm Mauerwerk oder Lehm-Rohlinge)

- gedämmtes Dach oder Gründach
- prädatorensichere Einflugöffnung
- Nestbauunterstützung durch horizontale Anbringung von Brettchen 16cm x 16cm, 12cm unter Decke (Schwalbenboxen)
- Unterstützung der Ansiedlung durch Abspielen von Klangattrappen Mitte April bis Mitte Mai bzw. bis zur erfolgreichen Ansiedlung mindestens eines Brutpaars (Initialansiedlung)

*Hinweis: Die Beseitigung des vorhandenen Nebengebäudes innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 bedarf darüber hinaus ggf. der Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde.*

### 9.3 Schaffung von Ersatznistplätzen

Als Ersatz für die Beseitigung von Fortpflanzungsstätten im Zusammenhang mit dem Abriss des im Plangebiet vorhandenen Wohnhauses und / oder Carports sind folgende Ersatznistplätze im Plangebiet zu schaffen:

Artname	Ersatz: Anzahl und Kastentyp	Anbringung
Hausrotschwanz	CEF: 3 Stück Halbhöhlenbrüterkasten	Anbringung an Gebäude, Schuppen, Carport oder an Bäumen im Plangebiet

### 9.4 Erhalt von Nistkästen

Im Plangebiet vorhandene Nistkästen sind innerhalb der Brutzeit (1. März bis zum 30. Oktober eines jeden Jahres) zu erhalten. Im Falle der Beseitigung von Bäumen oder Gebäuden mit vorhandenen Nistkästen sind die betreffenden Nistkästen zuvor außerhalb der o. g. Brutzeit an andere geeignete Plätze im Plangebiet (in 2-3m Höhe, Flugloch Ost- bis Süd) umzuhängen.

*Hinweis zu 9.3 und 9.4: Die zeitliche Einordnung der Herstellung der Ersatzquartiere als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ersatzquartiere für Brutvögel, die als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu realisieren sind, sind so rechtzeitig herzustellen, dass sie spätestens in der Brutsaison, die unmittelbar auf den Abriss der baulichen Anlagen mit den zu ersetzenden Nistplätzen folgt, funktionsfähig sind.*

**Zur Berücksichtigung der Hinweise der unteren Naturschutzbehörde wurden hierzu folgende Hinweise auf der Planurkunde ergänzt:**

#### Ergänzende Hinweise zum Artenschutz:

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i. S. d. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden ist vor dem Rückbau der im Plangebiet vorhandenen, zum Abriss bestimmten Gebäude und vor Beginn künftiger Bauarbeiten die Gebäude und das Gelände durch eine sachkundige Person auf Vorkommen besonders und streng geschützter Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde (uNB) rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen mitzuteilen. Mit der uNB sind dann gegebenenfalls notwendige Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen abzustimmen.

Gleiches gilt bei der Inanspruchnahme (Beseitigung/Beschädigung) von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln der europäischen Arten und ggf. von Fledermäusen. Maßnahmen mit einhergehenden Beeinträchtigungen sind zuvor mit der uNB abzustimmen.

Zur Baumschutzsatzung wird In der Begründung des Bebauungsplanes wird hierzu bereits ausgeführt:

#### **I/ 7.2.3 Baumschutz**

Wegen der Lage des Plangebietes im Innenbereich gilt für das Plangebiet bereits jetzt die **Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer – Baumschutzsatzung** - Sie wird auch nachrichtlich in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen und liegt in der Anlage der Begründung des Bebauungsplanes bei. (...)

## Rechtliche Grundlagen, Quellen

### Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

### Weiterführende rechtliche Grundlagen

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG - vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr.9 vom 24. 05. 2004, S. 215)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist
- Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38), die zuletzt durch Artikel 105 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 132) geändert worden ist (1. BlmschV)
- Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1999 (GVBl.I/99, [Nr. 17], S.386) zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 8. Mai 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 8], S.17)
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) Vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503) Fundstelle: GMBI 1998 Nr. 26, S. 503 geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) [1] In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) Vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14, [Nr. 33])
- Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 15], S.358) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 37], S.3)
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in der Fassung der Verordnung vom 29.04.2019, (GVBl. II - 2019, Nr. 35), in Kraft getreten mit Wirkung vom 01.07.2019
- 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, (Hinweis: Der Regionalvorstand der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel (RPG) hat in der Sitzung 1/2018 am 21. März 2018 die Festlegung getroffen, dass der Regionalplan Prignitz-Oberhavel – Sachlicher Teilplan Windenergienutzung von 2003 nicht weiter angewendet wird.)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung / Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (ReP FW), Satzung vom 21.11.2018 (teilweise genehmigt außer Windenergie, noch nicht in Kraft)
- Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" vom 8. Oktober 2020 (mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg- Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten)
- Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW- / AbfG)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Seveso-III-Richtlinie - RICHTLINIE 2012/18/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates
- Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch Artikel 107 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer -Baumschutzsatzung vom 03.12.2021
- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung) vom 02.12.2005



## Quellennachweis

- Flächennutzungsplan Gemeinde Oberkrämer (März 2008)
- Geänderter Flächennutzungsplan Oberkrämer (Planfassung Dezember 2020 für den Feststellungsbeschluss, noch nicht wirksam)
- Landschaftsplan Gemeinde Oberkrämer
- Bebauungsplan und Grünordnungsplan „Lindenweg / Am Hörstegraben“, Axel J. Schaade, Berlin, 1995)
- Brandenburgviewer
- Regel, Sicherheit und Gesundheitsschutz bei Tätigkeiten der Abfallwirtschaft, Teil 1: Sammlung und Transport von Abfall, GUV-R 238-1 Januar 2007 (bisher GUV-R 2113), Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung (DGUV), Berlin)
- Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Oberhavel (09/2019)
- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung HVE des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg vom April 2009.
- Erlass „Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur“ vom 2. Dezember 2019 (ABl./20, [Nr. 9], S.203)
- Geologische Baugrunduntersuchung - orientierende umweltrelevante Untersuchungen - Geotechnischer Bericht - Hauptuntersuchung Am Hörstegraben 15, 16727 Oberkrämer, OT Schwante (Ingenieurgesellschaft Fischer mbH, Brandenburg an der Havel, 26.05.2021
- Fachinformationssystem Boden, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, [www.geo-brandenburg.de](http://www.geo-brandenburg.de))
- Angaben zu Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht: Kartendienst des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Landesumweltamt Brandenburg. Kartengrundlage: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, GB-G I/99.
- Angaben zu Schutzstatus und Häufigkeit von Vögeln in Deutschland 2008, DDA, BfN, LAGV: [www.bfn.de/fileadmin/MDB/documents/themen/monitoring/statusreport2008\\_ebook.pdf](http://www.bfn.de/fileadmin/MDB/documents/themen/monitoring/statusreport2008_ebook.pdf)
- MetadatenVerbund (MetaVer), dem gemeinsamen Metadatenportal der Länder Brandenburg, Freie Hansestadt Bremen, Freie und Hansestadt Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Saarland und Sachsen-Anhalt (<https://metaver.de/hintergrundinformationen>)
- Geoportals Brandenburg (<https://geoportal.brandenburg.de/geodaten/suche-nach-geodaten/w/map/doc/1114/>, Einsichtnahme 22.01.2020)
- Internethandbuch Arten des Bundesamtes für Naturschutz, <http://www.ffh-anhang4.bfn.de/> mit Stand vom 04.02.2015
- LUGV Brandenburg: Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 17.Jg. Heft 2,3 2008 Säugetierfauna des Landes Brandenburg - Teil 1: Fledermäuse.
- 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
- Kartendienst MetaVer
- Denkmalliste des Landes Brandenburg Landkreis Oberhavel Stand: 31.12.2019
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau
- Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands – Klangattrappen“ Herausgeber: S.Stübing, H.H.Bergmann i.A. des DDA e.V. und der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten
- Vollzug des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, 4. Änderung der Übersicht: "Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten" vom 2. November 2007 zuletzt geändert durch Erlass vom Januar 2011 Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg, 02.10.2018
- Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands“; P.Südbeck et al.; Radolfzell 2005
- Rote Liste der Brutvögel Fünfte gesamtdeutsche Fassung, veröffentlicht im August 2016
- <https://www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/voegel/artenschutz/rote-listen/10221.html> (Einsichtnahme 02.09.2019)
- Geoportals Brandenburg (<https://geoportal.brandenburg.de/geodaten/suche-nach-geodaten/w/map/doc/1114/>)

**Bebauungsplan Nr. 75/2020 "Wohnbebauung Am Hörstegraben 15"**  
**Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO und BbgBO**
**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 Absatz 2 BauNVO. Das sind:

1. Wohngebäude,
2. nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gem. §1(5) BauNVO wird bestimmt, dass folgende Nutzungen nach §4(2)2. BauNVO nicht zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

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

(3) Nutzungen nach §4 Abs.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 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 Abs.2 Nr.1 und §19 BauNVO)**

Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugebietsflächen wird festgesetzt:

Grundflächenzahl: **GRZ 0,25**

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

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

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


---

Es wird eine offene Bauweise gemäß §22 Abs.2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

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


---

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

**5. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**


---

In dem in der Planzeichnung festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise kann eine zweite Wohnung zugelassen werden, wenn sie höchstens ein Drittel der Geschossfläche des Wohngebäudes einnimmt.

**6. Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21. BauGB)**


---

(1) Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist wie folgt zu belasten:

- 1.) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer und Nutzer aller im Plangebiet liegenden Baugrundstücke,
- 2.) mit Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Besucher der Grundstücke unter 1.)
- 3.) mit Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Landkreises Oberhavel
- 4.) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen, die für die Ver- und Entsorgung der Grundstücke unter 1.) zuständig sind

(2) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist die Herstellung und Unterhaltung einer befestigten, befahrbaren Fläche, die den Anforderungen der Feuerwehr entspricht, einschließlich der zugehörigen Niederschlagsentwässerung zulässig.

## **7. Festsetzung der Geländehöhe (§9 Abs. 3 BauGB)**

Im Plangebiet muss die Geländehöhe mindestens 39,2m über NHN im DHHN 2016 betragen. Hiervon ausgenommen sind die Flächen zwischen der Plangebietsgrenze und einem Abstand von 3m zur Plangebietsgrenze.

## **8. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14. BauGB)**

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück, auf dem es anfällt, zu versickern oder rückzuhalten.

Das innerhalb der geplanten Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht anfallende Niederschlagswasser darf auch außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte versickert werden, sofern die Versickerung innerhalb des Plangebietes erfolgt.

## **9. Geplante Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20. und 25b)BauGB)**

### **9.1 Erhalt von Gehölzen**

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche nach §9 Abs.1 Nr.25.b BauGB sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten, sofern sie standortgerecht und gebietsheimisch sind.

### **9.2 Fortpflanzungsstätte Rauchschwalben**

(1) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 ist das vorhandene Nebengebäude zu erhalten, solange die dort befindlichen Fortpflanzungsstätten der Rauchschwalbe nicht in mindestens 2 auf einander folgenden Jahren ungenutzt waren.

(2) Die Beseitigung des vorhandenen Nebengebäudes innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 ist ausnahmsweise nur dann zulässig, wenn diese außerhalb der Brutsaison (01.04. bis 10.10.) erfolgt und wenn zum Zeitpunkt des Rückbaus ein Ersatzgebäude in maximal 30m Entfernung zum bisherigen Standort wie folgt realisiert wurde:

- minimal 10m<sup>3</sup> umbauter Raum
- massive Ummauerung (minimal 12cm Mauerwerk oder Lehm-Rohlinge)
- gedämmtes Dach oder Gründach
- prädatorensichere Einflugöffnung
- Nestbauunterstützung durch horizontale Anbringung von Brettchen 16cm x 16cm, 12cm unter Decke (Schwalbenboxen)
- Unterstützung der Ansiedlung durch Abspielen von Klangattrappen Mitte April bis Mitte Mai bzw. bis zur erfolgreichen Ansiedlung mindestens eines Brutpaars (Initialansiedlung)

*Hinweis: Die Beseitigung des vorhandenen Nebengebäudes innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 bedarf darüber hinaus ggf. der Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde.*

### **9.3 Schaffung von Ersatznistplätzen**

Als Ersatz für die Beseitigung von Fortpflanzungsstätten im Zusammenhang mit dem Abriss des im Plangebiet vorhandenen Wohnhauses und / oder Carports sind folgende Ersatznistplätze im Plangebiet zu schaffen:

Artname	Ersatz: Anzahl und Kastentyp	Anbringung
Hausrotschwanz	CEF: 3 Stück Halbhöhlenbrüterkasten	Anbringung an Gebäude, Schuppen, Carport oder an Bäumen im Plangebiet

## 9.4 Erhalt von Nistkästen

Im Plangebiet vorhandene Nistkästen sind innerhalb der Brutzeit (1. März bis zum 30. Oktober eines jeden Jahres) zu erhalten. Im Falle der Beseitigung von Bäumen oder Gebäuden mit vorhandenen Nistkästen sind die betreffenden Nistkästen zuvor außerhalb der o. g. Brutzeit an andere geeignete Plätze im Plangebiet (in 2-3m Höhe, Flugloch Ost- bis Süd) umzuhängen.

### Hinweis zu 9.3 und 9.4:

*Die zeitliche Einordnung der Herstellung der Ersatzquartiere als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ersatzquartiere für Brutvögel, die als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu realisieren sind, sind so rechtzeitig herzustellen, dass sie spätestens in der Brutsaison, die unmittelbar auf den Abriss der baulichen Anlagen mit den zu ersetzenden Nistplätzen folgt, funktionsfähig sind.*

### Ergänzende Hinweise zum Artenschutz:

*Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i. S. d. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden ist vor dem Rückbau der im Plangebiet vorhandenen, zum Abriss bestimmten Gebäude und vor Beginn künftiger Bauarbeiten die Gebäude und das Gelände durch eine sachkundige Person auf Vorkommen besonders und streng geschützter Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde (uNB) rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen mitzuteilen. Mit der uNB sind dann gegebenenfalls notwendige Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen abzustimmen.*

*Gleiches gilt bei der Inanspruchnahme (Beseitigung/Beschädigung) von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln der europäischen Arten und ggf. von Fledermäusen. Maßnahmen mit einhergehenden Beeinträchtigungen sind zuvor mit der uNB abzustimmen.*

## **II. Nachrichtliche Übernahme gemäß §9 Abs.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 Bebauungsplan Nr. 75/2020 "Wohnbebauung Am Hörstegraben 15"**



## Planzeichenerklärung

### Art der baulichen Nutzung §9 Abs.1 Nr.1 BauGB



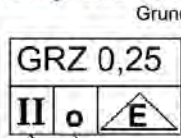
allgemeines Wohngebiet  
§ 4 BauNVO

### Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen



Baugrenze § 23 Abs.1 und Abs.3 BauNVO

### Nutzungs-Schablone



Grundflächenzahl § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB  
§16 Abs.1 Nr.2 BauNVO

nur Einzelhäuser  
zulässig § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB  
§ 22 Abs.2 BauNVO

offene Bauweise § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB  
§ 22 Abs.2 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse

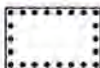
als Höchstmaß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB  
§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§9 Abs.1 Nr.20 und Nr.25 BauGB

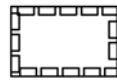


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen  
M1 zum Schutz, zur Pflege und zur Ent-  
wicklung von Natur und Landschaft  
§9 Abs.1 Nr.20 BauGB



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen  
für Bepflanzungen und für die Erhaltung von  
Bäumen, Sträuchern und sonstigen  
Bepflanzungen §9 Abs.1 Nr.25b

### Sonstige Planzeichen

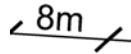


Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten  
zu belastende Flächen  
§9 Abs.1 Nr.21 BauGB



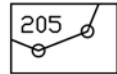
Grenze des räumlichen Geltungs-  
bereiches des Bebauungsplanes  
§9 Abs.7 BauGB

### Hinweisliche Darstellung



Bemaßung  
Maßangabe in Meter

### Darstellungen der Plangrundlage



vorhandene Flurstücksgrenze  
vorhandene Flurstücksnummer



vorhandenes Gebäude



vorhandene Zäunung



vorh. Baum mit Angabe Stammumfang / Kronendurchmesser



vorhandene Sträucher / Hecken



vorhandene Böschung



vorh. Geländehöhe in m über NHN

<b>Anlage</b>
---------------

### **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 Landesbeamtenengesetzes und anderer dienstrechtlicher Vorschriften vom 22. März 2004 (GVBl. I S. 59, in Verbindung mit § 81 Abs. 4 Satz 1 und Satz 2 Nr.2 und 3 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210) , geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2003 (GVBl. I S. 273), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer in ihrer Sitzung am 17.02.2005 und 01.09.2005 folgende Satzung beschlossen.

#### **§ 1 Geltungsbereich**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **§ 6 Ordnungswidrigkeiten**

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

#### **§7 In-Kraft-Treten**

Diese Stellplatzsatzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Oberkrämer, den 02.12.2005  
gez. Jilg  
Bürgermeister

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

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



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

**Satzung**  
**Zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer**  
**-Baumschutzsatzung-**

Auf Grund der §§ 3, 28 Abs. 2 Nr. 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 21]) und §§ 4, 5 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Brandenburg (BbgKAG) vom 31. März 2004 (GVBl. 1/04, [Nr. 08], S.174), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl. I Nr. 36) in Verbindung mit §§ 22 und 29 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BBG I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BBG I S. 3908) sowie § 8 Abs. 2 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13 [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Änd. des Brandenburgischen Naturschutzausführungsg und der NaturschutzzuständigkeitsVO vom 25.9.2020 (GVBl. I Nr. 28), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer in ihrer Sitzung am 03.12.2021 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.
- (3) Im Geltungsbereich nach §1 Abs. 1 dieser Satzung sind geschützt:

1. Einzelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 Zentimetern (das entspricht einem Stammdurchmesser von 19 Zentimetern), bei mehrstämmigen Bäumen wenn mind. ein Stamm einen Durchmesser von 19 Zentimetern aufweist;
2. Bäume mit einem geringeren Stammumfang, sowie Hecken, Sträucher und Feldgehölze, wenn sie aus landeskulturellen Gründen, einschließlich der Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen gem. § 5 Abs. 4 dieser Baumschutzsatzung, auf Grund einer anderen Satzung, eines Bebauungsplanes, eines Grünordnungsplanes gepflanzt wurden oder als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme nach §§ 12 oder 14 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes oder nach der damals geltenden Brandenburgischen Baumschutzverordnung zu erhalten sind.
3. Der Stammumfang wird jeweils in 1,30 Meter Höhe über dem Erdboden gemessen. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar darunter maßgebend.

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

- (1) Diese Satzung findet **keine** Anwendung auf

1. Bäume auf Grundstücken mit einer vorhandenen Bebauung bis zu zwei und zum Zeitpunkt der Antragstellung, bewohnten Wohneinheiten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden, Hain- und Rotbuchen, Ahorne, Rosskastanien und der Walnuss die in 1,30 Meter Höhe über dem Erdboden gemessen einen Stammumfang von mehr als 94 Zentimetern (das entspricht einem Stammdurchmesser von 30 Zentimetern) und Nadelbäume die einen

Stammumfang von mehr als 190 Zentimetern (das entspricht einem Durchmesser von 60 Zentimetern) aufweisen;

2. Obstbäume (außer Echte Walnuss – *Juglans regia*), Pappeln, Baumweiden sowie abgestorbene Bäume innerhalb des besiedelten Bereichs;
3. Bäume, die aufgrund eines Eingriffs gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes gefällt werden, 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) Unberührt bleibt der Schutz von Bäumen auf Grund anderweitiger Rechtsvorschriften, insbesondere des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG) zum Schutz

1. von Nist-, Brut- und Lebensstätten wild lebender Tiere nach §39 Abs. 1 BNatSchG;
2. von Alleen und Streuobstbeständen nach §§ 17, 18 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes i.V.m. § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes;
3. von Teilen von Natur und Landschaft nach §§ 29, 30 Bundesnaturschutzgesetz

### **§ 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 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 sowie Anhänger z.B. Wohnwagen, Werbeträger oder Lastenanhänger.

(3) Während der Zeit vom 01. März bis 30. September ist das Abschneiden, auf den Stock setzen oder zu beseitigen jeglicher Vegetation, unabhängig von ihrer Größe, nach § 39 Abs. 5 S. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes verboten.

(4) Ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen (schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses) 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.

(5) 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; § 67 des Bundesnaturschutzgesetzes bleibt unberührt.

(3) Die Entscheidung über einen Ausnahmeantrag ist von der Gemeinde Oberkrämer schriftlich zu erteilen, sie ist gebührenpflichtig und kann mit Nebenbestimmungen, insbesondere mit einem Widerrufsvorbehalt verbunden werden. Die Gebühr wird auf der Grundlage der jeweils gültigen Verwaltungsgebührensatzung der Gemeinde Oberkrämer erhoben.

Die Genehmigung ist auf 1 Jahr nach ihrer Bekanntmachung zu befristen. Auf Antrag kann die Frist um jeweils 1 Jahr verlängert werden. Die Verlängerung der Frist ist gebührenpflichtig.

(4) Mit der Genehmigung zur Beseitigung von geschützten Gehölzen soll dem Antragsteller auferlegt werden, als Ersatz Bäume in bestimmter Anzahl, Art und Größe auf seine Kosten zu pflanzen und zu erhalten; dies gilt nicht für abgestorbene Bäume. Die Pflanzung ist auf dem Grundstück vorzunehmen, auf dem die Bäume beseitigt wurden.

(5) Die Bemessung der Auflage zur Ersatzpflanzung richtet sich unter Berücksichtigung des Schutzzweckes nach dem Wert des beseitigten Baumbestandes. Der Wert eines geschützten Baumes und die daraus resultierenden und erforderlichen Ersatzpflanzungen, ergeben sich aus den wie folgt definierten Kriterien und Bestimmungen;

1. Der Wert eines geschützten Baumes ergibt sich aus dem Stammumfang, der Baumart, dem Habitus und der Vitalität.

2. Für einen gefällten Baum, der einen Stammumfang von bis zu 100cm aufweist, ist ein Ersatzbaum zu pflanzen (bei mehrstämmigen Bäumen ist der Stamm mit dem größten Umfang zu bemessen), für jede weitere angefangene 50cm Stammumfang ist ein zusätzlicher Ersatzbaum zu pflanzen.

3. Bei Bäumen mit besonders hohem ökologischem Wert können weiterte Ersatzmaßnahmen festgelegt werden.

4. Als Ersatz werden Bäume folgender Qualität vorgeschrieben:

- standortgerechte und gebietsheimische Laubbäume, Baumschulqualität, 3-mal verpflanzt mit Drahtballen, mit einem Stammumfang von 12 - 14cm.

5. Unzumutbare Härten bei historisch bedingten verwilderten Grundstücken sind zu berücksichtigen.

6. In Ausnahmefällen kommt als Ersatzpflanzung auch die Anpflanzung von Hecken und Sträuchern in Betracht, nämlich dann, wenn aufgrund der Grundstücksgröße die Anpflanzung von Bäumen sich mit dem Brandenburgischen Nachbarrechtsgesetz (BbgNRG) nicht vereinbaren lässt oder dadurch andere auf dem Grundstück befindliche geschützte Bäume beeinträchtigt werden. Dabei sollen die Hecken folgende Mindestabmessungen haben:

- Länge: mind. 5m  
- Breite: mind. 1m  
- Höhe: mind. 1m

7. Wenn aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen keine Ersatzpflanzung vollzogen werden kann, so ist eine Ausgleichszahlung zu leisten. Deren Höhe bemisst sich nach dem Wert der gemäß §5 Abs. 5 S. 4 geforderten Ersatzpflanzung, einschließlich einer Pflanz- und Pflegekostenvergütung. Der Betrag ist auf 350,00 Euro pro Ersatzleistung festgelegt. Die Ausgleichszahlung ist vor dem zu vollziehenden Eingriff, in den Baumschutzfond der Gemeinde Oberkrämer, zu leisten.

8. Ist die Ersatzpflanzung bis zum Beginn der dritten Vegetationsperiode nicht angewachsen, ist die Ersatzpflanzung zu wiederholen.

9. Die Ersatzpflanzung ist innerhalb der in der Fällgenehmigung gesetzten Frist zu realisieren. Die erfolgte Ersatzpflanzung ist der Gemeindeverwaltung Oberkrämer schriftlich anzuzeigen.

## § 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. 5 die vorgeschriebene Mitteilung an die Gemeinde Oberkrämer unterlässt oder den gefälltten Baum oder die entfernten Teile nicht mindestens zehn Tage nach der schriftlichen Mitteilung zur Kontrolle bereithält;
4. entgegen § 5 Abs. 4, 5 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.

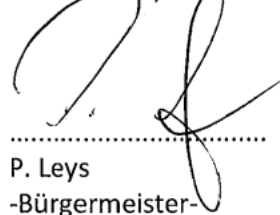
## § 7 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am 01.01.2022 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer vom 01.10.2010 außer Kraft.

### Anlagen:

Anlage 1: Baumliste für anerkannte Ersatzpflanzungen Gemeinde Oberkrämer

Oberkrämer, 03.12.2021



.....  
P. Leys  
-Bürgermeister-

**Anlage 1****Baumliste für anerkannte Ersatzpflanzungen  
Gemeinde Oberkrämer**

Baumart	Botanischer Name
Bergahorn Spitzahorn Feldahorn	Acer pseudoplatanus Acer platanoides Acer campestre
Rotbuche Hainbuche	Fagus sylvatica Carpinus betulus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche Traubeneiche	Qercus robur Qercus petraea
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Gemeine Rosskastanie Rotblühende Rosskastanie	Aesculus hippocastanum Aesculus x carnea
Winterlinde Sommerlinde	Tilia cordata Tilia platyphyllos
Flatterulme Bergulme Feldulme	Ulmus laevis Ulmus glabra Ulmus minor
Elsbeere	Sorbus torminalis

Oberkrämer, 08.12.2021



.....  
P. Leys  
Bürgermeister