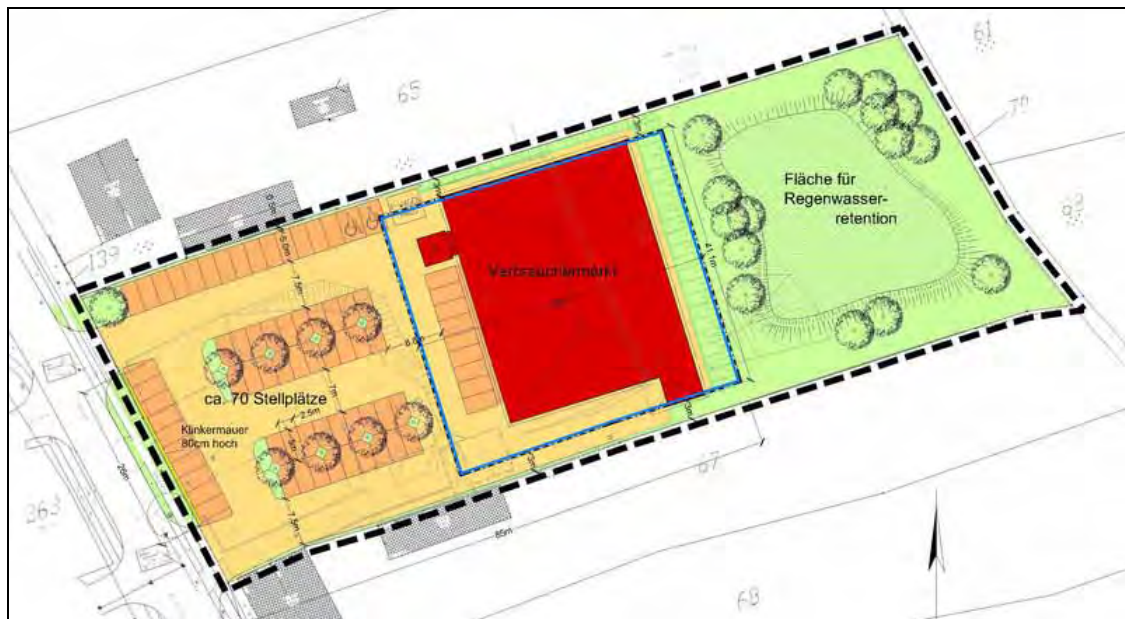


# Bebauungsplan Nr. 38/2009

Gemeinde Oberkrämer, OT Vehlefan

## “Verbrauchermarkt“, OT Vehlefan



### Satzung

Begründung  
Festsetzungen

Planungsbüro



Juli 2010

**Planungsträger:** Gemeinde Oberkrämer  
Gemeindeverwaltung  
Perwenitzer Weg 2  
16727 Oberkrämer, OT Eichstädt

**Planverfasser:** Dipl. Ing. Anke Ludewig, Architektin  
Dipl. Ing. Ralf Ludewig, Landschaftsarchitekt  
Planungsbüro Ludewig,  
Rosa-Luxemburg-Straße 13, 16547 Birkenwerder  
Tel.: 03303 502916  
Fax: 03303 502917

**Plangrundlage:** Vermessener Lageplan  
ÖbVI  
Dipl.Ing. U.Borschel und R.Ortloff  
Fichtestraße 124  
15745 Wildau

**Planungsphase:** Satzung  
**Datum:** Juli 2010

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

<b>I</b>	<b>Planungsgegenstand und Planungsziele</b>	<b>4</b>
1.	Lage des Plangebietes	4
1.1	Regionale Einordnung	4
1.2	Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet	5
1.3.	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
2.	Planungserfordernis, Planungsziele	6
3.	Die Bebauung im Plangebiet und in dessen Umgebung	6
3.1	Übersicht	6
3.2	Vorhandene Bebauung	7
4	Erschließung	9
4.1	Straßenseitige Erschließung	9
4.2	Ver- und Entsorgung, Abfallbeseitigung	10
5.	Öffentlicher Personennahverkehr	13
6.	Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht	13
7.	Trinkwasserschutz, Gewässerschutz, Niederschlagswasser	14
8.	Kampfmittelbelastung	14
9.	Geländemorphologie, Geologie, Hydrogeologie, Bergbau	15
9.1	Geländemorphologie	15
9.2	Geologie	15
9.3	Hydrogeologie	15
9.4	Bergbau, Information zu Erdaufschlüssen	15
10.	Natur- und Landschaft	16
10.1	Übersicht	16
10.2	Biotoptypenkartierung und Bewertung	16
10.3	Flora	17
10.4	Fauna	17
<b>11.</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>17</b>
11.1	Bearbeitungsumfang zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB	17
11.2	Potenzialanalyse auf Grund der vorhandenen Biotoptypen und Habitate	18
11.3	Umfang, Zeitraum und Methodik der durchgeführten Erfassung geschützter Arten, die durch die vorliegende Planung betroffen sein können	18
11.3.1	Fledermäuse	19
11.3.2	Vögel	19
11.3.3	Amphibien und Reptilien	19
11.3.4	Weitere Beobachtungen geschützter Arten	19
11.4	Erfassung und Beobachtungsergebnisse	20
11.4.1	Erfassungsprotokolle der Begehungen	20
11.4.2	Übersichtskarte der Beobachtungsergebnisse zur Erfassung geschützter Arten im Plangebiet	21
11.5	Zusammenfassung der beobachteten Arten mit Angabe des Schutzstatus	21
11.6	Mögliche Beeinträchtigungen geschützter oder streng geschützter Arten durch die vorliegende Planung, Ableitung von Maßnahmen	23
11.6.1	Vorbemerkungen	
11.6.2	Betroffene geschützte oder streng geschützter Arten	23
11.6.3	Baubedingte und betriebsbedingte drohende Verstöße gegen Verbot nach § 44(1) BNatSchG	24
11.6.4	Maßnahmen	24

<b>II</b>	<b>Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen</b>	<b>25</b>
1.	Raumordnung und Landesplanung	25
2.	Regionalplanung	26
3.	Flächennutzungsplan, Landschaftsplan	26
4.	Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht	26
5.	Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	27
6.	Immissionsschutz	27
7.	Bisher geltendes Recht im Plangebiet, Stellplatzsatzung	28
<b>III</b>	<b>Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>28</b>
1.	Städtebauliches Konzept und Erschließung	28
2.	Geplante Art der baulichen Nutzung, Prüfung der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen des geplanten Einzelhandels	29
3.	Geplantes Maß der baulichen Nutzung	31
3.1	Grundflächenzahl	31
3.2	Zahl der Vollgeschosse	31
4.	Geplante überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	32
4.1	Geplante überbaubare Grundstücksfläche	32
4.2	Geplante Bauweise	32
5.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	33
5.1	Festsetzungen zur Dachgestaltung	33
5.2	Festsetzungen zur Einfriedung zur Berücksichtigung des Schutzes des Ortsbildes am Vehlefanzer Anger	33
6.	Städtebauliche Kennwerte	33
7.	Bestandsschutz	34
<b>IV</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplanes</b>	<b>34</b>
1.	Auswirkungen auf die kommunale und private Belange	34
2.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung	34
3.	Planverfahren, Umweltprüfung	35
	<b>Rechtliche Grundlagen, Quellen</b>	<b>37</b>
<b>Bebauungsplan „Verbrauchermarkt Vehlefanzen“</b>		<b>38</b>
I.	Planungsrechtliche Festsetzungen	38
II.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	38
III.	Nachrichtliche Übernahmen	38
	Planzeichnung	39
	Planzeichenerklärung	40
<b>Städtebaulicher Entwurf</b>		<b>41</b>
<b>Anpassung des Flächennutzungsplanes gemäß §13a(2)BauGB</b>		<b>42</b>
	Auszug Flächennutzungsplan Oberkrämer, OT Vehlefanzen, mit Umgrenzung des Plangebietes, bisherige Darstellung	42
	Auszug Flächennutzungsplan Oberkrämer, OT Vehlefanzen, mit Umgrenzung des Plangebietes, angepasste Darstellung gemäß vorliegender Planung	42

## Begründung des Bauungsplanes

### I. Planungsgegenstand und Planungsziele

#### I / 1. Lage des Planungsgebietes

##### I / 1.1 Regionale Einordnung



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

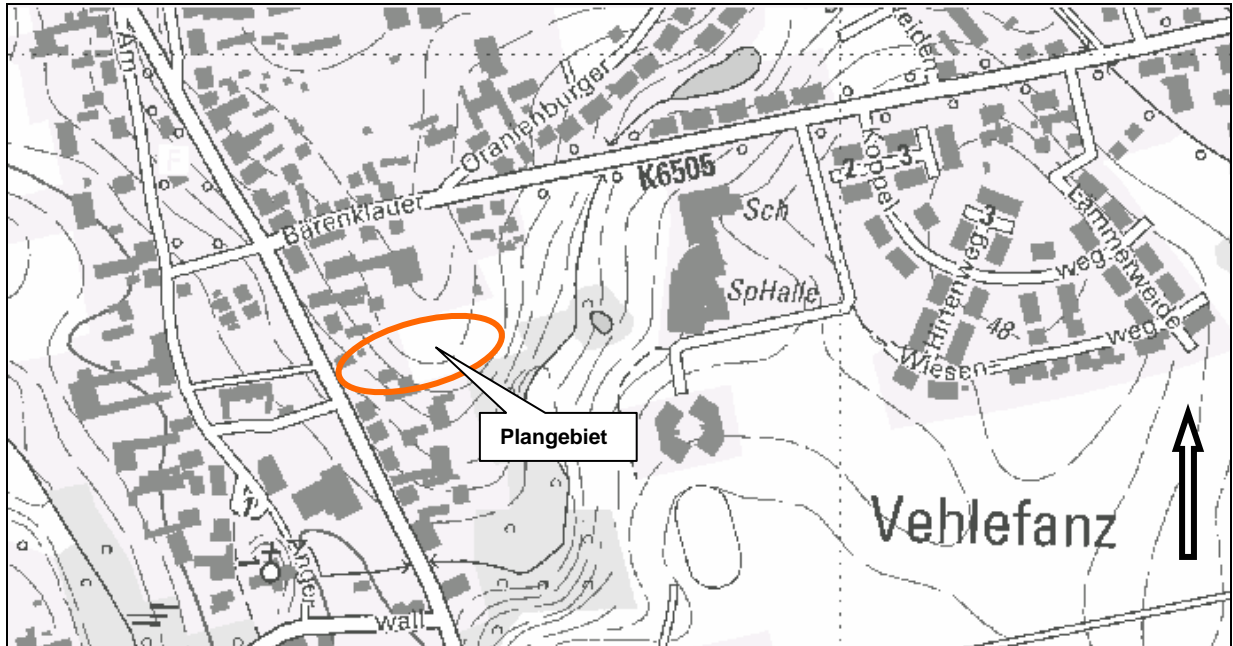
Die Gemeinde Oberkrämer, bestehend aus den Ortsteilen Bärenklau, Bötzow, Eichstädt, Marwitz, Schwante, Vehlefan und Neu Vehlefan, hat ca. 10.800 Einwohner. Die Gemeinde gehört zum Landkreis Oberhavel.

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

Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Oranienburg.

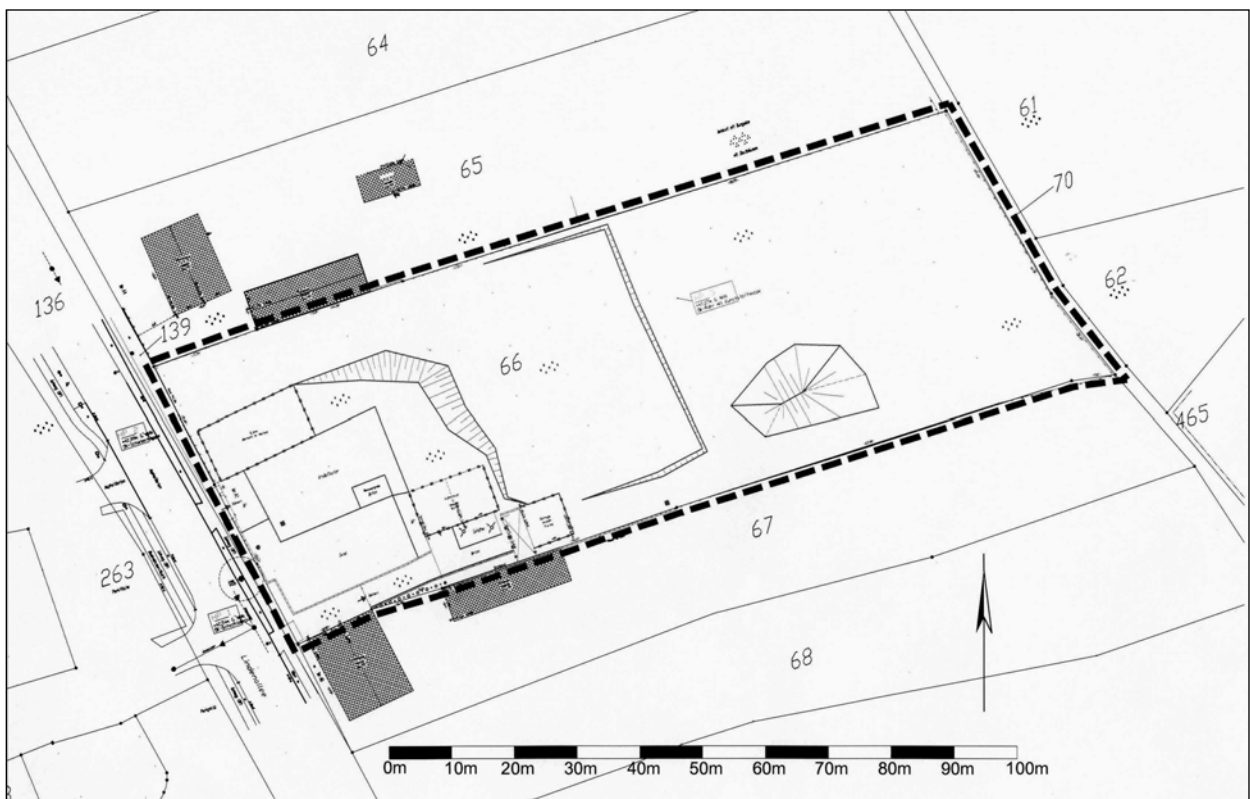


### I / 1.2 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet



Das Plangebiet liegt im Ortskern des OT Vehlefan, direkt am Anger. Gegenüber dem Plangebiet ist der Anger mit einem Verbrauchermarkt und einigen Wohnhäusern bebaut. Weiter südlich befindet sich auf dem Anger eine Tankstelle. Nördlich und südlich des Plangebietes befindet sich eine Bebauung mit ehemaligen Hofstellen, wie sie auch im Plangebiet bis zu deren Abriss vorhanden war. An die Hofstellen schließt sich in östlicher Richtung eine Gartenzone an, hier verläuft ein Graben in einer feuchten Niederung. Weiter östlich und südöstlich befinden sich Grundschule, Kita, Schulsportplatz und weitere Wohngebiete.

### I / 1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Das Plangebiet liegt nordöstlich der Lindenallee (L17) am Anger im OT Vehlefan. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 66 der Flur 3 in der Gemarkung Vehlefan mit einer Fläche von ca. 0,64 ha, gemäß beiliegendem Lageplan.

## I / 2. Planungserfordernis, Planungsziele

Der vorliegende Bebauungsplan soll im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes zur Verbesserung der Nahversorgung im OT Vehlefan schaffen. Durch die Anordnung eines zweiten Verbrauchermarktes im Ortskern Vehlefan wird der Ortskern gestärkt und zugleich die Angebotsbreite für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs verbessert.

Das Plangebiet war bisher mit einer Hofstelle bebaut. Im Vorgriff auf eine geplante Nachnutzung wurde die Bebauung, die sich teilweise in ruinösem Zustand befand, bereits weitgehend beseitigt.

Gemäß §13a BauGB wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

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

Da der Bebauungsplan keine Straßenverkehrsflächen festsetzt, handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß §30(3) BauGB.

Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet an der Lindenallee bisher eine gemischte Baufläche und im rückwärtigen Grundstücksteil eine Grünfläche dar.

Ein nicht großflächiger Verbrauchermarkt wäre in einem Mischgebiet grundsätzlich planungsrechtlich zulässig. Das Plangebiet umfasst jedoch ausschließlich das Grundstück, das für den Verbrauchermarkt genutzt werden soll. Somit ist eine Durchmischung mit Wohnen im Plangebiet nicht erreichbar. Da die geplante Nutzung im Plangebiet einem Mischgebietscharakter nicht entspricht, wird im Plangebiet ein sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Die Zweckbestimmung des festgesetzten Sondergebietes ist „nicht großflächiger Einzelhandel“. Die Einschränkung der Großflächigkeit ist erforderlich, da die Realisierung von großflächigem Einzelhandel im Plangebiet nicht mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar wäre.

Im rückwärtigen Grundstücksteil wird eine private Grünfläche für die Regenwasserretention festgesetzt.

Da der vorliegende Bebauungsplan von der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplanes abweicht, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß §13a(2)BauGB anzupassen.

## I / 3. Die Bebauung im Plangebiet und in dessen Umgebung

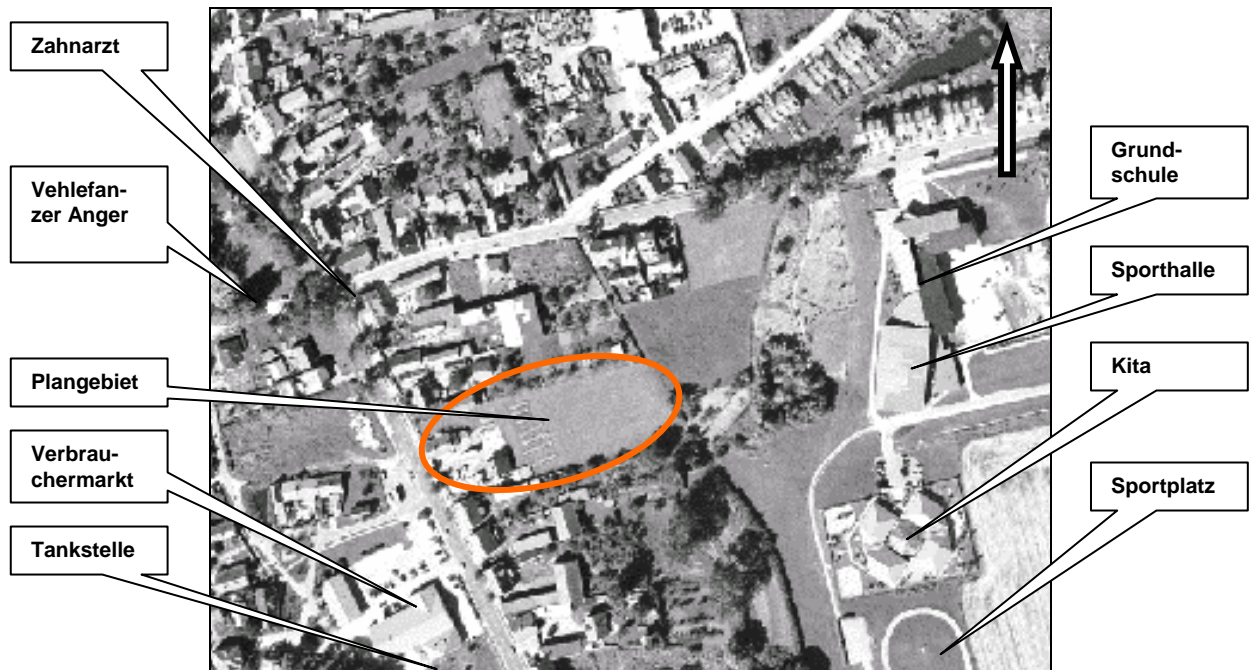
### I / 3.1 Übersicht



Blick auf das Plangebiet von West, Zustand 1995, vor dem teilweisen Abriss der Bebauung im Plangebiet. Foto Ludwig 1995

Das Plangebiet war ursprünglich mit einem Dreiseithof bebaut, dessen Wohnhaus und Stallgebäude jeweils giebelständig zum Anger standen, sodass eine Öffnung der Bebauung zum Anger hin entstand. Im Unterschied hierzu sind die Hofbebauungen der benachbarten Grundstücke vorwiegend durch traufständige Wohngebäude zum Anger hin abgeschlossen (Vierseithöfe). Den rückwärtigen Abschluss der Hofbebauung bildet jeweils eine große Scheune. Im Plangebiet ist ein Teil der früheren Scheune für Wohnzwecke ausgebaut.





Heute sind im Plangebiet nur noch Reste der früheren landwirtschaftlichen Hofstelle vorhanden. In der Umgebung des Plangebietes befinden sich Wohnnutzungen, gewerbliche Nutzungen, eine Kita, eine Schule und ein Sportplatz. Gegenüber dem Plangebiet ist der Anger von Vehlefan mit einem Verbrauchermarkt und einer Tankstelle bebaut. Weiter südwestlich befindet sich auf dem Anger die Kirche von Vehlefan. Die früheren landwirtschaftlichen Hofstellen in der Umgebung des Plangebietes werden kaum noch für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Sie dienen dem Wohnen sowie verschiedenen nicht wesentlich störenden gewerblichen bzw. freiberuflichen Nutzungen. (Tischlerei, Friseur, Kunstwerkstatt, medizinische Praxen)

### I / 3.2 Vorhandene Bebauung

(Fotos Ludwig Oktober 2009)

#### Im Plangebiet



Die Grundstücksbebauung ist bereits weitgehend abgerissen. Die Grundmauern des früheren Stallgebäudes (roter Backstein) bilden gemeinsam mit einer Mauer aus gelben Ziegeln und einem Zaun die heutige Grundstückseinfriedung zum Anger hin. Die vorhandene Hofzufahrt erschließt heute noch ein Wohnhaus, das ursprünglich Bestandteil der großen rückwärtigen Scheune war.



Die Reste des giebelständigen Wohngebäudes sind noch erkennbar, die rückwärtige Scheune ist mit Ausnahme des Wohnteiles bereits abgerissen.



## Angrenzend an das Plangebiet

Nördlich des Plangebietes grenzt eine hofartige Bebauung an, die heute vorwiegend dem Wohnen dient. Die ehemaligen Stall- und Nebengebäude grenzen teilweise unmittelbar an das Plangebiet. Die Grenzwände sind aus Mauerwerk und weisen keine Öffnungen zum Plangebiet auf.



Blick von der Lindenallee



Blick vom Plangebiet zur nördlichen Grenze

Südlich grenzt an das Plangebiet ebenfalls ein Grundstück mit hofartiger Bebauung, das zum Wohnen dient. Hier sind ein Stallgebäude und das Wohnhaus unmittelbar an die Grundstücksgrenze zum Plangebiet gebaut. Das Stallgebäude weist eine Grenzwand aus Ziegelmauerwerk ohne Öffnungen auf. Die Grenzwand des Wohngebäudes weist zum Plangebiet hin Fenster auf.



Blick vom Plangebiet zur südlichen Grenze



Blick von der Lindenallee nach Süd

## Umgebung des Plangebietes



Die bauliche Umgebung des Plangebietes ist durch Hofbebauungen der früheren landwirtschaftlichen Nutzungen geprägt. Typisch für den baulichen Abschluss zum Landschaftsraum hin sind die traufständigen Scheunen. Im Bereich des Plangebietes ist die Scheunenlinie unterbrochen.

Blick auf das Plangebiet von Süd, Zustand 1995, vor dem teilweisen Abriss der Bebauung im Plangebiet. Foto Ludewig 1995

## I / 4. Erschließung

### I / 4.1 Straßenseitige Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Lindenallee (Landesstraße L17) erschlossen. An der südlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine Grundstückszufahrt zur Landesstraße.



Lindenallee (L17) vor dem Plangebiet (Haltepunkt des Linienbusses), Blick nach Nord



Lindenallee (L17) vor dem Plangebiet, Blick nach Süd mit vorhandener Einfahrt zum Plangebiet

Für den geplanten Verbrauchermarkt sind 2 Zufahrten vorgesehen. Sie sollen sich jeweils an der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze befinden. Die südliche Zufahrt (bereits vorhanden) soll zugleich der Anlieferung dienen.

Auf den hier angrenzenden Wohngrundstücken befinden sich jeweils ehemalige Stallgebäude mit Grenzwall an den Grundstücksgrenzen zum Plangebiet. Auf dem südlich angrenzenden Wohngrundstück schließt auch das Wohngebäude mit einer Grenzwall an die Plangebietsgrenze an. (sh. S.7)



Einfahrt von der Lindenallee (L 17) zum Plangebiet

Im Bereich der zusätzlich geplanten nördlichen Zufahrt befindet sich die Bushaltestelle des Linienbusses. Sie ist mit einem Haltestellenschild markiert. Das Schild und somit die Bushaltestelle müssen in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen als Baulastträger der Straße und mit der Oberhavel Verkehrsgesellschaft mbH als Betreiber der Buslinie um einige Meter verschoben werden, sodass gegenseitige Behinderungen vermieden werden.

Der **Landesbetrieb Straßenwesen** teilte im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes hierzu mit Schreiben vom 15.04.2010 mit:

*„Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Vehlefan, östlich der Landesstraße 17. Die verkehrliche Erschließung ist von der L17 vorgesehen. Bei der Planung der Ein- und Ausfahrten ist der Baumbestand an der L 17 zu schützen. Bei nicht vermeidbarer Fällung ist ein Ausgleich in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen, Niederlassung Ost an der L 17 vorzunehmen. Die Ausführungsplanung zur Anbindung an die L 17 ist dem LS zur Erteilung der Zustimmung vorzulegen. Die Schleppkurvennachweise sind beizufügen. Das Oberflächenwasser des Vorhabengebietes ist nicht auf die Fahrbahn der L 17 zu leiten.“*

Die Hinweise sind bei der Realisierung des Vorhabens zu beachten.

Der **Landesamt für Bauen und Verkehr** teilte im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes hierzu mit Schreiben vom 01.04.2010 mit:

*„Den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß „Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planverfahren“ Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 1. November 2005 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 45 vom 16. November 2005) geprüft.“*

Die vorgesehene Bebauung mit einem Verbrauchermarkt zur Innenentwicklung im OT Vehlefan ist aus verkehrlicher Sicht landesplanerisch nicht relevant. Im Vordergrund steht die Vermeidung der Erzeugung neuer Verkehre durch die Minimierung der Verkehrswege bezüglich des Quelle - Zielverkehrs. Der geplante Verbrauchermarkt liegt im Ortskern und ist auch fußläufig erreichbar. Eine Verkehrszunahme ist durch den geplanten Verbrauchermarkt kaum zu erwarten und es stehen zwei leistungsfähige Straßen (L 17, L161) zur Verfügung. Die Anbindung des Plangebietes soll an die Landesstraße 17 erfolgen, für die der Landesbetrieb Straßenwesen die Baulast verwaltet.

Die Ausführungsunterlagen der Straßenanbindung an die L 17 sind der Straßenbauverwaltung (Landesbetrieb Straßenwesen, Niederlassung Ost) gesondert zur Genehmigung vorzulegen.

Aufgrund der Anbindung an die Landesstraße weise ich auf die Einhaltung der Anbauverbote entspr. des § 24 Brandenburgisches Straßengesetzes hin.

Die hohe Stellplatzanzahl ist für die regionale Bedeutung des Verbrauchermarktes aus unserer Sicht angemessen, damit kein Rückstau auf der L 17 entstehen kann.

Der geplante Standort des Verbrauchermarktes wird durch Bahnanbindung (RB 55) und Bus (812) ebenfalls erschlossen und somit kann die Vereinbarkeit der Planungsabsicht mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Verkehrsplanung des Landes bestätigt werden.

Für die Verkehrsbereiche übriger ÖPNV, ziviler Luftverkehr, Binnenwasserstraßenverkehr liegen mir Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor.

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

Die Hinweise sind bei der Realisierung des Vorhabens zu beachten.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes hierzu mit Schreiben vom 16.04.2010 die **Belange der unteren Straßenverkehrsbehörde** hierzu wie folgt mit:

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

Gemäß den vorgelegten Unterlagen wird von einer für die Abfallentsorgung ausreichenden Verkehrerschließung über die L 17 ausgegangen. Insofern sind die durch den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu vertretenden Belange erfüllt.

Sofern bei der Realisierung des Vorhabens Einschränkungen des Straßenverkehrs auftreten, ist zur ordnungsgemäßen Abfallentsorgung in dem vom Vorhaben betroffenen Bereich die AWU Oberhavel GmbH, Breite Straße 47a in 16727 Veiten im Vorfeld zu informieren.“

Der **Landkreis Oberhavel** teilte im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes hierzu mit Schreiben vom 16.04.2010 die **Belange des Bereiches Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen** hierzu wie folgt mit:

„Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes gibt es keine Bedenken. Im Genehmigungsverfahren können weitere Belange des vorbeugenden Brandschutzes dargelegt und Auflagen hierzu erteilt werden.“

#### **I / 4.2 Ver- und Entsorgung, Abfallbeseitigung**

In der anliegenden Straße (Lindenallee) befinden sich Anschlussmöglichkeiten an die zentralen Ver- und Versorgungsnetze für **Frischwasser, Abwasser** und **Elektroenergie**. Der Nachweis einer ausreichenden **Löschwasserversorgung** ist im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall zu führen. Falls über das Frischwassernetz keine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet werden kann, ist die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbrunnen oder Löschwasserteiche auf den Baugrundstücken selbst zu gewährleisten.

Zuständiges Versorgungsunternehmen für Frischwasser ist die **Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH**.

Die **Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH** teilte im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes hierzu mit Schreiben vom 17.03.2010 mit:

„Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geben wir Ihnen hiermit zur Kenntnis, dass unsererseits keine Einwände gegen den Entwurf bestehen. Wir weisen darauf hin, dass z. Zt. zwei Trinkwasseranschlüsse auf das Grundstück führen.

Die Löschwasserversorgung ist bis zu einer Höhe von 800 l/ min. möglich. Für eventuelle Rückfragen stehen wir selbstverständlich zur Verfügung.“

Im Lageplan, der der Stellungnahme beilag, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens im Bereich der Lindenallee sowie Hausanschlüsse dargestellt. Der Lageplan kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Die Hinweise sind bei der Realisierung der Planung zu beachten.



Für das Netz der Energieversorgung ist die **E.ON edis AG Netzmeisterbereich Hennigsdorf**, zuständig.

Die **E.ON edis AG** teilte im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes hierzu mit Schreiben vom 24.03.2010 mit:

*„Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 11.03.2010 und teilen Ihnen mit, dass gegen die o. g. Planung keine Bedenken bestehen.*

*Als Anlage übersenden wir Ihnen Planunterlagen mit unserem eingetragenen Strom- Anlagenbestand. Diese Unterlagen dienen als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten. Zu konkreten Vorhaben setzen Sie sich bitte mindestens 14 Tage vor Baubeginn mit uns in Verbindung. Wir werden Ihnen die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand zusenden.*

*Wir bitten Sie, unseren Anlagenbestand bei Ihrer vorhabenkonkreten Planung zu berücksichtigen.*

*Für den Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen, wobei wir eine Verlegetiefe für Kabel von 0,60 bis 0,80 m vorsehen.*

*Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, benötigen wir rechtzeitig einen Antrag mit folgenden Informationen:*

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf;
- Namen und Anschrift der Bauherren.

*Wir empfehlen Ihnen, die vorteilhafte Vollstromversorgung (Allgemeinbedarf, Kochzwecke, Warmwasserbereitung) bzw. die Allstromversorgung (einschließlich Heizung/Wärmepumpe) für die Haushalte zu nutzen und bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.*

*Nach Antragstellung unterbreiten wir jedem Kunden ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz. In diesem sind ggf. auch anteilige Aufwendungen für Baufreiheitsmaßnahmen enthalten.*

*Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen möchten:*

1. „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.ON edis Aktiengesellschaft“
2. „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.ON edis Aktiengesellschaft“

Im Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens im Bereich der Lindenallee sowie Hausanschlüsse dargestellt. Der Lageplan sowie die „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.ON edis Aktiengesellschaft“ und die „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.ON edis Aktiengesellschaft“ können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Die Hinweise sind bei der Realisierung der Planung zu beachten.

Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt über den **Zweckverband Kremmen**.

Der **Zweckverband Kremmen** teilte im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes hierzu mit Schreiben vom 15.04.2010 mit:

*„Als Entsorger für Schmutzwasser ist die öffentliche Erschließung im Bereich des Bebauungsgebietes sowie des näheren Umfeldes (Lindenallee) durch den Zweckverband Kremmen realisiert.*

*Somit sind die Vorleistungen im unmittelbaren öffentlichen Bereich für die Entsorgung des leitungsgebundenen anfallenden Schmutzwassers aus dem B-Plan Gebiet gegeben.*

*Für die innere Erschließung und Einbindung in das vorhandene Entsorgungssystem ist der Vorhabenträger selbst verantwortlich.*

*Der Investor wird verpflichtet, alle schmutzwasserseitigen Planungen dem Zweckverband vor Baubeginn zur Genehmigung vorzulegen.*

*Von Seiten des Zweckverbandes Kremmen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken zum o.g. Vorhaben.“*

Die Hinweise sind bei der Realisierung der Planung zu beachten.

Das anfallende **Niederschlagswasser** ist gemäß brandenburgischem Wasserrecht auf den Grundstücken selbst zu versickern. Wegen des bindigen Bodens sind bei hohem Versiegelungsgrad hierfür Retentionsanlagen erforderlich. Der Nachweis über die Versickerung gemäß ATV Arbeitsblatt 138 und die Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis hierfür erfolgen im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren.

Anschlussmöglichkeiten an die zentrale **Erdgasversorgung** über das Leitungsnetz der **EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH** sind in der Lindenallee ebenfalls vorhanden.

Die **WGI GmbH** teilte im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes hierzu mit Schreiben vom 23.03.2010 mit:

*„die WGI GmbH (nachfolgend WGI genannt) wird von der MBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH*

& Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftsersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt namens und im Auftrag der GASAG Berliner Gaswerke AG, der EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH und der Havelländische Stadtwerke GmbH.

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 darf aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, auf eine Angabe zur Überdeckung nicht vertraut werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.

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

Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des oben genannten Bebauungsplanes/Vorhaben- und Erschließungsplanes bestehen seitens der NBB zurzeit keine Planungen.

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

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante 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 Leitung mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung und zu pflanzendem 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 nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung 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.“

Im Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens im Bereich der Lindenallee sowie Hausanschlüsse dargestellt. Der Lageplan kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Die Hinweise sind bei der Realisierung der Planung zu beachten.

Zuständig für den Anschluss an das zentrale Telekommunikationsnetz ist die **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH**.

Die **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH** teilte im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes hierzu mit Schreiben vom 18.03.2010 mit:

„im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Deutschen Telekom AG, die aus dem beigegeführten Plan ersichtlich sind. /

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer Tk-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL NO, PTI 22, Parkstr. 5, 14641 Nauen (Besucheranschrift), Tel.: (03 31) 123-79104 in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die "Anweisung zum Schütze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)" -siehe Anlage- beachten, um Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom zu vermeiden.

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

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordost, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf (Postanschrift) so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“

Im Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens im Bereich der Lindenallee sowie Hausanschlüsse dargestellt. Der Lageplan sowie die Kabelschutzanweisungen können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Die Hinweise sind bei der Realisierung der Planung zu beachten.

Zum **Schutz** der im Plangebiet und in der angrenzenden Straße **vorhandenen Leitungen und Anlagen der Ver- und Entsorgungsunternehmen** ist bei Bauarbeiten eine Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern und erforderlichenfalls eine Vororteinweisung zu sichern.

Für die **Beseitigung der Abfälle** aus privaten Haushalten und anderen Herkunftsbereichen ist der Landkreis Oberhavel als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger zuständig.

Die bei dem Rückbau vorhandener baulicher Anlagen sowie Errichtung und Betrieb anfallender Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG), der dazu erlassenen Verordnungen sowie der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel zu verwerten oder zu beseitigen.

Fallen bei der Errichtung oder dem Betrieb der Anlage Abfälle an, die gem. § 41 KrW-/AbfG i.V.m. der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Berliner Straße 27 a in 14467 Potsdam anzudienen.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes hierzu mit Schreiben vom 16.04.2010 die **Belange des Bereiches Abfallwirtschaft** hierzu wie folgt mit:

*„Die bei der Maßnahme anfallenden Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen. Fallen Abfälle an, die gem. § 41 KrW-/AbfG i. V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen.*

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

Der **Landkreis Oberhavel** teilte im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes hierzu mit Schreiben vom 16.04.2010 die **Belange der unteren Straßenverkehrsbehörde** hierzu wie folgt mit:

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

*Gemäß den vorgelegten Unterlagen wird von einer für die Abfallentsorgung ausreichenden Verkehrerschließung über die L 17 ausgegangen. Insofern sind die durch den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu vertretenden Belange erfüllt.*

## **I / 5. Öffentlicher Personennahverkehr**

Im OT Vehlefan besteht Anschluss das Regionalbusnetz. Der Haltepunkt der Regionalbuslinie 812 (Neu Vehlefan - Vehlefan - Bötzw) befindet sich unmittelbar am Plangebiet.

Um die geplante zweite Zufahrt zum Plangebiet herstellen zu können, ist es erforderlich, den Haltepunkt um einige Meter zu verschieben. Hierfür muss das Haltestellenschild versetzt werden. (sh. auch unter I 4.1)

## **I / 6. 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 im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 16.04.2010 die **Belange der unteren Bodenschutzbehörde** wie folgt mit:

*„Die Fläche ist im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel nicht registriert. Treten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, so ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.*

### 4.1.1.1 Rechtsgrundlagen

*Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)“*



## I / 7. Trinkwasserschutz, Gewässerschutz, Niederschlagswasser

Das Plangebiet liegt **nicht** innerhalb einer **Trinkwasserschutzzone**.

Die gesetzlichen Bestimmungen zum Gewässerschutz sind zu beachten:

- Benutzungen von Gewässern (z.B. Entnahme von Grund- bzw. Oberflächenwasser; Abwassereinleitung / Regenwassereinleitung; Grundwasserabsenkungen) bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis.
- Die Verlegung von Kanalnetzen, auch die der Regenwasserkanalisation, ist genehmigungspflichtig. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises einzureichen.
- Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass der Boden, das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt werden.

Rechtsgrundlage: § 2 i.V.m. § 3 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes – Wasserhaushaltsgesetz (WHG) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1996 (BGBl. I S. 1695), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. September 2001 (BGBl. I S. 2331); § 71 BbgWG

Der **Landkreis Oberhavel** teilte im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes hierzu mit Schreiben vom 16.04.2010 die **Belange der unteren Wasserbehörde** wie folgt mit:

*„Der Standort befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone.*

*Unter dem Punkt I / 7. Trinkwasserschutz, Gewässerschutz, Niederschlagswasser sind bereits Hinweise eingearbeitet, die der FD Wasserwirtschaft hinsichtlich der öffentlichen Belange zu vertreten hat.*

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

*Auch bei der Errichtung von Löschwasserteichen ist die untere Wasserbehörde zu beteiligen.“*

Das **Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung West** teilte im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes hierzu mit Schreiben vom 19.04.2010 mit:

**„Wasserbewirtschaftung und Hydrologie - RW 5**

*Im Geltungsbereich des Planes befinden sich keine Grund- und Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes.*

*Sollten dennoch Pegel(z.B. Grundwasserbeobachtungsrohre) vorhanden sein, wäre eine erneute Anfrage zur Verfahrensweise an das Landesumweltamt Brandenburg, Referat RW5 zu richten.“*

Das anfallende **Niederschlagswasser** ist gemäß brandenburgischem Wasserrecht auf den Grundstücken selbst zu versickern. Wegen des bindigen Bodens sind bei hohem Versiegelungsgrad hierfür Retentionsanlagen erforderlich. Der Nachweis über die Versickerung gemäß ATV Arbeitsblatt 138 und die Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis hierfür erfolgen im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren.

## I / 8. Kampfmittelbelastung

Der **Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst** teilte mit Schreiben vom 18.03.2010, **AZ 1008420000** zum Vorentwurf der Änderung folgendes mit:

*„die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt **keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der o.g. Fläche ergeben.***

*Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.*

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

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

## I. / 9. Geländemorphologie, Geologie, Hydrogeologie, Bergbau

### I. / 9.1 Geländemorphologie

Die Geländehöhe erhebt sich in der Mitte des Plangebietes im Norden auf ca. 47m über NHN. Von hieraus fällt es in westlicher Richtung zur Lindenallee um ca. 3 m ab. In südlicher und östlicher Richtung fällt es jeweils leicht ab.

Das Gelände im Plangebiet hat gemäß amtlichem Lageplan eine natürliche Höhe wie folgt:

- an der Lindenallee (westliche Plangebietsgrenze):
  - ca. 43,7m über NHN im Nordwesten und ca. 42,9m über NHN im Südwesten
- in der Mitte des Plangebietes (Bereich des geplanten Baufeldes)
  - im Norden zwischen ca. 46,9 m über NHN (westliche Baufeldgrenze) und ca. ca. 47,45 m über NHN (östliche Baufeldgrenze)
  - im Süden zwischen ca. 45,5 m über NHN (westliche Baufeldgrenze) und ca. ca. 47,0 m über NHN (östliche Baufeldgrenze)

Östlich des geplanten Baufeldes fällt das Gelände in östlicher Richtung wieder etwas ab.

### I. / 9.2 Geologie

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

- Bodenübersicht:           überwiegend Fahlerde-Braunerden und Fahlerden und verbreitet Braunerden, z.T. lessiviert aus Sand über Lehm, z.T. Moränencarbonatlehmsand; gering verbreitet Braunerden und podsolige Braunerden aus Sand über Schmelzwassersand; selten vergleyte Braunerden und vergleyte Fahlerde-Braunerden aus Sand über Lehm, z.T. über Moränencarbonatlehmsand
- Vernässung:               vorherrschend ohne Grund- und Stauwassereinfluss
- Speichervermögen:       überwiegend 5 -10 und verbreitet <5 cmol/kg
- Ertragspotenzial:         Bodenzahlen überwiegend 30 - 50 und verbreitet <30

### I. / 9.3 Hydrogeologie

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

Karte der oberflächennahen Hydrologie (HYK 50-1)

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

- oberflächlich anstehender Grundwassergeringleiter mit hohem Sandgehalt (vorwiegend Geschiebemergel und -lehme des Brandenburger Stadiums der Weichselkaltzeit)

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

- Gesamtmächtigkeit des Grundwasserleiterkomplexes GWL K 2           > 3-10m

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

- Die Aussage zur Schutzfunktion bezieht sich auf den unbedeckten Grundwasserkomplex 2: Rückhaltevermögen sehr hoch, Verweildauer des Sickerwassers 25 Jahre

Die **Hydroisohypsen** liegen im GLWK 2 bei 38,0 m über NN im Bereich des Plangebietes und dessen weiterer Umgebung.

### I. / 9.4 Bergbau, Information zu Erdaufschlüssen

Für das Plangebiet sind keine Bergrechte oder bergbaulichen Maßnahmen bekannt.

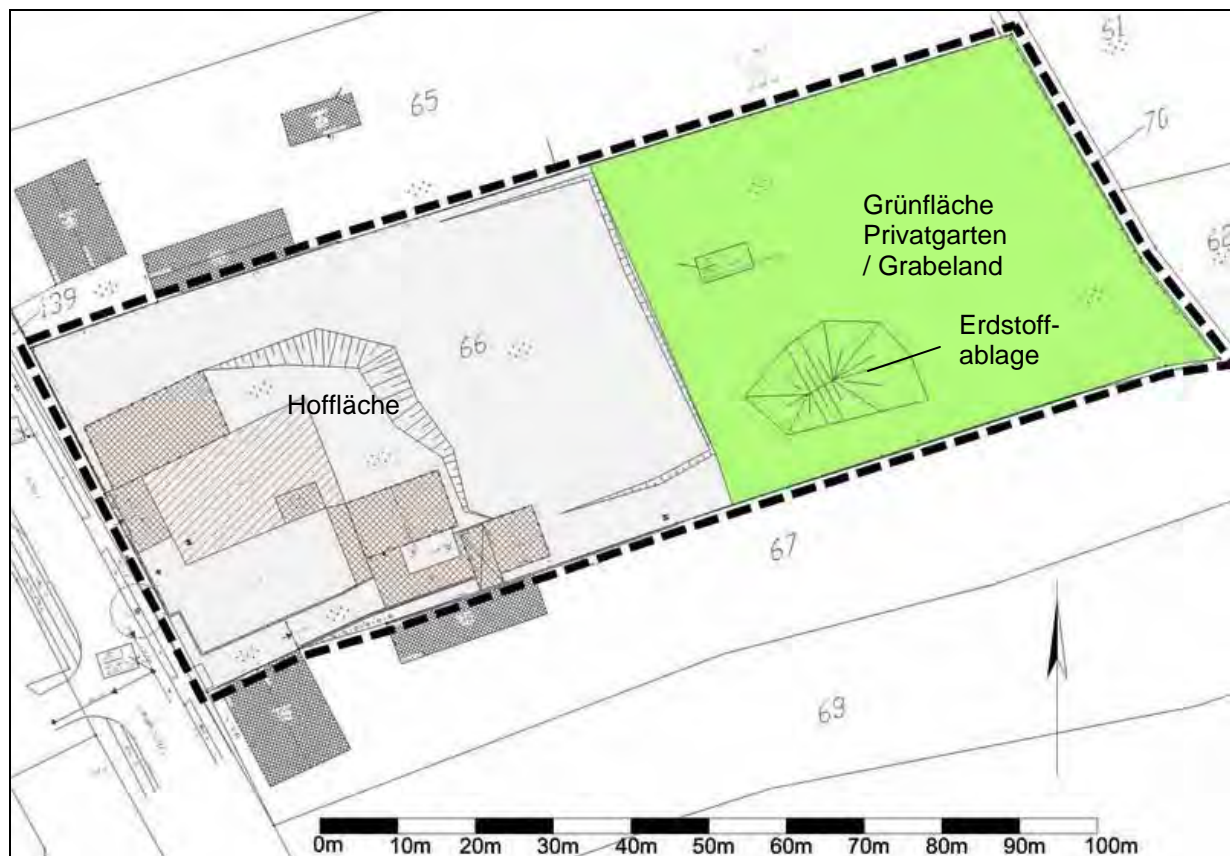
Im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehen gegenüber dem **Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe des Landes Brandenburg** (LBGR) Anzeige-, Mitteilungs- bzw. Auskunftspflichten gemäß §§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 des Lagerstättengesetzes vom 04.12.1934 (RGBl. I S. 1223; BGBl. III 750-1), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 10.11.2001 (BGBl. I S. 2992).

Weitergehende geologische und geotechnische Informationen zum Vorhaben, die dem LBGR aus Erd-aufschlüssen (Bohrungen u. a.) und Fachbearbeitungen vorliegen sowie geochemische und geotechnische Laboruntersuchungen können gegen Gebühr beim LBGR angefordert werden. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, im Archiv des LBGR geologische Kartenwerke einzusehen und Kopien davon zu erwerben.

## I./10. Natur- und Landschaft

(zu Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht sh unter II / 4.)

### I./10.1 Übersicht



Das Plangebiet umfasst einen Anteil von ca. 0,36m<sup>2</sup> Hoffläche, die noch teilweise bebaut ist. (sh. unter I / 3.2 S.6) Ein Anteil von ca. 0,28 ha des Plangebietes wird von einer Grünfläche Grabeland / landwirtschaftlichen Fläche eingenommen. Auf dieser Fläche befindet sich gegenwärtig eine Erdstoffablage.

### I./ 10.2 Biotoptypenkartierung und Bewertung

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

#### 12290 Dörfliche Bebauung/Dorfkern (OSD)

Es handelt sich die Fläche einer ehemaligen dörflichen Hofstelle auf ca. 56% der Gesamtfläche mit Gebäuderesten, einem genutzten Wohnhaus in einem Teil der früheren Scheune, gepflasterten und betonierten Flächen und zugehörigem Wohngarten. Gehölzbestand ist nicht vorhanden. In den Randbereichen befindet sich Ruderalvegetation, soweit diese nicht im Zuge der bisherigen Abrissarbeiten zerstört oder überschüttet wurde.

**051122 Frischwiese (GMF) verarmte Ausprägung** Auf einem Flächenanteil von 44 % des Plangebietes ist eine landwirtschaftliche Fläche vorhanden, die sich zwar im Randbereich der Angerbebauung befindet, jedoch nicht wie die benachbarten gleich gelagerten Flächen gärtnerisch genutzt ist, sondern in der Vergangenheit sporadisch als Wiese genutzt wurde. Auf einem Teil dieser Fläche befindet sich eine Erdstoffablagung.



**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

Im Plangebiet sind gegenwärtig ausschließlich Biotoptypen mit geringer Wertigkeit vorhanden. Biotope mittlerer oder hoher Wertigkeit oder geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

**I./10.3 Flora**

Wegen der bisherigen baulichen und landwirtschaftlich-gärtnerischen Nutzung des Plangebietes hat sich hier keine hochwertige Vegetation entwickelt. Nach Nutzungsauffassung ist auf den unbebauten Flächen des Plangebietes nitrophile Ruderalvegetation aufgewachsen.

Baumbestand, der der Baumschutzverordnung unterliegt, ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Geschützte Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

Der **Landesbetrieb Straßenwesen** teilte im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes hierzu mit Schreiben vom 15.04.2010 mit:

*„Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Vehlefan, östlich der Landesstraße 17. Die verkehrliche Erschließung ist von der L17 vorgesehen. Bei der Planung der Ein- und Ausfahrten ist der Baumbestand an der L 17 zu schützen. Bei nicht vermeidbarer Fällung ist ein Ausgleich in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen, Niederlassung Ost an der L 17 vorzunehmen. Die Ausführungsplanung zur Anbindung an die L 17 ist dem LS zur Erteilung der Zustimmung vorzulegen. Die Schleppkurvennachweise sind beizufügen. ....*

Die Hinweise sind bei der Realisierung des Vorhabens zu beachten.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes hierzu mit Schreiben vom 16.04.2010 die **Belange der unteren Naturschutzbehörde** hierzu wie folgt mit:

*„Der Straßenbaum unterliegt der Baumschutzverordnung des Landes Brandenburg. Beeinträchtigungen dieses Baumes sind unzulässig. Die Festlegung der Zufahrten und sonstigen Erschließungsanlagen haben entsprechend zu erfolgen.*

**I./ 10.4 Fauna**

Auf Grund der Lage des Plangebietes im Ortskern und der Nachbarschaft zu einer verkehrsreichen Straße ist das Plangebiet als Lebensraum von Tieren kaum von Bedeutung.

Im noch vorhandenen Wohnteil der ehemaligen Scheune können sich zur Brut geeignete Hohlräume befinden, so dass insbesondere niedrig brütende Höhlen- bzw. Nischenbrüter, wie z.B. Kohlmeise, Blaumeise, Garten- und Hausrotschwanz oder auch Schwalben (Mehlschwalbe, Rauchschnalbe) geeignete Lebensräume vorfinden könnten.

Auch kleinere Säugetiere wie Hausmarder oder Fledermäuse können im Plangebiet geeignete Lebensbedingungen vorfinden.

Zu den Belangen des Artenschutzes sowie zum erfassten Bestand geschützter Arten sh. unter I./ 11.

**I. / 11. Artenschutz****I. / 11.1. Bearbeitungsumfang zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB**

Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im vorliegenden Bebauungsplanverfahren erfolgt unter Beachtung der diesbezüglichen Hinweise aus der **Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung**, erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg - Referat 23 - von Rechtsanwalt Dr. Eckart Scharmer und Rechtsanwalt Dr. Matthias Blesing, 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. Umwelprüfung 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 Umwelprüfung 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 Umwelprüfung, zum Umweltbericht, noch zur Prüfung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft.*

*Verfügt die Gemeinde bereits über **Kenntnisse**, die für einen **Verstoß gegen § 42 Abs. 1 BNatSchG** (§ 44 Abs. 1 BNatSchG (n.F.)) 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 § 42 Abs. 1 BNatSchG (§ 44 Abs. 1 BNatSchG (n.F.)) vorliegen könnte, ist die Gemeinde **weder bauplanungsrechtlich noch artenschutzrechtlich verpflichtet, 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 (n.F.) zu verursachen.

## I. / 11.2 Potenzialanalyse auf Grund der vorhandenen Biotoptypen und Habitate

Entsprechend den Aussagen unter 10.2 (Biotoptypen), 10.3 (Fauna), 10.4 (Flora) ist im Plangebiet mit einer Betroffenheit geschützter Arten wie folgt zu rechnen:

Geschützte Biotope und geschützte Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Geschützte Tierarten können im Plangebiet wie folgt betroffen sein:

Das Plangebiet hat nur eine geringe Größe und die Umgebung des Plangebietes weist günstigere Lebensraumstrukturen für siedlungsbewohnende Arten wie Gebäudebrüter und Fledermäuse auf als das Plangebiet.

Insbesondere für geschützte Vögel und Fledermäuse könnte das Plangebiet teilweise einen geeigneten Lebensraum bieten. Das Plangebiet bietet kaum Nistmöglichkeiten für geschützte Vogelarten. Gehölzbestand ist nicht vorhanden. Am bestehenden Wohngebäude sind Nistplätze von Nischenbrütern möglich.

Bäume, deren Höhlen als Sommer- oder Winterquartier für geschützte Fledermäuse in Betracht kommen, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Am bestehenden Gebäude sind Überwinterungsplätze von Fledermäusen möglich. Das Plangebiet kann zum Nahrungshabitat von Fledermäusen und Igel gehören. Die Umgebung des Plangebietes weist strukturreiche Garten- und Siedlungsbereiche sowie landwirtschaftliche Offenlandflächen und feuchte Niederungsbereiche auf und ist vermutlich für Fledermäuse und Kleinsäuger wie Igel als Nahrungshabitat von Bedeutung.

Geeignete Rückzugsräume für Igel wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Gegenwärtig bietet das Plangebiet keine geeigneten Rückzugsräume, Nahrungshabitate oder Brutbereiche für Amphibien oder Reptilien.

## I./ 11.3 Umfang, Zeitraum und Methodik der durchgeführten Erfassung geschützter Arten, die durch die vorliegende Planung betroffen sein können

Entsprechend der Potenzialanalyse erfolgte eine Bestandserfassung geschützter Arten, die von der vorliegenden Planung betroffen sein können, wie folgt:

---

### I./ 11.3.1 Fledermäuse

---

Zur Erfassung im Plangebiet jagender Fledermäuse wurden Begehungen im Plangebiet gemäß 11.4 durchgeführt. Die Begehungen begannen kurz vor Sonnenuntergang, um auch früh fliegende Arten zu erfassen, und fanden ausschließlich bei warmer Witterung und nur geringem Wind statt. Die Ansprache der jagenden Fledermäuse erfolgte durch Sichtbeobachtung des charakteristischen Flugverhaltens und der Silhouetten. Das einzige im Plangebiet noch vorhandene Gebäude und die Ruinen bzw. Nebenanlage wurden auf Spuren von Ein- und Ausflugöffnungen abgesucht.

Zusätzlich zur Erfassung jagender Fledermäuse wurden die baulichen Anlagen im Plangebiet auch bei einer Tagbegehung nach (potenziellen) Fledermausquartieren abgesucht. Hierfür wurde ein Fernglas verwendet. Das Gebäude und die Ruinen bzw. Nebenanlage wurden auf geeignete Quartierstrukturen, lebende oder verendete Tiere sowie auf Kotmarkierungen abgesucht, die auf Ein- und Ausflugsöffnungen schließen lassen.

---

### I./ 11.3.2 Vögel

---

Zur Erfassung des Vogelbestandes des Plangebietes wurden Begehungen im Plangebiet gemäß 11.4 durchgeführt.

Dabei wurden neben den Reviergesängen der vorhandenen Arten 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: VIVITAR Fernglas 7x50;

Für Foto- und Audiodokumentation wurde verwendet: KODAK easy share DX6490

Folgende Arten wurden mit Klangattrappen\* verhört:

- Gartenammer – Ortolan *Emberiza hortulana*

\* „Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands – Klangattrappen“ Herausgeber: S.Stübing, H.H.Bergmann i.A. des DDA e.V. und der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten

Darüber hinaus wurde das einzige im Plangebiet noch vorhandene Gebäude und die Ruinen bzw. Nebenanlagen nach Vogelnestern aus vergangenen Nistperioden abgesucht. Als Nachweis eines Brutrevieres 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 können der Kategorie Nahrungsgast zugeordnet werden. Darüber hinaus wurden alle weiteren relevanten Beobachtungen während der Begehungen zur Erfassung von Fledermäusen und Reptilien bei der Auswertung des Datenmaterials berücksichtigt.

---

### I./ 11.3.3 Amphibien und Reptilien

---

Zur Erfassung der Reptilienfauna des Plangebietes wurden Begehungen im Plangebiet gemäß 11.4 durchgeführt.

Hierbei wurden vor allem die sonnenbeschienenen vegetationsfreien und –armen Bereiche auf den Ruderalflächen nach Reptilien, insbesondere nach der Zauneidechse abgesucht. Die Wahrscheinlichkeit des Vorhandenseins von Reptilien ist sehr gering, da geeignete Geländestrukturen zu Schutz und Überwinterung (Holz- oder Steinhäufen, Schotter, Sandflächen, Waldrand) nicht vorhanden sind, der Jagddruck durch streunende Katzen hoch ist und das Gebiet durch vorhandene Wohnnutzungen stark gestört ist.

---

### I./ 11.3.4 Weitere Beobachtungen geschützter Arten

---

Bei den unter 11.3.1 bis 11.3.3 dargelegten Beobachtungen wurden zugleich alle artenschutzfachlich relevanten weiteren Beobachtungen vermerkt. Dies betrifft insbesondere das Vorkommen von geschützten Insektenarten wie Hornissen oder Hornissennestern im Gebäudebestand, das Vorkommen von Kleinsäugetieren wie Igel und Maulwurf sowie geschützter Pflanzenarten.

---

**I./ 11.4 Erfassung und Beobachtungsergebnisse****I./ 11.4.1 Erfassungsprotokolle der Begehungen****Erfassungsprotokoll 1**

<b>Da- tum</b>	<b>Uhr- zeit</b>	<b>Wetter</b>	<b>Umstände</b>	<b>Beobachtungen</b>	<b>Wertung</b>
28.04. 2010	20.00- 22.00	11°C heiter mäßiger Wind aus N Son- nenun- tergang	Fahrverkehr an der Lindenstra- ße  wenig Begäng- nis entlang der Lindenstraße	- 1 <b>Fledermaus</b> ( <i>unbestimmte species</i> ) kurz- zeitig jagend über dem Ostteil des Plangebie- tes – Weiterflug Richtung Anger (West)  - <b>Amsel</b> <i>Turdus merula</i> singend im östlichen Teil des südlich benachbarten Gartens  - <b>Amsel</b> <i>Turdus merula</i> singend nördlich des Plangebietes auf Scheunenfirst  - <b>Kohlmeise</b> <i>Parus major</i> revieranzeigend nördlich im benachbarten Garten  - <b>Blaumeise</b> <i>Parus caeruleus</i> revieranzeigend südlich im benachbarten Garten  - 2 <b>Elstern</b> <i>Pica pica</i> auf Nahrungssuche im Westteil des Plangebietes	Nahrungsgast  Revieranzeige außerhalb des Plangebietes  Revieranzeige außerhalb des Plangebietes  Revieranzeige außerhalb des Plangebietes  Revieranzeige außerhalb des Plangebietes  Nahrungsgast

**Erfassungsprotokoll 2**

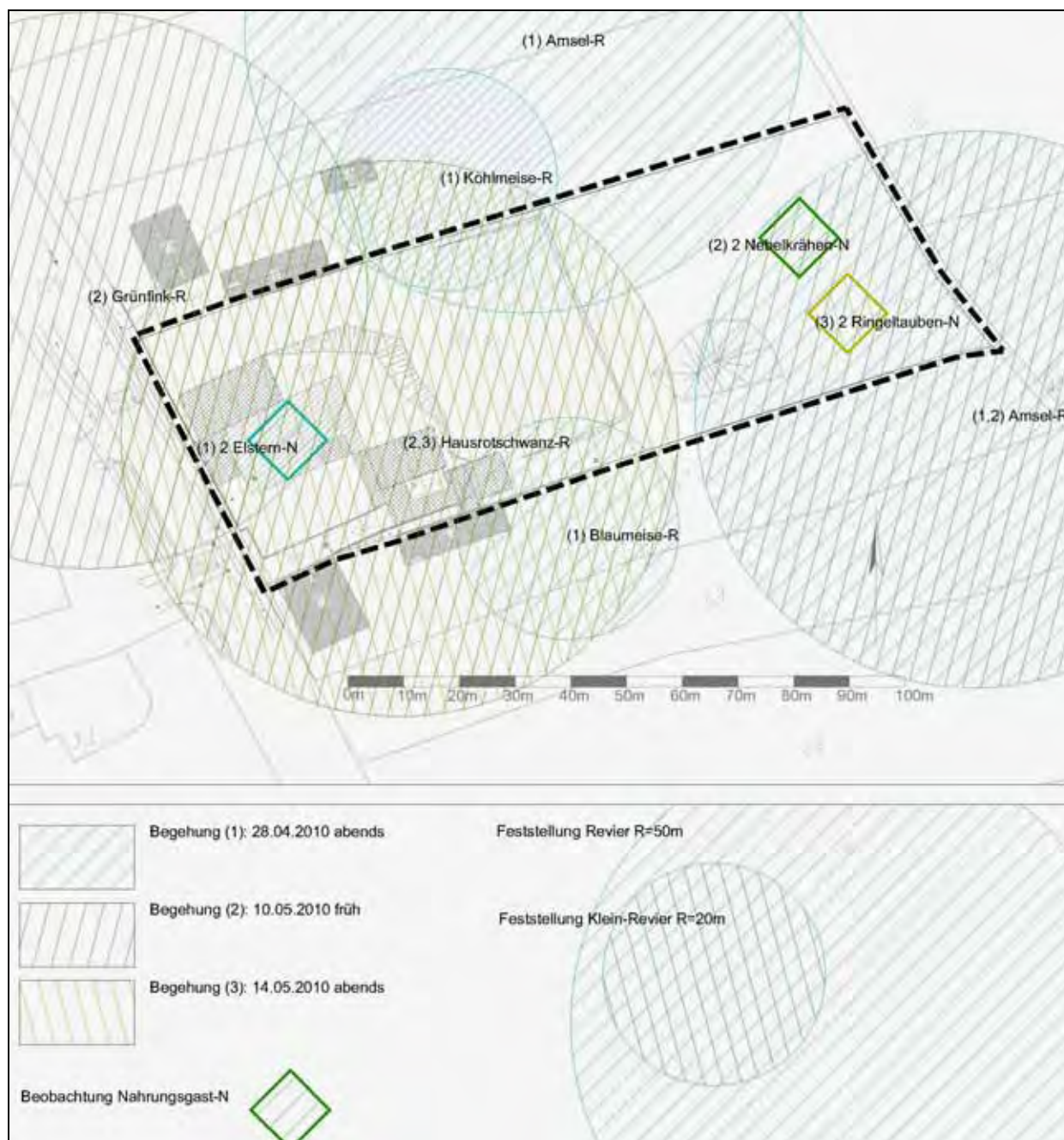
<b>Da- tum</b>	<b>Uhr- zeit</b>	<b>Wetter</b>	<b>Umstände</b>	<b>Beobachtungen</b>	<b>Wertung</b>
10.05. 2010	5.00	14°C windstill klar	ruhig – wenige PKW unterwegs – Anlieferung im Mark südwest- lich des Plange- bietes	- singende <b>Amsel</b> <i>Turdus merula</i> im südlich angrenzenden Garten (Ostteil)  - singender <b>Hausrotschwanz</b> <i>Phoenicurus</i> <i>ochruros</i> auf First Wohnhaus im Plangebiet (ehem. Scheune)  - 2 <b>Nebelkrähen</b> <i>Corvus corone cornix</i> im Ostteil des Plangebietes auf Futtersuche  - <b>Grünfink</b> <i>Carduelis chloris</i> singend auf Straßenbaum Lindenstraße nordwestlich Plangebiet	Revieranzeige außerhalb des Plangebietes  Revieranzeige im Plange- biet  Nahrungsgäste  Revieranzeige außerhalb des Plangebietes

**Erfassungsprotokoll 3**

<b>Da- tum</b>	<b>Uhr- zeit</b>	<b>Wetter</b>	<b>Umstände</b>	<b>Beobachtungen</b>	<b>Wertung</b>
14.05. 2010	20.00- 22.00	9°C wolkig fast windstill	mehrere Hunde- halter mit Hun- den entlang der Lindenallee 2 streunende Katzen im Plan- gebiet	- <b>Ringeltaube</b> <i>Palumbus palumbus</i> auf Nah- rungssuche im Ostteil (Wiese) des Plangebie- tes - <b>Hausrotschwanz</b> <i>Phoenicurus ochruros</i> auf Futtersuche um das Wohnhaus streichend (ehem. Scheune) Suche nach Nestern zwischen dort lagernden Pflaster- und Mauersteinen: ohne Ergebnis  - <b>Rauchschwalben</b> <i>Hirundo rustica</i> , das Gebiet überfliegend  - Klangattrappe Ortolan (im Ostteil): ohne Ergebnis  - keine Fledermäuse beobachtet - ruinösen Keller auf Fledermäuse untersucht: kein Fund	Nahrungsgast  Nahrungsgast  Nahrungsgast



### I./ 11.4.2 Übersichtskarte der Beobachtungsergebnisse zur Erfassung geschützter Arten im Plangebiet



### I./ 11.5 Zusammenfassung der beobachteten Arten mit Angabe des Schutzstatus

Im Bereich der Flächen des Plangebiets ist mit dem Vorkommen folgender Arten zu rechnen:

Die Angaben zu den <b>Brandenburger Roten Listen</b> bedeuten:	Die Angaben zum <b>Erhaltungszustand (EH)</b> der Anhang IV-Arten in der kontinentalen Region in Dtl. (2007) bedeuten:
(1) Kategorie 1 (Vom Aussterben bedroht)	FV günstig
(2) Kategorie 2 (Stark gefährdet)	U1 unzureichend
(3) Kategorie 3 (Gefährdet)	U2 schlecht
(R) Kategorie R (Extrem selten bzw. selten)	xx unbekannt
(V) Kategorie V (Zurückgehend, Vorwarnung)	
(*) Kategorie* ungefährdet	

**europäische Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie** („europarechtlich geschützte Arten“), für welche die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG in der Bauleitplanung entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG Satz 1 bis 4 gelten

**besonders und streng geschützten Arten**, die keine europarechtlich geschützten Arten sind und welche entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG Satz 1 und 5 in der Bauleitplanung im Rahmen der Eingriffsregelung nach §1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln sind

**Arten, die im Plangebiet Fortpflanzungs- oder Ruhestätten haben**  
(mehrfache Beobachtung revieranzeigenden Gesangs / Nachweis eines Niststandortes)

Gruppe	gültiger Name	deutscher Name	RL Rote Liste Bbg EH Erhaltungszust.	WA Washingtoner Artenschutz-übereinkommen COP13, Anhang:	EG EG Verordnung 1332/05, Anhang:	FFH FFH Richtlinie EG 2006/105 Anhang:	VSR Vogel-schutz-richtlinie, Anhang:	BV BArtSchV Novellierung Anhang:	BG streng bzw. besonders geschützt n. BNatSchG, Anhang: (b- besonders geschützt) s- streng geschützt)	Angaben zu Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Vorkommen in Brandenburg
<b>Vögel</b>										
	Phoenicurus ochruros	Hausrotschwanz						Art. 1	b	Freibrüter, A01-M09, mehrere wechselnd genutzte Nester, Vorkommen häufig

**Arten, die im Plangebiet bzw. vom Plangebiet aus beobachtet wurden, hier jedoch keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten haben (Nahrungsgäste)**

Gruppe	gültiger Name	deutscher Name	RL Rote Liste Bbg EH Erhaltungszust.	WA Washingtoner Artenschutz-übereinkommen COP13, Anhang:	EG EG Verordnung 1332/05 Anhang:	FFH FFH Richtlinie EG 2006/105 Anhang:	VSR Vogel-schutz-richtlinie, Anhang:	BV BArtSchV Novellierung Anhang:	BG streng bzw. besonders geschützt n. BNatSchG, Anhang: (b- besonders geschützt) s- streng geschützt)	Angaben zu Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Vorkommen in Brandenburg
<b>Vögel</b>	Parus caeruleus	Blaumeise					Art. 1		b	Höhlenbrüter, M03-A08, mehrere wechselnd genutzte Nester, Vorkommen sehr häufig
	Turdus merula	Amsel					Art. 1		b	Nischen- und Freibrüter, M02-E08, jährlich neuer Niststandort, Vorkommen häufig
	Carduelis chloris	Grünfink					Art. 1		b	sehr häufig A04-M09 Freibrüter, jährlich neuer Niststandort
	Pica pica	Elster					Art. 1		b	Freibr. A01-M09, mehrere wechselnd genutzte Nester, Vork. häufig
	Columba palumbus	Ringeltaube					Art. 1		b	Nischen- und Freibrüter, E02-E11, jährlich neuer Niststandort, Vorkommen häufig
	Corvus spec.	Nebelkrähe					Art. 1		b	Freibr. A03-A08, mehrere wechselnd genutzte Nester, Vork. sehr häufig
	Phoenicurus ochruros	Hausrotschwanz					Art. 1		b	Nischenbrüter, M03-A09, erneute Nutzung der Fortpflanzungsstätte in der nächsten Brutperiode, Beseitigung der Brutstätte außerhalb der Brutzeit führt i. d. R. zu keiner Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte, Vorkommen häufig
	Parus major	Kohlmeise					Art. 1		b	Höhlenbrüter, M03-A08, mehrere wechselnd genutzte Nester, Vorkommen sehr häufig
	Hirundo rustica	Rauchschwalbe					Art. 1		b	A04-A10 sehr häufig
<b>Säugetiere</b>	Myotis myotis	großes Mausohr  (keine Beobachtung, Mitteilung durch Nachbarn)	FV			IV II			s	in offenem Gelände (Wiesen, Felder, Waldlichtungen), auch in Siedlungen, Schlafplätze im Sommer in Dachstühlen und Kirchtürmen und in Baumhöhlen und Nistkästen in waldartigen Bereichen; Überwinterung in Kellern und Höhlen, in Brandenburg weit verbreitet

In den vorstehenden Tabellen wurden nur die beobachteten europarechtlich geschützten Arten aufgeführt. Nach Beobachtung von Anwohnern wird das Plangebiet gelegentlich auch von **Igeln** durchstreift. Im Plangebiet selbst sind jedoch keine geeigneten Rückzugs- oder Ruhebereiche für Igel vorhanden. Deshalb ist nicht zu befürchten, dass durch das geplante Vorhaben eine erhebliche Beeinträchtigung für Igel entsteht.

## I./ 11.6 Mögliche Beeinträchtigungen geschützter oder streng geschützter Arten durch die vorliegende Planung, Ableitung von Maßnahmen

### I./ 11.6.1 Vorbemerkungen

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

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

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

Gemäß **§ 44 Abs. 1 BNatSchG** (n. F.) ist es verboten,

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

**Alle anderen besonders und streng geschützten Arten** sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach §1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln. §1a BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der vorliegende Bebauungsplan dient der Innenentwicklung. Gemäß §13a(2)4. BauGB sind Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplansplänen der Innenentwicklung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu betrachten. In sofern sind die **nur national geschützten Arten** im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes bezüglich der Anforderungen gemäß §44 BNatSchG **nicht zu prüfen**.

### I./ 11.6.2 Betroffene geschützte oder streng geschützter Arten

#### Vögel

Bei den Begehungen im April/Mai 2010 wurden mehrfach Revier anzeigende **Hausrotschwänze** beobachtet, woraus zu schließen ist, dass mit dem Vorhandensein von Brutstätte(n) dieser geschützten Art im Plangebiet zu rechnen ist.

Im Plangebiet befindet sich auch kein Gehölzbestand, der geeignete Nistmöglichkeiten für geschützte Vogelarten bieten würde.

Die Fläche des Plangebietes ist jedoch als **Nahrungshabitat** für Vögel teilweise von Bedeutung. Als Futtergäste wurden beobachtet: **Kohlmeise, Blaumeise, Amsel, Hausrotschwanz, Rauchschwalbe, Grünfink, Elster, Ringeltaube, Nebelkrähe**.

Für **Bodenbrüter** sind keine ausreichend ungestörten Brutmöglichkeiten im Plangebiet vorhanden. Bei den Begehungen wurden auf dem Gelände mehrere Katzen beobachtet, die eine Nutzung des Plangebietes für Bodenbrüter ausschließen.

**Amphibien, Reptilien**

**Amphibien** und **Reptilien** wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

**Säugetiere**

Überwinterungsquartiere, Wochenstuben oder Aufenthaltsquartiere für **Fledermäuse** wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

Hinweise auf Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen wurden an den Gebäuden nicht gefunden. Im Plangebiet befindet sich auch kein Gehölzbestand, der geeignete Höhlen für Fledermäuse bieten würde.

Es wurde nur ein mal eine jagende Fledermaus über dem Plangebiet beobachtet. Die Fläche des Plangebietes kann daher als Nahrungshabitat für Fledermäuse teilweise von Bedeutung sein. Die Beobachtung der Nutzung der Freiflächen des Plangebietes als Nahrungshabitat für Fledermäuse wurde auch durch Anwohner mitgeteilt.

Bei den Begehungen wurden keine **Igel** im Plangebiet festgestellt. Jedoch wurden diese von Anwohnern beobachtet. Es ist möglich, dass sie das Plangebiet gelegentlich auf der Futtersuche durchqueren. Geeignete Überwinterungsplätze für Igel sind auf Grund der gegenwärtigen Abrissituation im Plangebiet kaum vorhanden.

### I./ 11.6.3 **Baubedingte und betriebsbedingte drohende Verstöße gegen Verbot nach § 44(1) BNatSchG**

Am vorhandenen Gebäude im Plangebiet ist mit dem Vorkommen einer Brutstätte des **Hausrotschwanzes** auszugehen.

Der **Hausrotschwanz** zählt zu den besonders geschützten Arten gemäß BNatSchG und ist zudem gemäß Europäischer Vogelschutzrichtlinie geschützt. Es kommt im Planungsraum häufig vor und brütet hier von Mitte März bis Anfang September. Als Nischenbrüter sucht es frühere Nester zur erneuten Nutzung der Fortpflanzungsstätte in der nächsten Brutperiode auf.

Der Abriss des bestehenden Gebäudes im Plangebiet könnte zur Zerstörung einer Brutstätte ggf. einschließlich des Geleges führen und würde deshalb einen Verstoß gegen §44 (1) BNatSchG (n.F.) darstellen.

Die Beseitigung der Brutstätte außerhalb der Brutzeit führt i. d. R. jedoch zu keiner Beeinträchtigung, sofern im Nahbereich ausreichend alternative Brutmöglichkeiten gegeben sind.

Wegen der geringen Größe des Plangebietes im Verhältnis zur umgebenden Siedlungsstruktur, die mindestens gleichwertige Lebensraumstrukturen für siedlungsbewohnende Arten wie das Hausrotschwänzchen aufweist, bleibt die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungsstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Nach Fertigstellung der Baumaßnahme im Plangebiet wird unter dem Dachüberstand des Marktes und unter der Überdachung der Wagenbox wieder die Möglichkeit für die Nutzung als Nistplatz für Gebäudebrüter wie das Hausrotschwänzchen bestehen.

Da das Plangebiet in einen reich strukturierten Siedlungsbereich mit einer Vielzahl älterer und neuerer Haupt- und Nebengebäude sowie mit gewachsenen Gartenbereichen und angrenzenden landwirtschaftlichen Offenlandflächen eingebunden ist, sind in der Umgebung des Plangebietes mindestens gleichwertige Lebensraumstrukturen und Nahrungshabitate für siedlungsbewohnende Arten wie Gebäudebrüter und Fledermäuse vorhanden wie im Plangebiet. Durch das geplante Bauvorhaben wird die ökologische Qualität des Siedlungsgebietes im Bereich des Dorfgangers von Vehlefan insgesamt nicht erheblich beeinträchtigt.

### I./ 11.6.4 **Maßnahmen**

Zum Schutz der Nistplätze des Hausrotschwanzes hat der Abriss der Gebäude im Plangebiet nur außerhalb der Brutzeit zu erfolgen. Die Brutzeit des Hausrotschwanzes liegt zwischen dem 15. März und dem 01. September.

**Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahme bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass der Bebauungsplan wegen eines Verstoßes gegen §44 Abs. 1 BNatSchG nicht vollziehbar sein könnte.**



## II. Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen

### II / 1. Raumordnung und Landesplanung

Der geplante Verbrauchermarkt befindet sich im Ortskern des OT Vehlefan und er dient der Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs. Es ist kein großflächiger Einzelhandel gemäß §11(3) BauNVO geplant. Aus den genannten Gründen wird davon ausgegangen, dass sich der geplante Verbrauchermarkt nach Art, Lage oder Umfang nicht nachteilig auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken wird.

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung** des **MIL** teilte mit Schreiben vom Januar 2010 die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung zur vorliegenden Planung wie folgt mit:

*zu der angezeigten Planungsabsicht teilen wir Ihnen gemäß Art. 12 des Landesplanungsvertrages in der Fassung vom 01.02.2008 (GVBl. I S. 42) die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit.*

#### **Planungsabsicht**

*Errichtung einer nicht großflächigen Einzelhandelseinrichtung mit Stellplatzanlage in einem ca. 0,6 ha großen Sondergebiet inmitten der Ortslage Vehlefan.*

#### **Beurteilung der Planungsabsicht**

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

*Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Oberkrämer ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Ziff. 1 ROG insbesondere aus*

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

#### **Bewertung**

**Die dargelegte Planungsabsicht lässt derzeit keinen Widerspruch zu Zielen der Raumordnung erkennen.**

*Nach den Festlegungen des LEP B-B ist die Gemeinde Oberkrämer kein Zentraler Ort. Für das Plangebiet enthält der LEP B-B keine zeichnerischen Festlegungen.*

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

*- Grundsätze aus § 5 Abs. 2 - 4 LEPro 2007: Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes sowie Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen; Sicherung der verbraucher-nahen Grundversorgung;*

*- Grundsatz 2.4 LEP B-B: Absicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfes innerhalb amtsfreier Gemeinden;*

*- Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung.*

*Die beabsichtigte Errichtung eines nicht großflächigen Verbrauchermarktes zur Nahversorgung des Ortsteiles Vehlefan entspricht am gewählten Standort und in der beschriebenen Größenordnung den o.g. Grundsätzen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung. Soweit keine großflächigen Einzelhandelseinrichtungen geplant sind, werden die Ziele der Raumordnung zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung (vgl. insbesondere 4.7 (Z) LEP B-B) nicht berührt.*

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg** teilte im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes mit Schreiben vom 23.03.2010 mit:

*„...die relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung zum o. g. Bebauungsplan haben wir der Gemeinde Oberkrämer mit Schreiben vom 05.01.2010 mitgeteilt.*

*„Der vorliegende Entwurf ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.“*

## II / 2. Regionalplanung

Träger der Regionalplanung ist für die Gemeinde Oberkrämer die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel. Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Regionalplanung ergeben sich für die Gemeinde Oberkrämer insbesondere aus:

- der 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)
- dem Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung und Rohstoffsicherung“ (ReP-RW), Entwurf vom 14.10.2008.

Die genannten Planungen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel enthalten keine spezifischen Darstellungen für das Plangebiet. Deshalb wird davon ausgegangen, dass Ziele, Grundsätze oder sonstige Erfordernisse der Regionalplanung der hier vorgelegten Planung nicht entgegenstehen.

Die **Regionale Planungsstelle Prignitz-Oberhavel** teilte im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes mit Schreiben vom 14.04.2010 mit:

*„Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38/2009 „Verbrauchermarkt“ der Gemeinde Oberkrämer (Stand: Januar 2010) ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar.*

**Begründung:** *Der Bebauungsplan hat die städtebauliche Entwicklung einer ca. 0,6 ha großen innerörtlichen Teilfläche in der Ortslage Vehlefan als Sondergebiet für den Einzelhandel zum Inhalt. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes sowie einer dazugehörigen Stellplatzanlage geschaffen werden. Der Planung stehen keine Belange der Regionalplanung entgegen.“*

## II / 3. Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet an der Lindenallee bisher eine gemischte Baufläche und im rückwärtigen Grundstücksteil eine Grünfläche dar.

Ein nicht großflächiger Verbrauchermarkt wäre in einem Mischgebiet grundsätzlich planungsrechtlich zulässig. Das Plangebiet umfasst jedoch ausschließlich das Grundstück, das für den Verbrauchermarkt genutzt werden soll. Somit ist eine Durchmischung mit Wohnen im Plangebiet nicht erreichbar. Da die geplante Nutzung im Plangebiet einem Mischgebietscharakter nicht entspricht, wird im Plangebiet ein sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Die Zweckbestimmung des festgesetzten Sondergebietes ist „nicht großflächiger Einzelhandel“. Die Einschränkung der Großflächigkeit ist erforderlich, da die Realisierung von großflächigem Einzelhandel im Plangebiet nicht mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar wäre.

Im rückwärtigen Grundstücksteil wird eine private Grünfläche für die Regenwasserretention festgesetzt. Da der vorliegende Bebauungsplan von der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplanes abweicht, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß §13a(2)BauGB anzupassen.

Gemäß §13a(2)2. BauGB 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.

Nachteilige Auswirkungen auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet werden durch die vorliegende Planung aus folgenden Gründen nicht verursacht:

- keine Beeinträchtigung der Zentrenentwicklung, da sich das Plangebiet für den geplanten Verbrauchermarkt im Ortszentrum befindet
- keine Beeinträchtigung der Nahversorgung in anderen Ortsteilen oder Nachbargemeinde, da großflächiger Einzelhandel im Plangebiet nicht zulässig ist.
- Keine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft, da ein baulich geprägtes Grundstück als Standort gewählt wurde (Innenentwicklung)

## II / 4. Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht

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

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

## II / 5. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

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

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege** teilte im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes hierzu mit Schreiben vom 25.03.2010 mit:

*„Im Planungsgebiet, d.h. auf dem Grundstück Lindenallee 42 (Flurstück 66), gibt es keine eingetragenen Denkmale. Belange des Denkmalschutzes stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.“*

Das Plangebiet liegt im Bereich des **Bodendenkmals „Dorfkern Mittelalter, Burgwall“, Bodendenkmalnummer 70239**.

Das o.g. Bodendenkmal wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gem. §§ 9,19/§ 20 Abs.1 einer denkmalrechtlichen Erlaubnis / Baugenehmigung. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gem. § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten.

Voraussetzung für eine eventuelle Erlaubnis der Denkmalfachbehörde zur Veränderung bzw. Teilerstörung des Bodendenkmals sind:

1. der Vorhabenträger hat im Hinblick auf § 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG die denkmalzerstörenden Erdarbeiten/ Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß zu reduzieren;
2. der Vorhabenträger hat in den Bereichen, wo denkmalzerstörende Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen unumgänglich sind, die Durchführung von baubegleitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gem. § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG zu gewährleisten.

Einzelheiten hierzu werden im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens geregelt.

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum** teilte im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes hierzu mit Schreiben vom 19.03.2010 mit:

*„in der Begründung zur o. g. Planung sind unter Punkt II / 5. „Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege“ die zu beachtenden bodendenkmalpflegerischen Belange korrekt dargestellt. Dem ist aus unserer Sicht zur Zeit nichts hinzuzufügen. Die Planung ist aus unserer Sicht genehmigungsfähig.“*

## II / 6. Immissionsschutz

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

Im Mischgebiet (vorhandene angrenzende Nutzung an der Lindenallee):

60 dB am Tag                      55 - 45 dB in der Nacht

Ein schalltechnisches Gutachten für das Plangebiet und die beabsichtigte Nutzung liegt nicht vor.

Die Bebauung in der Umgebung des Plangebietes hat insgesamt den Charakter eines Mischgebietes. Im Mischgebiet sind gemäß §6(2)3. BauNVO Einzelhandelsbetriebe (mit einer Geschossfläche unter 1.200 m<sup>2</sup>) allgemein zulässig. Es wird davon ausgegangen, dass sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Dementsprechend kann davon ausgegangen werden, dass auch der hier geplante Verbrauchermarkt mit einer Geschossfläche bis 1.200 m<sup>2</sup> die umgebenden vorhandenen Wohnnutzungen nicht wesentlich stören wird.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben ist mit Immissionsbelastungen durch den Kundenverkehr und den Anlieferverkehr des Lebensmittelmarktes zu rechnen.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch den Verkehrslärm der Landesstraße L17 bereits stark vorbelastet. Für die auf den Nachbargrundstücken des Plangebietes vorhandenen Wohnnutzungen ist die hinzukommende Lärmbelastung durch den Anliefer- und Kundenverkehr des Verbrauchermarktes im Verhältnis zum vorhandenen Verkehrslärm weniger wahrnehmbar, als wenn in einen Bestand mit geringerer Grundbelastung hineingeplant werden würde.

Gemäß den Angaben des Vorhabenträgers soll die **Anlieferung des Marktes zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr** erfolgen. Eine Anlieferung in den Nachtstunden ist hiernach nicht geplant. Unter diesen Voraussetzungen wird davon ausgegangen, dass die Festsetzung einer Schallschutzwand zum südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngrundstück im Bebauungsplan nicht erforderlich ist. Falls sich z. B. bei einer Änderung der Anlieferzeiten die Errichtung einer Schallschutzwand erforderlich machen sollte, könnte diese auch ohne Festsetzung im Bebauungsplan im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens angeordnet werden. Als Nebenanlage wäre eine Schallschutzwand außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ggf. gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan zulässig. Eine zusätzliche Lärminderung auch durch Einsenkung des Marktes in das Gelände oder durch Einhausung der Anlieferzone erreicht werden. Näheres ist im Baugenehmigungsverfahren zu klären. Ziel dieser Maßnahmen ist ein angemessener Schutz des südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnhauses vor dem Lärm des Anlieferverkehrs.

Im Rahmen der Objektplanung wird im vorliegenden Fall insbesondere festgelegt, wie weit der geplante Markt in das Gelände eingesenkt werden soll. Hierbei werden mehrere bautechnische Aspekte zu berücksichtigen sein (z. B. Gefälleverlauf auf der Parkplatzfläche, Niederschlagsentwässerung, ebenerdiger Anschluss der Kundeneingänge, Ausbildung der Böschungen zu den natürlichen Geländehöhen). Von der höhenmäßigen Einordnung des Marktes und somit der lärmintensiven Anlieferzone wird jedoch auch abhängen, inwieweit Schallemissionen sich auf Nachbargrundstücke auswirken können. Sollte zur Prüfung des Bauantrages ein schalltechnisches Gutachten erforderlich sein, wird dieses mit Bezug zum konkret geplanten Vorhaben durch den Vorhabenträger zu erstellen sein.

Zur Berücksichtigung der **Fenster in der Brandwand des Wohngebäudes auf Flurstück 67** im Rahmen der Abwägung teilte das **Landesumweltamt, Regionalabteilung West** mit ergänzender Stellungnahme vom 18.06.2010 mit:

*„...Da es sich bei den Räumen hinter den Fenstern um eine kleine Kochnische und ein Innen-WC handelt, die aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine besonders schützenswerten Räume sind, gibt es an dieser Stelle für uns keinen Konflikt und wir können ihrer Anlage zur Abwägung zum o.g. Bebauungsplan zustimmen.“*

#### **Hinweis zur Heizung**

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.

### **II / 7. Bisher geltendes Recht im Plangebiet, Stellplatzsatzung**

---

Für das Plangebiet gibt es bisher keinen rechtskräftigen verbindlichen Bauleitplan. Es liegt teilweise im Innenbereich gemäß §34 BauGB in einem vorhandenen Mischgebiet.

Für das Plangebiet gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer. Bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sind mindestens die erforderlichen Stellplätze nach Maßgabe dieser Satzung (in der jeweils rechtskräftigen Fassung) herzustellen. In der Satzung ist entsprechend der jeweiligen Nutzungsart die Zahl der erforderlichen Stellplätze angegeben.

Eine beschlossene Dorfentwicklungs- oder Dorferneuerungsplanung oder eine rechtskräftige Gestaltungssatzung liegen für den OT Vehlefan nicht vor.

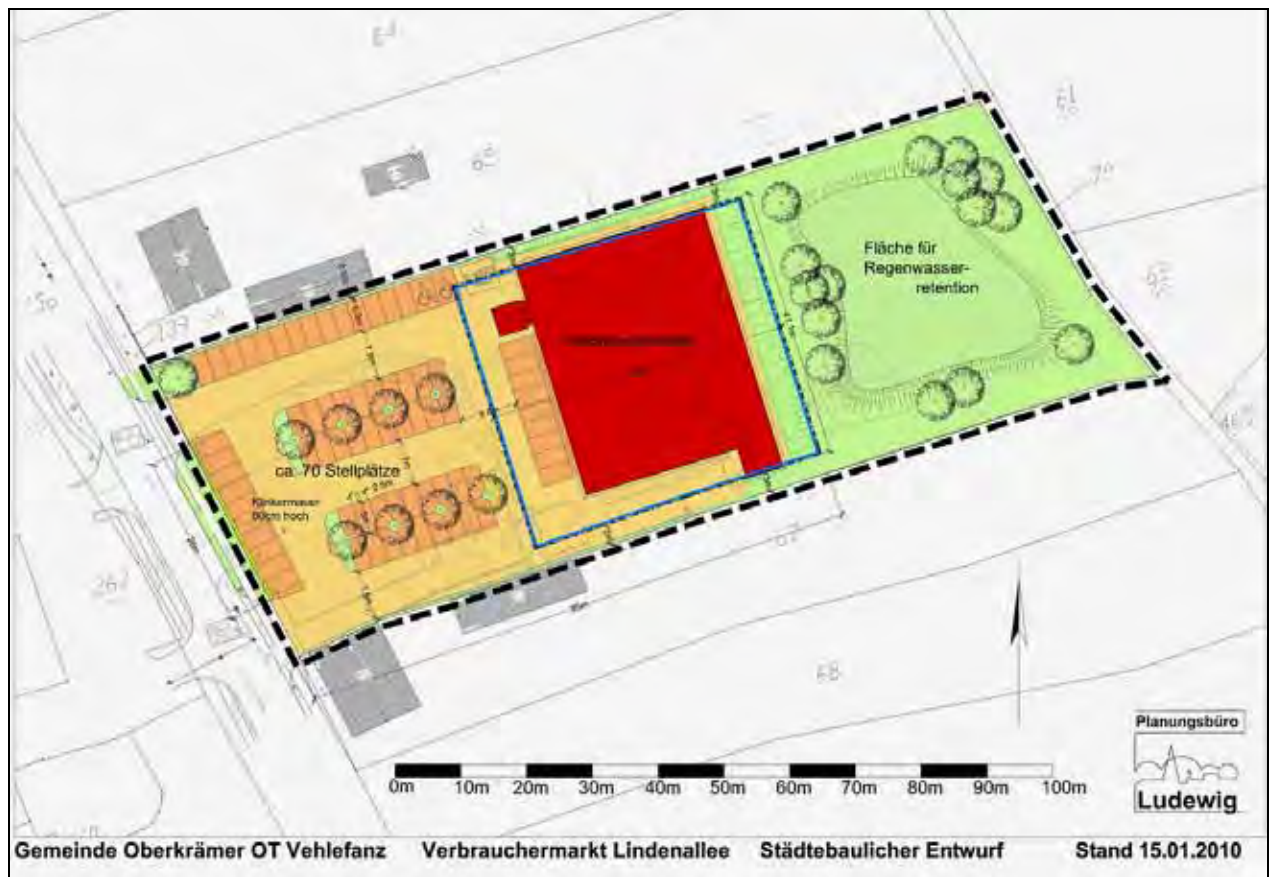
### **III. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes**

---

#### **III / 1 Städtebauliches Konzept und Erschließung**

---

Der vorliegende Bebauungsplan soll im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines nicht großflächigen Verbrauchermarktes für Waren des täglichen Bedarfes im OT Vehlefan schaffen. Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes ist eine vorbereitete Baugenehmigungsplanung der Fa. CADplan Ing.-Büro Bauplanung GmbH aus Bielefeld, Dipl.-Ing. C. Radek, Architektin. Hierauf aufbauend wurde der nachfolgende städtebauliche Entwurf erstellt.



Um die Anordnung der Stellplätze im straßennahen Bereich an der Lindenallee zu ermöglichen, soll der Baukörper des Marktes im mittleren Grundstücksteil errichtet werden. Hier nimmt er die ortsübliche Scheunenlinie, die die umgebenden traditionellen Hofstellen zur Landschaft hin abschließt, ansatzweise auf. (sh. hierzu auch unter.III / 4.1 geplante überbaubare Grundstücksfläche)

Zur Berücksichtigung der ortsüblichen Gestaltung am Anger von Vehlefan setzt der Bebauungsplan als Einfriedung zum Anger hin eine Mauer aus gelbem Ziegel oder Klinker fest. (sh. hierzu auch unter.III. 5.2)

Im rückwärtigen Grundstücksteil wird eine private Grünfläche für die Regenwasserretention festgesetzt. Sie ist Bestandteil der im Flächennutzungsplan dargestellten zusammenhängenden Grünfläche, die den Ortskern von Vehlefan entsprechend der gewachsenen Siedlungsstruktur umgibt.

Für den geplanten Verbrauchermarkt sind **2 Zufahrten** vorgesehen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden. Der übrige Bereich an der **Landesstraße L17** (Lindenallee) wird als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die geplanten Grundstückszufahrten befinden sich jeweils an der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze. Die südliche Zufahrt soll zugleich der Anlieferung dienen. Auf den hier angrenzenden Wohngrundstücken befinden sich jeweils ehemalige Stallgebäude mit Grenz wand an diesen Grundstücksgrenzen. Auf dem südlich angrenzenden Wohngrundstück schließt das Wohngebäude mit einer Grenz wand an die Plangebietsgrenze an.

Im Bereich der nördlichen Zufahrt befindet sich die Bushaltestelle des Linienbusses. Sie ist mit einem Haltestellenschild markiert. Das Schild und somit die Bushaltestelle müssen in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen als Baulastträger der Straße und mit der Oberhavel Verkehrsgesellschaft mbH als Betreiber der Buslinie um einige Meter verschoben werden, sodass gegenseitige Behinderungen vermieden werden.

### III / 2. Geplante Art der baulichen Nutzung, Prüfung der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen des geplanten Einzelhandels

Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet und in dessen Umgebung eine gemischte Baufläche dar. In Bestand ist im Bereich des Plangebietes ebenfalls ein Mischgebiet vorhanden. In Mischgebieten sind gemäß §6 BauNVO Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig. Mischgebiete zeichnen sich durch eine Mischung von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen aus. Da der Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes ausschließlich die Fläche für den geplanten Verbrauchermarkt sowie



für eine rückwärtige Grünfläche und keine Flächen für Wohnnutzungen umfasst, kann im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kein Mischgebiet festgesetzt werden, da keine Wohnnutzungen geplant sind.

Deshalb wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „nicht großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche bis 1.200m<sup>2</sup>.

Durch die Anordnung eines zweiten Verbrauchermarktes im Ortskern Vehlefan wird der Ortskern gestärkt und zugleich die Angebotsbreite für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs verbessert.

Die Geschossfläche und die Verkaufsfläche sind hier Merkmale des zulässigen Anlagentyps der Einzelhandelsbetriebe und keine Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung. Die Beschränkung der Geschossfläche auf 1.200m<sup>2</sup> erfolgt auf Grund §11(3)3. BauNVO. Die Beschränkung der Verkaufsfläche auf 800m<sup>2</sup> folgt der hierauf aufbauenden diesbezüglichen Rechtsprechung.

Bei Einzelhandelsbetrieben mit einer Geschossfläche über 1.200 m<sup>2</sup> sind gemäß §11(3) BauNVO in der Regel folgende nachteilige städtebaulichen Auswirkungen anzunehmen, die im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung ausgeschlossen werden sollen:

- Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, **die mehr als nur unwesentlich sind**, insbesondere
  - schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des §3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie
  - Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung,
  - Auswirkungen auf den Verkehr,
  - Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden,
  - Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und
  - Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Die vorstehend genannte Regel-Annahme des §11(3) BauNVO gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen.

**Nachfolgend wird geprüft, in wieweit die Voraussetzungen des §11(3) BauNVO zur Vermeidung erheblicher nachteiliger Auswirkungen erfüllt sind.**

- Zur **Berücksichtigung möglicher schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des §3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** sh. unter II./6.

- Zur Berücksichtigung möglicher Auswirkungen auf den **Verkehr** und auf das **Orts- und Landschaftsbild** und auf den **Naturhaushalt** sh. unter III /1. und IV./2.

- Die Prüfung möglicher Auswirkungen auf die **infrastrukturelle Ausstattung, Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden** erfolgt nachfolgend.

Das Plangebiet des vorgesehenen Verbrauchermarktes liegt unmittelbar im Ortszentrum von Vehlefan. Auf der gegenüberliegenden Seite der Lindenallee sind bereits ein Verbrauchermarkt für Waren des täglichen Bedarfs und eine Tankstelle vorhanden. Durch die Anordnung eines zweiten Verbrauchermarktes im Ortskern Vehlefan wird der Ortskern gestärkt und zugleich die Angebotsbreite für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs verbessert. Mögliche Beeinträchtigung der Zentrenfunktion des Ortskernes Vehlefan oder der Nahversorgung in Vehlefan ergeben sich hieraus nicht.

Von der Autobahn A10 kommend durchfährt man den Ortskern Vehlefan, um die benachbarten Ortsteile Bärenklau oder Schwante der Gemeinde Oberkrämer bzw. den Ortsteil Klein Ziethen der Stadt Kremen zu erreichen. Die Ortsteile Bärenklau und Klein Ziethen haben eine zu geringe Größe, um ausreichend Kaufkraft für einen eigenen Verbrauchermarkt zu bieten. In sofern sind die Bewohner dieser Ortsteile auch bisher darauf angewiesen, die bestehenden Angebote in der Umgebung, insbesondere in Vehlefan, zu nutzen.

Im OT Schwante liegt bereits eine Baugenehmigung für die Errichtung eines eigenen Verbrauchermarktes vor. Der hier geplante zweite Verbrauchermarkt im OT Vehlefan wird die Nahversorgung im OT Schwante zukünftig nicht gefährden, da der OT Schwante bei Realisierung dieser Baugenehmigung

über einen vergleichbaren Verbrauchermarkt in zentraler Lage verfügen wird, der mit wesentlich kürzeren Anfahrtswegen von Schwante aus erreichbar ist als der hier geplante Markt in Vehlefan.

Weitere Verbrauchermärkte in den umliegenden Gemeinden und Städten, wie Kremmen und Oranienburg, OT Germendorf sind für die Sicherung der Nahversorgung im OT Vehlefan ohne Belang. Sie dienen der Nahversorgung in Ihren jeweiligen Einzugsbereichen. Mit einem erheblichen Abzug von Kaufkraft aus den zentralen Versorgungsbereichen umliegender Städte und Gemeinden ist auf Grund des hier geplanten Vorhabens wegen der Unzulässigkeit von großflächigem Einzelhandel ebenfalls nicht zu rechnen.

Aus den vorstehend genannten Gründen, wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, insbesondere auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr und auf die Versorgung der Bevölkerung sowie auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben wird.

Durch die begrenzten Größe des Plangebietes, die Festsetzung der überbaubaren Grundfläche und der GRZ 0,3 ist die Errichtung mehrerer Verbrauchermärkte auf dem Grundstück nicht möglich, sodass eine Häufung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet, die durch kulminierende Wirkung nachteilige Auswirkungen entwickeln könnten, ebenfalls ausgeschlossen werden kann.

Um zu gewährleisten, dass der im Plangebiet entstehende Einzelhandel der Nahversorgung des OT Vehlefan dient und darüber hinaus keine nachteiligen Auswirkungen auf andere Versorgungsbereiche entwickeln kann, wird zusätzlich die Verkaufsfläche mit maximal 800m<sup>2</sup> festgesetzt.

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

---

#### **III / 3.1 Grundflächenzahl**

---

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt mit dem Ziel, die Errichtung des gemäß vorliegendem Bauantrag geplanten Verbrauchermarktes sowie der zugehörigen Stellplätze und Nebenanlagen zu ermöglichen. Zugleich dient die Festsetzung dem Schutz des Bodens vor unangemessener Versiegelung.

Gemäß §17 BauNVO liegt die Obergrenze für die Grundflächenzahl im Sondergebiet bei GRZ 0,8. Die festgesetzte GRZ 0,3 unterschreitet dieses Maß erheblich, da sich eine derart dichte Bebauung mit Hauptanlagen nicht in die umgebende Siedlungsstruktur einfügen würde.

Die Überschreitung der Grundflächenzahl für Nebenanlagen und Stellplätze wird abweichend von §19(4) BauNVO mit GRZ 0,8 festgesetzt, da für die vorgesehene Nutzung ein erheblicher Bedarf an Stellplätzen besteht.

Wegen des bindigen Bodens sind bei hohem Versiegelungsgrad für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet auf den Grundstücken Retentionsanlagen erforderlich. Der Nachweis über die Versickerung gemäß ATV Arbeitsblatt 138 und die Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis hierfür erfolgen im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren. (sh. hierzu auch unter 4.2.S.8)

#### **III / 3.2 Zahl der Vollgeschosse**

---

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt zur Ermöglichung des zu Grunde liegenden Vorhabens sowie zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt. Durch gestalterische Festsetzung wird bestimmt, dass das zweite Vollgeschoss in einem Dachraum auszuführen ist. Zugleich wird eine Dachneigung von 20°-45° festgesetzt.

Da zur Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes der geplante Markt mit einem Sattel- oder Walm-dach ausgeführt werden soll, wird ein Dachraum entstehen, der groß genug wäre, Aufenthaltsräume aufzunehmen. Aber auch die Ausführung als Installationsgeschoss ist möglich.

Gemäß §2(4)BbgBO sind Vollgeschosse alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwi-

schen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschoss.

Gemäß §20(3) BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die im Plangebiet insgesamt zulässige Geschossfläche (für die Hauptanlage Verbrauchermarkt und die anzurechnenden Nebenanlagen) ergibt sich aus der Zahl der Vollgeschosse und der GRZ.

Gemäß III./2. dieser Begründung (Art der baulichen Nutzung) ist die Geschossfläche von max. 1.200m<sup>2</sup> im vorliegenden Bebauungsplan ein Merkmal des zulässigen Anlagentyps des Einzelhandelsbetriebes und **keine** Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung. Die Beschränkung der Geschossfläche des Verbrauchermarktes auf 1.200 m<sup>2</sup> erfolgt aufgrund §11(3)3. BauNVO. Bei einer größeren Geschossfläche des Marktes wären erhebliche nachteilige städtebauliche Auswirkungen anzunehmen, die u. a. die Anpassung des Vorhabens an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung in Frage stellen könnten.

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

#### III / 4.1 Geplante überbaubare Grundstücksfläche



Blick auf das Plangebiet von West, Zustand 1995, vor dem teilweisen Abriss der Bebauung im Plangebiet. Foto Ludwig 1995

Das Plangebiet liegt im Bereich einer hofartigen Bebauungsstruktur am Anger von Vehlefan. (sh. unter I / 3.1) Die umgebenen Hofbebauungen haben unterschiedliche Bebauungstiefen. Nördlich des Plangebietes ist eine Bebauungstiefe von bis zu 90m vorhanden. Die Scheune, die hier den baulichen Abschluss zur Landschaft bildet, hat eine Grundfläche von ca. 450m<sup>2</sup>.

Um im Plangebiet eine leichte Erreichbarkeit der Stellplätze zu gewährleisten, sollen diese nahe der Erschließungsstraße angeordnet werden. Der große Baukörper, welcher für den Verbrauchermarkt erforderlich ist, rückt deshalb in den mittleren Teil des Plangebietes. Die so entstehende Bebauungstiefe (85m gemessen an der südlichen Plangebietsgrenze) entspricht in etwa der vorhandenen Bebauungstiefe an der Scheune nördlich des Plangebietes.

#### III / 4.2 Geplante Bauweise

Die bisherige Bebauung im Plangebiet war in einer offenen Bauweise mit seitlichen Grenzabständen der Gebäude zu den Nachbargrundstücken errichtet worden.

Auf den Nachbargrundstücken nördlich und südlich des Plangebiets sind Stallgebäude mit Grenzväänden unmittelbar an die Grundstücksgrenzen zum Plangebiet angebaut. Soweit es sich um Nebengebäude handelt, widerspricht dies der offenen Bauweise grundsätzlich nicht.

Südlich des Plangebietes ist auch ein benachbartes Wohnhaus (Hauptgebäude) an die Grundstücksgrenze zum Plangebiet angebaut. In die Giebelwand zum Plangebiet hin wurden nachträglich Fensteröffnungen eingebracht, die, soweit erkennbar, der Belichtung und Belüftung von Sanitär- und Küchenräumen dienen. (sh. hierzu unter I / 3.2). Ein Anbauen an diese Grenz wand vom Plangebiet her wäre nicht ohne weiteres möglich. U. a. aus diesem Grund trifft der Bebauungsplan bezüglich der Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche keine Festsetzungen, die auf das Anbauen an diese Grenz wand abzielen.

Die festgesetzte offene Bauweise gemäß §22(2) BauNVO gewährleistet, dass im Plangebiet Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Die maximal zulässige Gebäudelänge ist auf 50m beschränkt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde durch eine Baugrenze unter Berücksichtigung des unter III./1. erläuterten Gesamtkonzeptes so festgesetzt, dass ein geringfügiger Spielraum für die Anordnung und Ausformung des Hauptgebäudes verbleibt.

### III./ 5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### III./ 5.1 Festsetzungen zur Dachgestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen dienen dem Schutz und der Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes. Prägend für die Bebauung im Bereich des Ortskernes von Vehlefanzen sind geneigte Dächer. Bei der Festsetzung der Dachform und der Dachneigung wurde berücksichtigt, dass ein relativ großes Gebäude errichtet werden soll und eine Absicht zur Nutzung des Dachraumes durch den zukünftigen Betreiber nicht besteht. Deshalb werden auch geringere Neigungen zugelassen, als sie sonst im dörflichen Bereich typisch sind. Auch die Zulässigkeit von Walmdächern im Unterschied zu den ortsüblichen Satteldächern hat hierin ihre Ursache. Zugleich kann hierdurch eine ortsunüblich große Dachfläche vermieden werden.

#### III./ 5.2 Festsetzungen zur Einfriedung zur Berücksichtigung des Schutzes des Ortsbildes am Vehlefanzen Anger

Um eine gute Erreichbarkeit der Stellplätze von der Lindenallee aus zu gewährleisten, sollen die Stellplätze im westlichen Grundstücksteil, nahe der Lindenallee, angeordnet werden. Da die historische Bebauung des Vehlefanzen Angers jedoch durch einen baulichen Abschluss zum Anger hin geprägt ist, wird entsprechend der Empfehlung des Ortsbeirates Vehlefanzen vom 14.01.2010 im Bebauungsplan die Herstellung einer Einfriedung mit einer mindestens 0,8m hohen Mauer aus gelbem Ziegel oder Klinker festgesetzt. Die Mauer ist durch Pfeiler aus gelbem Ziegel oder Klinker mit einem Querschnitt von mindestens 48/48 cm und einem lichten Mindestabstand der Pfeiler von maximal 2,5m zu gliedern. Hierdurch soll dem Charakter des Ortsbildes in Vehlefanzen entsprochen werden.



nördlicher Teil der vorhandenen Grundstückseinfriedung, Blick nach Nord



südlicher Teil der vorhandenen Grundstückseinfriedung, Blick nach Süd

Gemäß amtlichem Lageplan liegt die Geländehöhe im Bereich des Gehweges anliegend an das Plangebiet, dort, wo die Mauer errichtet werden soll, zwischen 43,15m über NHN im Westen und 42,90m im Osten. Da die Mauer eine Höhe von mindestens 80 cm haben soll, wird als Bezugshöhe 43,15m über NHN festgesetzt. Somit muss die Mauer mindestens eine Höhe von 43,95m über NHN haben.

#### III./ 6. Städtebauliche Kennwerte

Nutzung	vorhandene Fläche (ha)	geplante Fläche (ha)	Bilanz Fläche (ha)
Mischgebiet	0,36	0	-0,36
Sondergebiet (nicht großflächiger Einzelhandel)	0	0,50	0,50
Grünfläche	0,28	0	-0,28
private Grünfläche (Regenwasserretention)	0	0,14	0,14
<b>gesamt</b>	<b>0,64</b>	<b>0,64</b>	

### III./ 7. Bestandsschutz

Vorhandene bauliche Anlagen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen, genießen Bestandsschutz.

Gemäß Art. 14(1) Satz 1 (GG) genießen Eigentum und Erbrecht verfassungsmäßigen Schutz. „Der sich daraus ergebende Bestandsschutz sichert dem Eigentümer das durch die Eigentumsausübung Geschaffene und verleiht einem (formell) rechtmäßig begründeten Bestand und seiner Nutzung - innerhalb gewisser Grenzen - Durchsetzungskraft auch gegenüber (neuen) entgegenstehenden rechtlichen Anforderungen.“ (BVerwG, Urt.v. 25.03.1988 (Nr. 110))<sup>1</sup>

Dieser Bestandsschutz erstreckt sich ausschließlich auf die vorhandenen Gebäude und vorhandenen Nutzungen, sofern sie rechtmäßig zustande gekommen sind. In diesem Rahmen sind auch notwendige Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten möglich.

„Wird ein Gebäude zerstört oder ist die Änderung so erheblich, dass das geänderte Gebäude nicht mehr mit dem alten, bestandsgeschützten identisch ist, so genießt es auch nicht mehr dessen Bestandsschutz gegenüber dem entgegenstehenden Baurecht.“

(Hinweis auf BVerwG, Urt.v.31.10.1990 (Nr. 169) und BVerwG, Urt.v.18.10.1974 -IV C 75.71-(Nr. 23)).<sup>2</sup>

## IV. Auswirkungen des Bebauungsplanes

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

Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein Bereich überplant wird, der eine baulich genutzte Fläche im Ortskern von Vehlefan umfasst, ist davon auszugehen, dass erhebliche negative städtebauliche Auswirkungen durch die Festsetzungen einer baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht entstehen werden.

Die Festsetzung ermöglicht im Plangebiet die Errichtung von nicht großflächigem Einzelhandel. Grundsätzlich sind nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe im vorhandenen Mischgebiet zulässig. Auch der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet entsprechend eine gemischte Baufläche dar.

Insbesondere schafft der vorliegende Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Verbrauchermarktes für Waren des täglichen Bedarfs. Durch die Anordnung eines zweiten Verbrauchermarktes im Ortskern Vehlefan wird der Ortskern gestärkt und zugleich die Angebotsbreite für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs verbessert.

Im Rahmen der vorliegenden Begründung wurde geprüft, in wieweit die Voraussetzungen des §11(3) BauNVO zur Vermeidung erheblicher nachteiliger Auswirkungen erfüllt sind.

- Zur Berücksichtigung möglicher schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des §3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sh. unter II./6.
- Zur Berücksichtigung möglicher Auswirkungen auf den Verkehr und auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt sh. unter III /1. und IV./2.
- Zur Berücksichtigung möglicher Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden sh. unter III /2.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass auf Grund der vorliegenden Planung keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen im vorstehenden Sinne zu erwarten sind.

### 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*

<sup>1</sup> vgl. Ulrich Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan - Handreichungen für die kommunale Planung, 1. Auflage, Verlag Deutsches Volksheimstättenwerk, Bonn 1997.

<sup>2</sup> vgl. ebd..



*im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt*

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

*(2) Im beschleunigten Verfahren*

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

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

#### **IV / 3. Planverfahren, Umweltprüfung**

Der vorliegende Bebauungsplan **dient der Innenentwicklung**. Gemäß **BauGB** wird für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß **§13a BauGB** folgendes geregelt:

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

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

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

*(2) Im beschleunigten Verfahren*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauGB ergibt sich im Plangebiet wie folgt:

Fläche	Art der Nutzung	Ermittlung der bebaubaren Grundfläche GR (ohne Überschreitung nach §19(4) BauNVO)
gesamt 0,50 ha	Sondergebiet	0,50 ha * GRZ 0,3 = 0,15 ha

Die geplante Grundfläche baulicher Anlagen im vorliegenden Plangebiet liegt erheblich unterhalb des Schwellenwertes gemäß §13a(1)1. BauGB von 2,0 ha (20.000 m<sup>2</sup>).

Die vorliegende Planung dient der Wiedernutzbarmachung einer Fläche im Innenbereich und entspricht einem Bedarf an Investitionen zur Verwirklichung eines Infrastrukturvorhabens zur Sicherung der Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfes.

Die Gemeinde wendet das beschleunigte Verfahren gemäß §13a BauGB an.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter. Gemäß §13a (2)1. BauGB i. V. m. §13(3) BauGB wurde im vorliegenden Bebauungsplanverfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß §13a (2)1. BauGB i. V. m. § 13(2)2 BauGB durch die Auslegung nach § 3 (2) BauGB.

Planverfasser: A. Ludewig  
Juli 2010

## **Rechtliche Grundlagen**

### Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13. April 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 17])
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

### Weiterführende rechtliche Grundlagen

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) (BGBl I vom 06.08.2009 S. 2552), in Kraft getreten am 01.03.2010
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz- BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 16], S.350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Oktober 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 15], S.266, 271)
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG - vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr.9 vom 24. 05. 2004, S. 215)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. d. B. v. 26. September 2002 (BGBl. S. 3830), zuletzt geändert am 8. Juli 2004 (BGBl. I S. 1578)
- Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen im Land Brandenburg (Brandenburgische Baumschutzverordnung - BbgBaumSchV) vom 29. Juni 2004 (GVBl. II, S.553), zuletzt geändert am 21.12.2009 (GVBl. II, Nr.48)
- Satzung der Gemeinde Oberkrämer über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)

## **Quellennachweis**

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer
- Landschaftsplan der Gemeinde Oberkrämer
- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) sowie
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. II S. 186).
- der 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)
- dem Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung und Rohstoffsicherung“ (ReP-RW), Entwurf vom 14.10.2008.

**Bebauungsplan 38/2009 „Verbrauchermarkt“, OT Vehlefan  
Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO und §81 BbgBO****I. Planungsrechtliche Festsetzungen****1. Art der baulichen Nutzung (9(1)1. BauGB, BauNVO)**

Innerhalb der als Sondergebiet Einzelhandel (nicht großflächiger Einzelhandel) gemäß §11(2) BauNVO festgesetzten Fläche ist die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben mit einer Geschossfläche bis 1.200m<sup>2</sup> und einer Gesamtverkaufsfläche von max. 800m<sup>2</sup> zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB, BauNVO)****2.1 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)**

Es wird festgesetzt: Grundflächenzahl **GRZ 0,3**

Durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, darf die GRZ um bis zu GRZ 0,8 überschritten werden.

**2.2 Zahl der Vollgeschosse (§20 BauNVO)**

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

**3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§9(1)2. BauGB, BauNVO)**

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

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

(1) Das Niederschlagswasser, das im Plangebiet anfällt und nicht anderweitig versickert werden kann, ist zur Bildung eines temporären Kleingewässers in die zeichnerisch festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Zweckbestimmung Regenwasserretention einzuleiten.

(2) Zum Schutz der Nistplätze des Hausrotschwanzes hat der Abriss der Gebäude im Plangebiet nur außerhalb der Brutzeit zu erfolgen. Die Brutzeit des Hausrotschwanzes liegt zwischen dem 15. März und dem 01. September.

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

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Zweckbestimmung Regenwasserretention ist die Herstellung von Flächen und Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

**II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen****1. Einfriedungen (§81(1)1. BbgBO)**

An der Grundstücksgrenze zur Lindenallee ist im gemäß Planzeichnung festgesetzten Bereich ohne Ein- und Ausfahrt eine Grundstückseinfriedung wie folgt herzustellen:

- durchgängige Mauer aus gelbem Ziegel oder Klinker mit einer Höhe von mindestens 0,8m über Gelände, gegliedert durch Pfeiler aus gelbem Ziegel oder Klinker mit einem Querschnitt von mindestens 0,48m/0,48m in einem lichten Abstand von höchstens 2,5m.

Die Bezugshöhe ist die Höhe 43,15 m über NHN. (Höhe des Gehweges der Lindenallee im Bereich der geplanten Mauer).

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

Das zweite zulässige Vollgeschoss muss sich im Dachraum befinden.

Dachform: nur Satteldach, Walmdach

Dachneigung: nur 20° - 45°

**III. Nachrichtliche Übernahmen (§9(6) BauGB)**

(1) Das Plangebiet liegt im Bereich des Bodendenkmales „Dorfkern Mittelalter, Burgwall“, Bodendenkmalnummer 70239.

(2) Es gilt die Satzung der Gemeinde Oberkrämer über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der jeweils gültigen Fassung.

### Planzeichnung Bebauungsplan





# Planzeichenerklärung

**Art der baulichen Nutzung §9 Abs.1 Nr.1. BauGB**



sonstige Sondergebiete §11 BauNVO  
Zweckbestimmung: nicht großflächiger Einzelhandel

**Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche §9 Abs.1 Nr.2. BauGB**



Baugrenze §23 Abs.1 und 3 BauNVO

## Verkehrsflächen

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen §9(1) Nr.11 BauGB



Ein- und Ausfahrtbereich



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Grünfläche §9 Abs.1 Nr.15**



Private Grünfläche  
Zweckbestimmung:  
Regenwasserretention

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9 Abs.1 Nr.20**



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

## Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes §9 Abs.7 BauGB

**Nachrichtliche Übernahme §9 Abs.6 BauGB**

## Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz



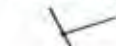
Grenze des Bereichs des Bodendenkmals "Dorfkern Mittelalter" Bodendenkmalnummer 70239

## Hinweisliche Darstellung

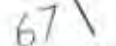


Maßangabe in Meter

## Darstellungen der Plangrundlage



vorhandene Flurstücksgrenze



vorhandene Flurstücksnummer (Beispiel)



vorhandenes Gebäude



vorhandene Mauer



vorhandene Geländehöhe m ü. NN DHHN



abzureißendes Bauwerk / Bauwerksteil



vorh. Zäunung



vorh. Böschung



Gemeinde Oberkrämer OT Vehlefanz Verbrauchermarkt Lindental Städtebaulicher Entwurf Stand 15.01.2010



**Anpassung des Flächennutzungsplanes gemäß §13a(2)BauGB**

**Auszug Flächennutzungsplan Oberkrämer, OT Vehlefanzen, mit Umgrenzung des Plangebietes, bisherige Darstellung**



**Auszug Flächennutzungsplan Oberkrämer, OT Vehlefanzen, mit Umgrenzung des Plangebietes, angepasste Darstellung gemäß vorliegender Planung**

