

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 6 „An den Koppeln“

der Gemeinde Oberkrämer

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

Stand: Satzungsbeschluss

Oberkrämer, den 21. Februar 2002/ zum Beschluss vom 11. April 2002 ergänzt 12. September 2002

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 6“ An den Koppeln“ der Gemeinde Oberkrämer

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

Gliederung:

1	Planungsgegenstand.....	4
	1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit	4
	1.2 Plangebiet.....	4
	1.2.1 Lage im Raum.....	4
	1.2.2 Historische Entwicklung.....	5
	1.2.3 Beschreibung des Plangebietes.....	5
	1.2.4 Planerische Ausgangssituation.....	6
2	Planinhalt.....	9
	2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	9
	2.2 Intention des Planes.....	10
	2.3 Wesentlicher Planinhalt.....	11
	2.4 Abwägung und Begründung der Festsetzungen....	11
	2.4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	11
	2.4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen....	12
	2.4.3 Erschließung.....	13
	2.4.4 Fläche für Landwirtschaft.....	14
	2.4.5 Öffentliche Grünfläche.....	15
	2.4.6 Sonstige Festsetzungen.....	15
	2.4.7 Immissionsschutz.....	16
	2.4.8 Grünordnung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	17
	2.4.9 Umweltverträglichkeitsprüfung.....	32

3	Auswirkungen des Bebauungsplanes	33
3.2	Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände.....	33
3.3	Auswirkungen auf die Umwelt.....	33
3.4	Maßnahmen zur Sicherung der Planung.....	33
3.5	Bodenordnung.....	33
3.6	Auswirkungen auf den Haushalt.....	34
4	Beteiligungsverfahren.....	35
5	Verfahren.....	36
6	Rechtsgrundlagen.....	38
7	Anlagen (Textliche Festsetzungen).....	39

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Oberkrämer Ortsteile: Bärenklau, Bötzw, Eichstädt, Marwitz, Neu-Vehlefan, **Vehlefan**, Schwante“An den Koppeln“ gemäß § 9 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl I S. 2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl.I S.1950) für die Flurstücke 33/4 und 33/5 der Flur 4 in der Gemarkung Vehlefan

1 Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Wunsch der Gemeinde, die im Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellte Grundstücksfläche aufgrund der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken über eine verbindliche Bauleitplanung einer Bebauung zuzuführen.

Aufgrund der fehlenden bauleitplanerischen Vorgaben können Bauvorhaben zur Zeit nur nach § 35 BauGB beurteilt werden.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer hat deshalb am 05.12.2001 einen Aufstellungsbeschluss als Bestätigung des ursprünglichen Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde Vehlefan mit der Beschluss Nr. OB 346/2001 gefasst.

1.2 Plangebiet

1.2.1 Lage im Raum

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

Die Gemeinde Oberkrämer liegt im äußersten Südwesten des Landkreises Oberhavel. Sie umfasst eine Fläche von 10.905 ha. Die Gemeinde befindet sich im Havelländischen Luch,

dem größten geschlossenen Niederungskomplex im Land Brandenburg und liegt verkehrsgünstig an der Autobahn Berlin – Hamburg und in nächster Nähe zu Berlin.

Durch den freiwilligen Zusammenschluss der ehemaligen Gemeinden Eichstädt, Neu-Vehlefanzen und Vehlefanzen bildete sich am 18. Mai 1998 die Gemeinde Oberkrämer mit ihren gleichlautenden Ortsteilen. Zum 1.1.2002 schlossen sich dann alle dem ehemaligen Amt Oberkrämer angehörigen Gemeinden zur Gemeinde Oberkrämer mit gleichlautenden Ortsteilen zusammen.

Heute leben in der Gemeinde Oberkrämer gut 10.000 Einwohner, durch weitere Baupotentiale ist mit einer Steigerung der Einwohner zu rechnen.

1.2.2 Historische Entwicklung

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

Die Siedlungsstruktur von Vehlefanzen, dessen erste urkundliche Erwähnung aus dem Jahre 1241 herrührt, wird durch das Altdorf mit Anger und die östlich davon gelegenen neuen Wohngebiete entlang der Bärenklauer Str. geprägt.

Innerhalb von 10 Jahren nach der Wende hat sich die Einwohnerzahl verdoppelt.

Seit Mai 1998 gehört Vehlefanzen zur Gemeinde Oberkrämer, seit 1.1.2002 zur neu zusammengeschlossenen Gemeinde, ebenfalls mit dem Namen Oberkrämer..

1.2.3 Beschreibung des Plangebietes

Das ca. 4,3 ha große Plangebiet liegt nördlich der Bärenklauer Str.(ehemals Bahnstraße) (K6506) und westlich der Bahngleise (Prignitz Express).

Es erstreckt sich ca. 260m entlang der Bahnstraße und dehnt sich ca. 165 m nach Norden aus.

Für die geplante Wohnbebauung ist entsprechend des Flächennutzungsplanes eine Ausdehnung von 100 m, gerechnet von der Kreisstraße an, nach Norden hin vorgesehen. Dem schließt sich eine Fläche für Landwirtschaft an.

Das gesamte Plangebiet ist mit Ausnahme des Biotops derzeit als landwirtschaftliche Brachfläche einzustufen, im nordöstlichen Teil wird es noch als Weideland für Pferde genutzt.

Im Geltungsbereich befindet sich ein im Sommer trockengefallener Pfuhl, der dicht mit Gehölzen umsäumt ist. Diese Fläche ist nach § 32 BbgNatSchG geschützt. Südlich der Bahnlinie zieht sich ein Feuchtbereich in den Geltungsbereich hinein. Auch dieser Bereich ist als geschütztes Biotop einzustufen.

Die westliche Grenze des Plangebietes wird nördlich der vorhandenen Bebauung durch einen dichten Gehölzbestand gebildet. Die Bärenklauer Str. ist von einer dichten Ahornallee gesäumt.

Bauliche Anlagen befinden sich nicht im Plangebiet.

Östlich, westlich und südlich der Bärenklauer Str. grenzen Flächen mit Wohnbebauung an.

1.2.4 Planerische Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Außenbereich einzustufen.

Landesentwicklungsplan I -Zentralörtliche Gliederung- (LEPI)

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

Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro)

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

Durch die Planung auf der nördlichen Seite der Bärenklauer Str. soll eine Baulücke innerhalb vorhandener Bebauung geschlossen werden, also zwischen dem Bahnhof Vehlefanze und dem westlich gelegenen Ortskern.

Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg- Berlin (LEPeV)

Der LEPeV legt u.a. Siedlungsbereiche und Freiräume mit großflächigem Ressourcenschutz oder solchen mit besonderem Schutzanspruch fest. Das Plangebiet entlang der Bärenklauer Str. ist als Siedlungsbereich dargestellt. Nach Norden hin grenzt „Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz“ an. Die Bahnlinie östlich des Plangebietes wird als großräumige, überregional bedeutsame Trasse für den Schienenverkehr mit Haltepunkt dargestellt.

Die Gemeinsame Landesplanung hat dieser Planung zugestimmt.

Regionalplanung

Der Regionalplan I (ReP I) Prignitz - Oberhavel

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

Die Gemeinde Vehlefanze – seinerzeit noch eigenständig- ist als Ort mit besonderer Gemeindefunktion „Ländlicher Versorgungsort“ und „Ort mit überörtlich bedeutsamer gewerblicher Funktion“ ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt in der „Allgemeinen Siedlungsfläche“.

Die Gemeinde ist an die regionale Schienenverbindung angeschlossen und verfügt über einen Haltepunkt der zugleich transportlogistischer Knotenpunkt für den dezentralen Güterumschlag ist.

Der Bebauungsplan hat die Regionale Planungsgemeinschaft zugestimmt .

Kreisentwicklungskonzeption

Nach der im April 2001 beschlossenen Kreisentwicklungskonzeption ohne planerische Verbindlichkeit liegt die Gemeinde Oberkrämer innerhalb der Hauptentwicklungssachse Henningsdorf - Velten. Die Gemeinden, die innerhalb dieser Entwicklungssachse liegen,

sollen eine Siedlungsentwicklung über die Eigenentwicklung hinaus erfahren. Der Ortsteil Vehlefanzen ist ländlicher Versorgungsort als weitere Gemeindefunktion wurde ihm Gewerbe zugeordnet.

Flächennutzungsplan

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

Der Bebauungsplan wurde vollinhaltlich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt, die Ausführungen im Erläuterungsbericht wurden berücksichtigt.

Der Flächennutzungsplan stellt analog zur Festsetzung im Bebauungsplan in einer Tiefe von 100 m, gerechnet von der nördlichen Grenze der Kreisstraße an, Wohnbaufläche dar und im Anschluss daran nördlich Fläche für Landwirtschaft.

Das mittig gelegene Biotop wird zu seiner Sicherung als öffentliche Grünfläche dargestellt, eine Entwickelbarkeit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist gegeben.

Dorfentwicklungskonzeption (1992)

Die Dorfentwicklungskonzeption beinhaltet den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht.

Landschaftsplan

Die vorgesehene Bebauung wird im Landschaftsplan als verträglich eingestuft. Das Vorhaben führt unter Erhalt des vorhandenen geschützten Biotops zu Eingriffen, die aber ausgleichbar bzw. durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren sind.

Die Inhalte des Landschaftsplanes sind in den Flächennutzungsplanentwurf eingeflossen.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind weder Bau- noch Bodendenkmale bekannt. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Bodendenkmale jedweder Art gefunden werden, sind die Bauarbeiten einzustellen. Funde sind unverzüglich zu melden.

Altlasten

Altlasten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Kampfmittel

Im Geltungsbereich sind Kampfmittel nicht bekannt.

Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist frei von Emmissionen
Südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Stallanlage. Der emissionsbelastete Bereich reicht nicht bis an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes heran.
Gegenüber dem Baugebiet befindet sich ein Sportplatz, getrennt durch die Kreisstraße. Nach Stellungnahme des Amtes für Immissionsschutz vom 27.11.2001 ist Lärmvorsorge und somit Schallschutzmaßnahmen jeglicher Art nicht erforderlich.
Das Baugebiet liegt an einer Bärenklauer Str. Der Lärm von dieser Bahnverbindung ist ebenfalls so gering, dass Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich werden.

2 Planinhalt

2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht aus den Flurstücken 33/4 und 33/5 und umfasst eine Fläche von 4,3ha.
Die verbindliche Bauleitplanung ist an die Vorgaben des Flächennutzungsplanes gebunden, der für eine Tiefe von 100,0m, gerechnet von der Kreisstraße, ein Baugebiet vorsieht. Dem schließt sich laut Flächennutzungsplan eine Fläche für Landwirtschaft an.
Aufgrund von Nachfragen nach Bebauung dieser Flurstücke hat die Gemeinde nun folgende Planungsüberlegungen angestellt:

Entsprechend des Flächennutzungsplanes soll eine Fläche in einer Tiefe von 100,0m, gerechnet von der Kreisstraße an, als allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,2 festgesetzt werden.

Hierbei war zu beachten, dass sichergestellt wird, dass die angrenzende Fläche für Landwirtschaft keine Immissionskonflikte zur Wohnbebauung hervorrufen kann. Aus diesem Grunde und auch aus Gründen der naturschutzrechtlichen Ausgleichs war es erforderlich, die Fläche für Landwirtschaft mit in den Geltungsbereich einzubeziehen.

Fixpunkte im Geltungsbereich sind das vorhandene Biotop und der nördlich davon liegende wasserführende Weiher sowie die beiden Feuchtwiesen als Verbindungskorridor beider Biotope.

Weiterer Fixpunkt war die im straßenseitigen Grundstücksbereich vorhandene Erschließung, die jetzt im Bereich der 7,5m breiten Erschließungsstraße liegt.

Die weitere Erschließung war so zu planen, dass später alle zu bildenden Grundstücke ggf. zusätzlich mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu erschließen sind.

Hinsichtlich der Grundstücksgrößen will die Gemeinde keine Beschränkungen vornehmen, hier soll den Bauwilligen freie Hand gelassen werden.

Festsetzungen sollen nur soweit erforderlich vorgenommen werden, insbesondere soll auf weitgehende gestalterische Festsetzungen verzichtet werden, da hier keine Erforderlichkeit besteht.

2.2 Intention des Planes

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

Durch ein relativ geringes zulässiges Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl bis max. 0,2 und einer Geschossflächenzahl bis 0,4 ist es möglich, die bauliche Entwicklung landschaftsverträglich zu gestalten sowie durch Festsetzungen zur Freiflächengestaltung, nicht nur im allgemeinen Wohngebiet, sondern auch auf der Fläche für Landwirtschaft, den Landschafts- und Siedlungscharakter zu erhalten.

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

2.3 Wesentlicher Planinhalt

Das Plangebiet ist derzeit als landwirtschaftliche Brachfläche einzustufen, im nordöstlichen Bereich wird es noch als Weideland für Pferde genutzt.

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes wird eine Fläche in einer Tiefe von 100m, gerechnet von der Kreisstraße aus, als allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4 bei zwei Vollgeschossen wobei das 2. VG als Dachraum auszubilden ist, festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise. Zugelassen werden sollen nur Einzel- und Doppelhäuser. Der Sockel der Häuser darf maximal 1,0m betragen, die Gebäude, die an der Kreisstraße stehen, dürfen nur verputzt oder in Klinker ausgeführt werden. Die max. Firsthöhe beträgt 10,0 m.

Das allgemeine Wohngebiet wird dahingehend eingeschränkt, dass die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sowie Schank- und Speisewirtschaften unzulässig sind.

Das Baugebiet wird durch ein öffentliches Erschließungssystem mit Wendekreisen straßenmäßig erschlossen, hier können auch die erforderlichen Medien verlegt werden.

In der Kreisstraße sind die erforderlichen Anschlüsse, auch für die öffentliche Entwässerung, vorhanden.

Im Geltungsbereich befindet sich mittig ein Biotop, das als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden soll.

Der sich dem Wohngebiet anschließende Teil des Geltungsbereiches wird als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Die inhaltliche Bestimmung der Anpflanzung von Obstbäumen und als Weidefläche dient einerseits dem Ausgleich für den verursachten Eingriff und andererseits dem sachgerechten Umgang mit dem Immissionschutz in Form einer positiv begleitenden Festsetzung. Durch diese Festsetzungen sollen wohngebietsunverträgliche Nutzungen ausgeschlossen werden.

2.4 Abwägung und Begründung der Festsetzungen

2.4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

In einer Tiefe von 100,0m, gerechnet von der tatsächlichen nördlichen Grenze der Kreisstraße an, wird allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung werden nach § 1 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung für nicht zulässig erklärt. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe fügen sich nicht in die von der Gemeinde gewünschte Kleinteiligkeit des Gebietes ein. Tankstellen können Immissionsprobleme aufwerfen. Im Übrigen wird nicht das städtebauliche Erfordernis gesehen, derartige Festsetzungen zu treffen.

Ebenfalls werden Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs.2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung in Verbindung mit § 1 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung für nicht zulässig erklärt, da auch hier die gewünschte Kleinteiligkeit nicht gewährleistet werden kann und der Bedarf nicht vorhanden ist.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,2 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

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

Bei einer Grundflächenzahl von 0,2 wären rein rechnerisch ca. 45 Wohneinheiten möglich. Die im Flächennutzungsplan vorgesehene Beschränkung auf eine GR von 4.800 m² wird hier nicht erreicht werden. Gleichzeitig sind zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss zur besseren städtebaulichen Einbindung als Dachraum auszubilden ist. Betrachtet man die vorhandene umgebende Bebauung, so ist es sogar erwünscht, in die Höhe, also zweigeschossig, zu bauen. Von einer zwingenden Festsetzung wurde aber abgesehen, um die Baufreiheit nicht zu sehr einzuschränken. Im Ergebnis wäre diese strikte Festsetzung auch nicht aus dem Erforderlichkeitsgebot heraus zu begründen gewesen.

2. 4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten allgemeinen Wohngebiet gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Diese Festsetzungen sind erforderlich, um die gewünschte Kleinteiligkeit im Gebiet zu gewährleisten und das Ziel einer aufgelockerten, durchgrünter Bebauung zu erreichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von vorderen und rückwärtigen Baugrenzen festgelegt, sodass eine Bebauung zwischen diesen Baugrenzen zulässig ist. Unabhängig davon sind die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten. Die Baugrenzen betragen gegenüber Straßenverkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und der Fläche für Landwirtschaft in der Regel 5,0m. Im nordöstlichen Bauteil soll mit Ausnahme der Baugrenzen östlich des Biotops davon abgewichen werden. Die nicht überbaubare Baugrundstücksfläche soll hier nur 3,0m betragen, da aufgrund der hier vorhandenen zur Verfügung stehenden Fläche in Verbindung mit der Lage des Wendehammers eine sinnvolle Bebaubarkeit und von der Gemeinde gewünschten Aufteilung in Baufelder nicht mehr möglich wäre. Die Gemeinde hat im Vorfeld der Erstellung des Bebauungsplanes verschiedene Planspiele zu einer möglichen Bebauung durchgeführt, um für verschiedene Bebauungsmöglichkeiten die Erschließung fachgerecht zu sichern. Diese Entwürfe, die nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sind, haben in einer Variante eine vordere und hintere Bebauung vorgesehen, die im Planspiel, bei einer Tiefe insgesamt

von 40m NS im nordöstlichen Bereich sowie in einer Breite von 45,0 m zwischen Biotop und Wendekreis eine Bebauung im vorderen und rückwärtigen Bereich unter Beachtung der Abstandsflächen und sinnvoller Grundstückszuschnitte kaum möglich gemacht hätten. Aus diesem Grund hat die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit bei eventuell von einem späteren Konzept abhängigen kritischen Grundstückszuschnitten hier eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die keine Probleme erwarten lässt. Im Ergebnis dessen, konnte die nicht überbaubare Baugrundstücksfläche nur 3,0m tief sein. Die Gemeinde hat geprüft, ob gegen eine 3,0m tiefe nicht überbaubare Grundstücksfläche Belange sprechen und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass das mit Ausnahme der westlichen Seite zum Biotop nicht der Fall ist. Träger haben hier auch keine Belange aufgeliefert, die fachlich gegen die 3,0m sprechen. Der „Sprung“ im Bereich der Punkte „TU“ ergibt sich aus der Tatsache, dass die Gemeinde grundsätzlich dort ,wo die Flächen künftig problemlos zu bebauen sind, eine aufgelockerte Bebauung und somit eine nicht überbaubare Baugrundstücksfläche von 5,0m haben wollte. Aufgrund der oben begründeten 3,0m, war nun die Frage, wo diese 3,0m enden sollten. Das hat sich städtebaulich an der Erforderlichkeit zu orientieren. Die Gemeinde sieht unterhalb „TU“ keine Erforderlichkeit mehr, von ihrer Grundkonzeption abzuweichen. Entlang der gesamten östlichen Geltungsbereichsgrenze 3,0m nicht überbaubare Baugrundstücksfläche festzusetzen, hätte zwar ein gefälligeres Planbild zur Folge, würde aber gegen das Erforderlichkeitsgebot verstoßen.

Lediglich die östlich an das Biotop angrenzende nicht überbaubare Grundstücksfläche soll zum Schutz des Biotops einen Abstand von 5 m einhalten. Die Flächen zwischen den Baugrenzen sind in voller Tiefe überbaubar.

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

2.4.3 Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht aus zwei Flurstücken, die unterschiedlichen privaten Eigentümern gehören. Beide Flurstücke liegen an der Kreisstraße, sodass das allgemeine Wohngebiet grundsätzlich als erschlossen anzusehen sind.

Geht man aber von ca. 45 Wohneinheiten aus, ist eine Erschließung allein von der Kreisstraße schon aus Sicht des Brandschutzes und der Entsorgung nicht mehr zu gewährleisten. Aus diesem Grund wurde ein Erschließungssystem in Form von Wohnsammelstraßen in das Wohngebiet hineingelegt, dass eine problemlose Erschließung möglicher künftiger Grundstücke gewährleistet. Gegebenenfalls sind von diesem Erschließungssystem Geh- Fahr- und Leitungsrechte erforderlich. Aufgrund der Lage der Erschließungsstraßen können diese aber relativ kurz gehalten werden und liegen weit unter 80,0m Länge.

Die künftig an der Kreisstraße zu bildenden Grundstücke können von dieser erschlossen werden, die Genehmigung hierzu liegt vor.

Zur Erschließung der dahinterliegenden Grundstücke führt eine 7,5m breite Erschließungsstraße von der Kreisstraße Richtung Norden auf das Biotop zu und knickt dort rechtwinklig nach Osten und Westen hin ab. Diese beiden Erschließungsachsen haben

aufgrund ihrer Länge von unter 80 m eine Breite von 5,5m und enden jeweils in einem Wendekreis mit einem Durchmesser von 21 m, der auch Rettungsfahrzeugen, Entsorgungsfahrzeugen und Lkw ein problemloses Wenden ermöglicht. Die Anforderungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel sind berücksichtigt.

Im Kreuzungsbereich sind Eckabschrägungen von 5 auf 5 Meter vorgesehen, um hier eine bessere Einsicht in die kreuzende Straße zu haben und die Sicherheit zu erhöhen.

Das Erschließungsstraßensystem wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Baugrundstücke werden an die öffentliche Entwässerung angeschlossen. Die abwasserseitige und die medientechnische Erschließung sind in den öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen. Die Trink- und Abwassererschließung ist zusammen mit dem Trink- und Abwasserverband zu realisieren.

Zur Gestaltung der Straßenverkehrsfläche und zum Ausgleich soll die 7,5m breite Erschließungsstraße beidseitig mit Bäumen in einem Abstand von 8,0 m bepflanzt werden.

Die Erschließungsstraßen im Geltungsbereich werden durch eine Straßenbegrenzungslinie begrenzt. Die nördliche Straßenbegrenzungslinie der innerörtlich liegenden Kreisstraße liegt ebenfalls im Geltungsbereich und wird textlich festgesetzt.

2.4.4 Fläche für Landwirtschaft

Das Plangebiet ist derzeit als landwirtschaftliche Brachfläche einzustufen. Im nordöstlichen Bereich wird es als Weideland für Pferde genutzt

Die festgesetzte Fläche für Landwirtschaft grenzt direkt an das allgemeine Wohngebiet an. Die Fläche musste in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen werden, damit durch Festsetzungen sichergestellt werden konnte, dass kein Immissionskonflikt zwischen beiden Nutzungen erfolgt, ferner wurde diese Fläche als Ausgleich für den im allgemeinen Wohngebiet erfolgten Eingriff erforderlich.

Als Ausgleich für die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden soll der Teil der Landwirtschaftsfläche, der westlich der Weide und nördlich des Wohngebietes liegt, locker mit Obstgehölzen bepflanzt werden.

Der Teil der Fläche für Landwirtschaft, der heute als Weidefläche existiert, wird erweitert und soll als feuchte Weide extensiv genutzt werden. Der Bereich der Weide, der zwischen den beiden Biotopen liegt, fungiert als Verbindungskorridor, hier sollen vereinzelt Sträucher gepflanzt werden.

Um die unterschiedlichen Entwicklungen festzuschreiben zu können, wurden drei verschiedene SPE Flächen mit inhaltlich unterschiedlichen Zielrichtungen gewählt.

Mit den im vorgenannten beschriebenen Festsetzungen werden folgende Ziele erreicht:

- Verbindung beider Biotope
- Ausgleich für im Wohngebiet verursachte Eingriffe
- Ausschluss von Immissionskonflikten durch die aneinandergrenzenden Nutzungen

Um sicher zu stellen, dass die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen durch die Weidenutzung nicht beeinträchtigt werden, ist eine textliche Festsetzung aus rechtlichen Gründen nicht möglich. Der Schutz wird deshalb vertraglich vereinbart. Die Weidefläche ist über das Grundstück selbst, aber auch über den östlich an den Geltungsbereich angrenzenden gemeindeeigenen Weg möglich.

2.4.5 Öffentliche Grünfläche

Ungefähr mittig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein offensichtlich schon länger trockengefallenes Kleingewässer das nach § 32 BbgNatSchG geschützt ist. Dieses Biotop gilt es zu erhalten. Aus diesem Grund wird diese Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Fläche für Biotop- und Artenschutz festgesetzt.

2.4.6 Sonstige Festsetzungen

Das Gelände im Geltungsbereich weist sehr unterschiedliche Höhen auf. Da Geländeänderungen nach dem Naturschutzgesetz und der Brandenburgischen Bauordnung nur in geringem Umfang zulässig sind, müssen im Bebauungsplan (künftige) Höhen gem. § 9(2) BauGB festgesetzt werden.

Ausgehend von den Höhen der Erschließungstrasse und unter dem Gesichtspunkt, dass die Höhe an der westlichen Grundstücksgrenze so beibehalten werden muss, um keine Stützmauer an das auf der Grenze stehende Gebäude zu bauen, wurde eine Geländeabstufung vorgenommen, die später eine Bebauung möglich macht. Die Modellierung des Geländes wäre durch einfache Höhenpunkte nicht festsetzbar gewesen, sodass hier mit entsprechenden Höhenlinien gearbeitet wurde. Um eine eindeutige Übertragbarkeit in die Örtlichkeit zu erreichen, wird von den vorhandenen Höhenpunkten ausgegangen und diese werden miteinander verbunden. Da die vorhandenen Höhenpunkte eindeutig in die Örtlichkeit übertragbar sind, sind das auch die Verbindungsstrecken, also die festgesetzten Höhenlinien.

Die geschützten Biotope werden gemäß § 9(6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Um den Straßenraum optisch zu fassen, wurde die Baugrenze 5,0m bzw. 3,0 m, gerechnet von der Straßenbegrenzungslinie, festgesetzt. Dieser sogenannte Vorgarten ist von Bebauung freizuhalten, deshalb sind Garagen und überdachte Stellplätze auf dieser Fläche unzulässig. Dasselbe gilt auch für die Bereiche, die an der Landwirtschaftsfläche bzw. öffentlichen

Grünfläche liegen. In den 3,0m breiten nicht überbaubaren Baugrundstücksflächen sind mit Ausnahme die zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegenden Fläche aufgrund der Größe zusätzlich Stellplätze unzulässig und in den an das Biotop angrenzenden nicht überbaubaren Baugrundstücksflächen zusätzlich noch Nebenanlagen um eine Störung des Biotops auszuschließen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll weitestgehend auf Einschränkungen verzichtet werden.

Die Gemeinde will aber schon aufgrund der vorhandenen Höhenstruktur des Geländes hin zur Kreisstraße und zur freien Landschaft die Gebäudehöhe begrenzen und macht somit von der Festsetzung einer Firsthöhe von 10,0 m Gebrauch einerseits und von der Festsetzung einer max. Sockelhöhe von 1,0 m andererseits Gebrauch.

Der Geltungsbereich soll von unterschiedlichen Gebäudeformen leben. Um dennoch eine gewisse Ruhe ,gerade ausgehend von der Kreisstraße aus, in die Bebauung zu bringen, wird neben der Begrenzung der Sockelhöhe auch festgesetzt, dass die Fassaden der Gebäude, die direkt an der Kreisstraße stehen nur in Putz ausgeführt oder verklindert werden dürfen, ebenfalls ist hier die Firstrichtung in Anlehnung an die umgebende Bebauung vorgegeben.

Belange des Bau- oder Bodendenkmalschutzes sind im Geltungsbereich nicht bekannt, sodass Festsetzungen oder Hinweise hierzu nicht erforderlich sind. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Fund ist meldepflichtig.

Ebenso besteht kein Hinweis auf Altlastenverdacht, sodass sich eine Auseinandersetzung hiermit oder ein Hinweis erübrigt.

2.4.7 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich wird von Emmissionen tangiert. Hierbei handelt es sich um Verkehrslärm von der Kreisstraße, um Lärmeinwirkungen von der Bärenklauer Str. sowie von Geruchseinwirkungen einer in der Nähe befindlichen Stallanlage. Gegenüber, getrennt durch die Kreisstraße, befindet sich ein Sportplatz im Ausbau.

Die geplante Bebauung hält die erforderliche Entfernung zur Schweinezuchtanlage Koppehof ein. Der vom Amt für Immissionsschutz bestimmte Abstandsradius tangiert den Geltungsbereich nicht.

Ein Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm ist aufgrund der geringen Emmissionswerte nicht erforderlich.

2.4.8 Grünordnung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Analyse und Bewertung des Bestandes

Naturraum, Geologie, Boden

Das Plangebiet ist naturräumlich der Hochfläche des Ländchen Glien zuzuordnen, einer Diluvialinsel zwischen den Niederungen des Oberen Rhinluchs und des Havelländischen Luchs. Die Geländehöhe liegt zwischen 43 und 48 m NHN im DHHN 92.

Die Flächen im Glien sind überwiegend ackerbaulich genutzt. Kleingewässer stellen wichtige Landschaftsmarken und wertvolle Lebensräume für die Fauna dar.

Das Plangebiet gliedert sich in einen ehemals ackerbaulich genutzten Bereich und eine Fläche mit Weidenutzung. Im Gebiet liegt ein zur Zeit trocken gefallenes Kleingewässer. Ein weiteres Kleingewässer befindet sich im nördlichen Randbereich.

Nach der Geologischen Karte von Brandenburg M 1 : 50.000 vom März 1993 steht im Gebiet Geschiebemergel und Lehm mit sandig-kiesigem Schluff an.

Die Böden sind gem. dem Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Oranienburg (1997) im südlichen Bereich durch sandige Bildungen mit wechselhaftem Untergrund und im nördlichen Bereich durch lehmig-tonige Bildungen bestimmt.

Die Böden weisen mittlere Bodenqualitäten auf.

Altlasten sind für das Plangebiet nicht bekannt. Die gesamte Fläche ist unversiegelt.

Wasserhaushalt

Das Regenwasser kann auf der nicht versiegelten Fläche großflächig versickern, was sich positiv auf den Wasserhaushalt auswirkt. Der Bereich wird im Landschaftsplan als Gebiet mit bedeutender Grundwasserneubildungsfunktion dargestellt.

Der Grundwasserflurabstand liegt im Plangebiet teilweise zwischen 2,0 und 5,0 m. Aufgrund der geringen Flurabstände und des meist sandigen Bodenaufbaus ist das Grundwasser gem. der Hydrogeologischen Karte von Brandenburg nicht geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen.

Die Grundwasserfließrichtung verläuft nach Nord-Westen.

Gefahr besteht für den Wasserhaushalt darüber hinaus durch die Versiegelung und Verdichtung der Böden im Zuge der Bauarbeiten.

Im Bereich des Plangebietes befinden sich zwei Oberflächengewässer. Das in der Mitte der Fläche gelegene Kleingewässer ist offensichtlich bereits längere Zeit trockengefallen. Im

nördlichen Teil (südlich der Bärenklauer Str.) befindet sich ein Kleingewässer, das sich als ein Teil einer größeren Gewässerkette darstellt.

Das Gebiet liegt außerhalb von Wasserschutzzonen.

Klima / Lufthygiene

Das Plangebiet liegt großklimatisch in der Übergangszone vom Küsten- zum Binnenlandklima. Vorwiegend maritimer Einfluss führt zu mäßig warmen Sommern und relativ milden Wintern. Das Jahresmittel der Lufttemperatur liegt bei 8,5 °C. Die Anzahl der Frost- und Eistage beträgt im Mittel 112 Tage im Jahr. Die Jahressumme der Niederschläge liegt bei 519 mm. Der mittlere Jahresmittelwert für die Luftfeuchte liegt bei 81 %. Die Hauptwindrichtung ist Westen und Südwesten. Ein Nebenmaximum bilden östliche bis nordöstliche Windrichtungen.

In dem ackerbaulich geprägten Gebiet des Ländchens Glien überwiegt die Kaltluftentstehungsfunktion. Starke nächtliche Abkühlungen aufgrund höherer Ausstrahlung führen zur Kaltluftbildung.

Die Ortslage der Gemeinde zählt gemäß „Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Oranienburg“ (1997) zu den mäßig belasteten Übergangsbereichen. Der besiedelte Bereich östlich der Ortslage bis Bärenklau wird zu den klimatisch entlasteten Siedlungsbereichen gezählt.

Die landwirtschaftlichen Betriebe im Gebiet Koppelhof stellen eine Konzentration von Emittenten in mittel bis schlecht durchlüfteten Lagen dar. Vom Schienenverkehr sind lediglich Verkehrsemissionen mit geringer Intensität zu erwarten.

Biotische Faktoren des Naturhaushaltes

Aussagen des Landschaftsplanes

Das Plangebiet wird im Landschaftsplan als Ackerbrache dargestellt. Im nördlichen Abschnitt wurden Frischweiden kartiert. Die beiden vorhandenen Kleingewässer werden als unbeschattet (an der Bahnlinie) bzw. als temporäres, beschattetes Gewässer (mittig im Geltungsbereich) benannt. Beide Kleingewässer gelten als geschützt nach § 32 BbgNatSchG. Entlang der Bärenklauer Str. wurde eine Allee kartiert. Diese ist nach § 31 BbgNatSchG geschützt.

Der Landschaftsplan stuft darüber hinaus den Biototyp „Frischweiden“ als stark gefährdet ein, für den Biototyp „Ackerbrache“ besteht nach Landschaftsplan keine Gefährdung.

Potentiell natürliche Vegetation

In der Landschaftsplanung wird zwischen „potentiell natürlicher Vegetation“ und der real vorhandenen Vegetation unterschieden. Unter potentiell natürlicher Vegetation wird das Artengefüge verstanden, das sich ausbilden würde, wenn jeglicher menschlicher Eingriff ausgeschlossen wäre und die Vegetation Zeit fände, sich bis zu ihrem Endzustand zu entwickeln. Die potentiell natürliche Vegetation entspricht der jeweiligen Leistungsfähigkeit des Standortes und ist Ausdruck für das biotische Wuchspotenzial eines Landschaftsteiles. Sie stellt eine Bewertungsgrundlage für die reale Vegetation dar und dient vor allem als Grundlage für die Festlegung von Arten bei Pflanzmaßnahmen.

Als potentiell natürliche Vegetation im Gebiet werden Stieleichen-Hainbuchenwälder und Kiefern-Traubeneichenwälder benannt.

Reale Vegetation/Biototypen

Die Biotypenkartierung des Landschaftsplanes im Maßstab 1: 10.000 wurde für den GOP durch Kartierungen vor Ort präzisiert und aktualisiert. Die vorgefundenen Biotypen sind in der Karte „Bestand/Biotypen“ dargestellt, sie sind den Kartiereinheiten nach dem Brandenburgischen Kartierungsschlüssel („Liste der Biotypen“) zugeordnet. Differenzierungen zum Landschaftsplan ergeben sich aus dem größeren Maßstab.

Im Rahmen der Kartierungen im Sommer 2001 konnten die folgenden Biotypen ermittelt werden:

Ackerbrache

Der größte Teil der Fläche im Geltungsbereich wird nach wie vor von einer Ackerbrache (Biotyp 09140) eingenommen. Gräser wie *Agropyron repens* (Quecke), *Dactylis glomerata* (Knaulgras) und *Festuca rubra* (Schwingel) und Arten wie *Rumex acetosa* (Sauerampfer), *Solidago canadensis* (Goldrute) und *Artemisia vulgaris* (Beifuss) dominieren. Daneben kommen noch eine Reihe von Ackerwildkräutern wie *Galinsoga ciliata* (Franzosenkraut), *Senecio viscosus* (Klebriges Greiskraut), *Erigeron annuus* (Feinstrahl) und Arten der Ruderalfluren wie *Conyza canadensis* (Berufskraut), *Cirsium vulgare* (Distel), *Lamium album* (Taubnessel) und *Urtica dioica* (Brennnessel) vor.

Ackerbrachen sind im Amtsgebiet als insgesamt häufig einzustufen.

Gras- und Staudenfluren

Im nordöstlichen Abschnitt des Geltungsbereiches gehen die Ackerbrachen in Grünland und hier in Weiden über. Aufgrund der vorkommenden Arten kann die Fläche noch differenziert werden in einen feuchteren Abschnitten im näheren Uferbereich zum angrenzenden Kleingewässer (Biotoptyp Feuchtweide) und in frischere Bestände (Biotoptyp Fettweide).

In beiden Fällen handelt es sich um von Gräsern beherrschtes regelmäßig beweidetes Dauergrünland. Vorherrschend sind die Gräser *Lolium perenne* (Weidelgras) und *Cynosurus cristatus* (Kammgras). Im feuchteren Bereich kommt *Agrostis stolonifera* (Strausgras) und *Holcus lanatus* (Honiggras) sowie *Potentilla repens* (Kriechendes Fingerkraut) mit vor. In der Frischweidenfläche finden sich Grünlandarten, wie *Trifolium repens* (Weißklee) und *Anthriscus sylvestris* (Kerbel).

Beide Biotopausprägungen sind im allgemeinen artenarm und gelten als nicht gefährdet. Sie können jedoch Bedeutung als Lebensraum für die Fauna haben.

Standgewässer

An die feuchtere Weidefläche schließt sich im Norden das offene, unbeschattete Kleingewässer an. Neben vereinzelt Gehölzen im Uferbereich kommen Röhrichtarten wie Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*), Rohrkolben (*Typha latifolia*) und Bärenklau (*Heracleum mantegazzianum*) in der Uferzone vor.

Demgegenüber ist das zweite, mitten im Geltungsbereich gelegene Kleingewässer offensichtlich bereits längere Zeit trockengefallen, obwohl auch hier neben Arten der Schlammuferfluren (*Bidens*-Arten) noch Röhricht-Arten anzutreffen waren (*Typha latifolia*, *Phalaris arundinacea*). Dichte Brennnesselbestände weisen jedoch auf eine Ruderalisierung und Verlandung hin. Das temporäre Kleingewässer ist von Gehölzen (Ahorn, Weiden, Holunder) umgeben und stark verschattet.

Kleingewässer bieten einer Vielzahl von Tieren, insbesondere Amphibien und Libellen Lebensraum. Sie sind in Brandenburg generell nach § 32 BbgNatSchG geschützt.

Baumreihe

Westlich an das Plangebiet grenzt nördlich der vorhandenen Bebauung ein dichter Gehölzbestand an. Die Bäume liegen nur zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes/Grünordnungsplanes.

Der Bestand setzt sich aus Ahorn, Eichen, Kirschen und Holzbirnen zusammen. Er bildet vor allem ein belebendes Gliederungselement in der weiträumigen Ackerlandschaft.

Allee

Entlang der Bärenklauer Str., die südlich an das Plangebiet angrenzt, befindet sich eine Allee aus Ahornbäumen. Allees sind gemäß § 31 BbgNatSchG geschützt.

Die Bewertung der im GOP kartierten und differenzierten Biotope erfolgt in drei Wertstufen, wobei nur die Funktion des Ressourcenschutzes (Arten- und Biotopschutz, Ausprägung des Standort- und Artenpotentials) betrachtet wird. Weitere Biotopfunktionen (Naturhaushalt, Landschaftsbild) sind in der Konfliktbetrachtung/Eingriffsregelung berücksichtigt.

Auf der Grundlage des Biotopschlüssels des Landes Brandenburg lassen sich im Plangebiet folgende Biotoptypen/Vegetationseinheiten beschreiben und gemäß den oben genannten Wertkategorien einer Wertstufe zuordnen:

Vegetationsbestand und Bewertung

Zahlen-code	Kartiereinheit	Schutz	Wertstufe	Flächengröße [m ²]
02121	unbeschattete Kleingewässer (Sölle, Kolke, Pfuhe etc.)	§	1	330 (im Plangebiet)
02132	temporäre Kleingewässer mit Gehölzsaum	§	1	875
05105	Feuchtweiden		2	3.320
05111	Frischweiden (Fettweiden)		2	4.200
071411	Allees, mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten	§§	1	1.820 (nicht im Plangebiet)
07142	Baumreihen		1	2.100 (teilweise im Plangebiet)
09140	Ackerbrachen		3	36.290

- § Biotop geschützt nach § 32 BbgNatSchG
- §§ Biotop geschützt nach § 31 BbgNatSchG (Allees)
- (§) in bestimmten Ausbildungen geschützt

Baumbestand

Der unter die Baumschutzverordnung (BaumSchVO) fallende Baumbestand im Bereich des Planungsgebietes wurde im Rahmen der Biotopkartierung vor Ort erhoben. Der Kartierung lag ein amtlicher Vermesserplan mit den eingemessenen Bäumen zugrunde, der vor Ort teilweise ergänzt wurde. Kartiert wurden die Bäume im Bereich des temporären Kleingewässers, der Gehölzbestand an der westlichen Plangebietsgrenze sowie die Alleebäume am nördlichen Rand der Bärenklauer Str.

Im eigentlichen Plangebiet befinden sich insgesamt 23 Bäume.

Insgesamt wurden 72 Bäume aufgenommen, die zum überwiegenden Teil unter die BaumSchVO fallen. Es konnten 11 Gehölzarten kartiert werden. Im Plangebiet kommen 6 verschiedene Arten vor. Mit Ausnahme einer Art sind alle vorkommenden Gehölzarten Laubgehölze.

Der Allgemeinzustand der Gehölze ist überwiegend gut.

Fauna

Hinsichtlich der faunistischen Artenausstattung liegen für das Plangebiet keine Unterlagen vor. In Abhängigkeit von den im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung vorkommenden Lebensraumtypen lassen sich jedoch Aussagen zu den potentiell vorkommenden Tierarten treffen.

Im Plangebiet ist mit Vogelarten der Siedlungen und Dörfer, wie Gartenrotschwanz, Haus- und Feldsperling, Bachstelze, Hausrotschwanz und Amsel zu rechnen, daneben werden als Zielarten für die Ackerflächen des Ländchens Glien im Landschaftsplan verschiedene Vogelarten wie Kiebitz, Grauammer, Rebhuhn, Ortolan und auch der Kranich als Futtergast benannt. Diese Artenvorkommen sind jedoch im Bereich des Plangebietes von Vehlefanzen nur als Potentiale zu werten.

Kleinsäuger wie Haus-, Wald- und Feldmaus, können ebenso vorkommen wie Wanderratte und gegebenenfalls Wildkaninchen.

Für Amphibien und Libellen bieten die vorhandenen Kleingewässer ideale Lebensbedingungen.

Gestaltstrukturen und Freiraumsituation

Landschaftsbild ist die visuell wahrnehmbare Erscheinung von Natur- und Landschaft und der Siedlungsbereiche.

Das Plangebiet befindet sich im Spannungsfeld zwischen dem Dorfrand, Siedlungsgebieten von Vehlefanzen und der offenen, ackerbaulich geprägten Landschaft des Ländchens Glien.

Diese weist insgesamt nur wenige gliedernde Strukturelemente auf. Hier bildet die Fläche des Geltungsbereiches mit den Kleingewässern und dem Gehölzsaum im Westen eine Ausnahme. Als Erholungsraum hat das Plangebiet derzeit jedoch nur geringe Bedeutung.

Eingriffsbewertung / Konfliktdarstellung

Im Rahmen der Eingriffsermittlung werden die durch das geplante Bauvorhaben zu erwartenden Eingriffe aufgezeigt. Die Bewertung der zu erwartenden Beeinträchtigungen erfolgt anhand der Überlagerung von Bestandssituation und Planungsvorstellungen (Konfliktdarstellung).

Die Erfassung des Eingriffsumfanges und die Ermittlung des notwendigen Kompensationsumfanges basiert auf der Grundlage des B-Plan-Entwurfes vom 5.12.2001 und beinhaltet eine Verknüpfung quantitativer und qualitativer Eingriffsfolgenabschätzungen.

Für alle Schutzgüter des Naturhaushaltes erfolgt eine separate Einschätzung des Eingriffsumfanges, soweit dies möglich ist in einer quantifizierbaren Form sowie darüber hinaus durch Einschätzung von Qualitäten und von Wertverlusten.

Die Eingriffe in den Bestand an Flora, Vegetation und Biotopstrukturen werden aufgeschlüsselt nach Eingriffen in den Baumbestand und Eingriffen in den Bestand krautiger und strauchartiger Vegetation, wobei - soweit möglich - auch eine faunistische Abschätzung erfolgt.

Zur Ermittlung des Eingriffsumfanges werden die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) zuzüglich der zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten nach BauNVO zugrundegelegt. Hinsichtlich der Verkehrsflächen wurde die Erschließungsplanung für die öffentlichen Straßen im B-Plan berücksichtigt.

Geplante Nutzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes sind Siedlungserweiterungen durch Wohnbebauung vorgesehen. Es sollen auf einer Fläche von 2,29 ha etwa 43-45 Wohngrundstücke entstehen. Die bauliche Dichte soll mit einer GRZ von 0,2 festgesetzt werden. Die Einzelgrundstücke sollen ca. 400-500 m² groß sein.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch eine öffentliche Straßenverkehrsfläche in einer Breite von 7,5 m von der Bärenklauer Str. aus. Die Straße verzweigt sich südlich des vorhandenen Kleingewässers nach Osten und Westen. Die Straßenflächen verschmälern sich hier auf 5,5 m und münden jeweils in einen Wendkreis mit einem Radius von 10,5 m. Das vorhandene Kleingewässer wird zu den rückwärtigen Landwirtschaftsflächen als öffentliche Grünfläche für den Biotop und Artenschutz festgesetzt. Der Geltungsbereich schließt die nördlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen bis zum Flurstück 32 mit ein. Diese werden z. T. westlich des Kleingewässers als Flächen für die Landwirtschaft mit einer Entwicklung zu Grünland mit lockerem Obstgehölzbestand sowie im Bereich der bestehenden Weideflächen als Fläche für die Landwirtschaft (Weideland) mit Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE- Fläche) festgesetzt.

Konflikte/Eingriffsbeurteilung

Schutzgut Landschaftsbild

Die Bebauung „An den Koppeln“ erfolgt in Ortsrandlage und schließt eine noch vorhandene Baulücke zwischen dem Altdorf und dem Bahnhof Vehlefanz. Die in Anspruch genommene ehemalig landwirtschaftlich genutzte Fläche ist durch das vorhandene Kleingewässer mit Gehölzsaum und den westlich angrenzenden Gehölzbestand im Gegensatz zur sonst überwiegend wenig strukturierten, ausgeräumten Agrarlandschaft des Glien stärker gegliedert. Diese Gliederungselemente sind aufgrund der Geländehöhen jedoch von der Bärenklauer Str. nur teilweise wahrnehmbar.

Sowohl das Kleingewässer als auch der Gehölzbestand bleiben nach Abschluss der Baumaßnahme erhalten, sie sind am Rande der Bebauung gelegen, aber dann nicht mehr als „Landmarken“ wahrnehmbar.

Durch die Bebauung erhält die zur Zeit in diesem Abschnitt einseitig bebaute Bärenklauer Str. eine räumliche Fassung.

Nach Begrünung der Wohnbauflächen mit standorttypischen Gehölzen wirkt der bebaute Bereich des Gebietes optisch gegliedert.

Im nach Norden gelegenen, nicht mehr baulich genutzten, Bereich sollen auf einem Teil der Fläche für die Landwirtschaft die für Vohlfanz typischen Obstwiesen in Ortsrandlage entstehen. Mit der lockeren Pflanzung von Obstgehölzen wird der Siedlungsrand harmonisch eingefasst. Der Siedlungszuwachs stellt demnach keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.

Schutzgut Biotop und Arten

Die Eingriffe in des Schutzgut Biotop und Arten sind im Baugebiet als Verlust der derzeitigen Vegetationsfläche und damit als potentieller Verlust der vorhandenen Lebensräume zu betrachten. Der gesamte Vegetationsbestand im Bereich des Baugebietes wird mit Ausnahme von Flächen um das Kleingewässer und der westlichen Gehölzbestände mit Beginn der Baumaßnahme entfernt.

Die reale Vegetation besteht im Untersuchungsgebiet derzeit aus stark anthropogen geprägten Ackerwildkraut- und Ruderalfluren von eingeschränktem Wert. Das § 32 Biotop (Kleingewässer) bleibt mit einer Pufferfläche zur Bebauung hin erhalten. Ebenso wird davon ausgegangen, dass der vorhandene Baumbestand an der westlichen Gebietsgrenze erhalten wird. Die Grundstücke an der Bärenklauer Str. werden von der Bärenklauer Str. erschlossen. Dabei wird aber davon ausgegangen, dass die Alleebäume an der Bärenklauer Str. erhalten bleiben und die Grundstückszufahrten in den vorhandenen Baumücken liegen werden.

Nach derzeitigen Planungen nehmen die Wohnbauflächen rd. 22.700 m² und die Verkehrsflächen 2.560 m² ein. Insgesamt gehen somit 25.260 m² Vegetationsfläche verloren. Bei einer GRZ von 0,2 mit Überschreitungsmöglichkeiten um bis zu 50 % für Nebenanlagen ergibt sich rechnerisch eine überbaubare und damit versiegelbare Fläche von 30 % der Wohnbaufläche, d.s. 6.810 m². Zuzüglich der Straßenverkehrsfläche von 2.560 m² können somit 9.370 m² Fläche versiegelt werden, das heißt, in diesem Bereich geht die Vegetation dauerhaft verloren.

Im Bereich der Wohnbauflächen sind die nicht überbaubaren Flächen (22.700 m² - 6.810 m² = 15.890 m²) wieder zu begrünen.

Somit verbleibt quantitativ ein Vegetationsverlust von 9.370 m².

Grünbilanz (im Bereich der festgesetzten Wohnbauflächen)

Nutzungsart	Bestand	Planung / Erhalt	Bilanz
Ackerwildkraut/Ruderalfluren	25.260 m ²	0 m ²	- 25.260 m ²
gärtnerisch angelegte Flächen	0 m ²	15.890 m ²	15.890 m ²
			-9.370 m ²

*) bei GRZ 0,2 + Nebenanlagen

Der reale Vegetationsverlust beträgt 25.260 m². Aufgrund der Biotopwertigkeiten sind die Beeinträchtigungen hinsichtlich des Vegetationsverlustes jedoch insgesamt als gering einzustufen. Dem Verlust von ca. 25.260 m² Vegetationsfläche der Wertstufe 3 steht ein Gewinn gärtnerisch angelegter Fläche von ca. 15.890 m² gegenüber.

Diese gärtnerisch angelegten Flächen (Rasenflächen, Staudenbeete, Nutzgärten) sind hinsichtlich ihrer Wertigkeiten den vorhandenen Ackerbrachen vor Ort gleichzusetzen.

Mit Festsetzungen von Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken und der gärtnerischen Anlage der Flächen mit Rasen, Gehölzen und Staudenbeeten wird einerseits ein größeres Biovolumen geschaffen und andererseits auch im Vergleich zur Ackerflur differenziertere Standortamplituden. Damit lassen sich die Flächenverluste durch Wertausgleiche weiter kompensieren. Legt man auf der zu begrünenden Fläche von 15.890 m² durch die Veränderung der Vegetationszusammensetzung mit Anlage von Gehölzen eine Biotopaufwertung zugrunde, so können weitere Flächenanteile als Flächenäquivalent angerechnet werden.

Bei einem bestehenden Biotopwert der Flächen von derzeit 3 kann durch Anlage der Gärten ein Biotopneuwert mit Wertstufe 2-3 entstehen. Als Aufwertungsfaktor wird mit 0,5 gerechnet.

Rechnet man auf die zu begrünende Fläche von 15.890 m² einen Aufwertungsfaktor für die Biotopaufwertung von 0,5 auf, ergibt dies ein Flächenäquivalent von 7.945 m².

Demnach verbleiben qualitativ noch 9.370 m² (Vegetationsverlustfläche) - 7.945 m² (Aufwertungsäquivalent) = **1.425 m²** auszugleichende Vegetations-/Biotopfläche.

Im Bereich der an die Wohnbauflächen angrenzenden Fläche für die Landwirtschaft soll die vorhandene frische bis feuchte Weidefläche erhalten bleiben und in einer Linie bis zur westlichen Grenze des mittig gelegenen Kleingewässers erweitert und aufgewertet werden. Die beiden vorhandenen Kleingewässer (§ 32 Biotope) sollen über diese Weide/Wiesefläche miteinander vernetzt werden. Durch Anreicherung mit Röhricharten am südlichen Ufer des nördlichen (unbeschatteten) Kleingewässers, punktuellen Gehölzpflanzungen im

Verbindungsbereich (Schaffung von Lebensraumvielfalt und ggf. Strukturen für Sommerlebensräume für Amphibien), zusätzliche Pflegemaßnahmen im Bereich des beschatteten Kleingewässers (Aushagerungen) soll sowohl die Biotopvernetzung gesichert werden, als auch eine Aufwertung des vorhandenen Biotops erfolgen. Die Nutzung der Fläche als Weide soll sehr extensiv sein. Mit diesen Entwicklungs- und Erhaltungsmaßnahmen ist der verbleibende Biotopverlust (1.425 m²) im Bereich der Wohnbauflächen qualitativ auszugleichen.

Die kartierten Bäume (Gehölzbestand an der westlichen Gebietsgrenze sowie die Allee an der Bärenklauer Str.) liegen teilweise außerhalb des Geltungsbereiches. Alle Bäume liegen aber im Einwirkungsbereich der Baumaßnahme. Nach derzeitigem Planungsstand sind Eingriffe in den Baumbestand jedoch nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der Habitatfunktion für die Fauna kann aufgrund der bevorstehenden Bauarbeiten und des Verlustes der Vegetation von einem Teilverlust der derzeitigen Funktionen ausgegangen werden. Durch die ehemals intensive Nutzung der Ackerflächen sind jedoch nur wenige biotoptypische Tierarten zu erwarten. Durch die Anlage gleichwertiger Biotope kann somit mittelfristig von einer Kompensation ausgegangen werden.

Schutzgut Boden

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden als Verlust aller Bodenfunktionen durch Versiegelung betrachtet.

Unter der Voraussetzung, dass Wege, Zufahrten und Stellplätze im Planungsgebiet mit versickerungsfähigem Aufbau versehen werden, ist bei einer festgesetzten GRZ von 0,2 (= 20 % der Grundstücksflächen einschließlich der Überschreitungsmöglichkeiten von 50 %) einschließlich der Straßenverkehrsfläche von 2.560 m² von einer Neuversiegelung von 9.370 m² auszugehen.

Aufgrund des Vorkommens von überwiegend naturnahem Boden sind Beeinträchtigungen des Bodens mit einer Gesamtversiegelung von 9.370 m² als hoch einzustufen.

Als gleichartiger Ausgleich ist die Entsiegelung von Flächen anzusehen, diese Ausgleichsmaßnahme ist innerhalb des Bebauungsgebietes und in der näheren Umgebung nicht möglich. Daher sind Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen, die dem Naturschutz an anderer Stelle zugute kommen.

Neben Festsetzungen zur weitest möglichen Vermeidung von Versiegelungen sollen im

Bereich der landwirtschaftlich genutzten Fläche nördlich des Baugebietes und westlich der Weideflächen Obstbäume in lockeren Verbänden gepflanzt werden.

Auf der ca. 10.000 m² großen Fläche ist je 250 m² ein Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen, das sind insgesamt 40 Bäume.

Mit dieser Maßnahme sind die Eingriffe in das Schutzgut Boden ausgeglichen.

Der Schutz des Bodens während der Bauphase ist entsprechend den gültigen DIN-Normen zu gewährleisten.

Schutzgut Wasser

Aufgrund der Zunahme an versiegelter Fläche ist ein verstärkter Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers und damit verbunden eine verminderte Grundwasserneubildungsrate zu erwarten.

Diese Eingriffsfolgen können durch Verwendung wasserdurchlässiger Materialien, Schichtenaufbauten und Verlegearten bei Wegeflächen, Zufahrten und Stellplätzen und Versickerung des von den Dachflächen abfließenden Niederschlagswassers minimiert werden. Bei Berücksichtigung der genannten Minimierungsmaßnahmen sind die Eingriffe hinsichtlich des Schutzgutes Wasser minimiert. Die Möglichkeit einer vollständigen Versickerung der Dachabflüsse und die Vereinbarkeit eines versickerungsfähigen Aufbaus im Bereich der Stellplätze mit dem Grundwasserschutz sind im Zuge der konkreten Ausführungsplanung zu prüfen.

Durch die vorgesehenen Baumaßnahmen kommt es zu einer potentiellen Gefährdung des im Planungsgebietes ungeschützten Grundwassers durch flächenhaft eindringende Schadstoffe. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Baueinwirkungen sind daher besondere Schutzvorkehrungen entsprechend der gültigen DIN-Norm erforderlich.

Als Beitrag zur Förderung eines umweltverträglichen Umganges mit dem Schutzgut Wasser sollten die Möglichkeiten zur Anlage von Zisternen zur Außenanlagenbewässerung sowie die Installation von Grauwasserkreisläufen geprüft werden.

Schutzgut Klima/Lufthygiene

Durch die Zunahme der Gebäude- und Erschließungsflächen und dem damit verbundenen Versiegelungsgrad ist eine Beeinträchtigung der lokalen Klimaverhältnisse (Temperaturerhöhung, Reduzierung der relativen Luftfeuchte) zu erwarten. Diese Eingriffsfolgen können durch eine Minimierung des Versiegelungsanteils (vgl. Maßnahmen zum Schutzgut Boden), die Neuanlage klimatisch wirksamer Grünflächen und die Beschattung versiegelter Flächen (insbesondere Stellplätze, Straßen) durch direkte Zuordnung von Laubbäumen reduziert werden.

Durch die Ortsrandlage des Plangebietes sowie durch die geringe Dichte des Ortes sind Veränderungen im überörtlichen Klima kaum zu erwarten.

Die Gefahr von Luftverunreinigungen ist bei Wohngebieten als sehr gering einzustufen.

Lufthygienische Belastungen können jedoch durch das Verkehrsaufkommen auf der K 6506 und eine damit einhergehende höhere Schadstoffdeposition auftreten.

Mit Geruchsemissionen aus den südöstlich gelegenen Stallungen ist im Wohngebiet nicht zu rechnen.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Aus der Eingriffsbeurteilung und der Konfliktbeschreibung wird deutlich, dass die durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft, aufgeschlüsselt nach den einzelnen Schutzgütern, als überwiegend gering einzustufen sind. Über die grundsätzlichen Maßnahmen zur **Minimierung** der Eingriffserheblichkeit hinaus, sind die im Maßnahmenplan vorgeschlagenen Maßnahmen geeignet, die Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Zur Erlangung einer Rechtsverbindlichkeit sind die vorgeschlagenen Maßnahmen über die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB in den Bebauungsplan aufzunehmen. Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind nicht vorgesehen.

Die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild sind als gering zu bezeichnen, mit Festsetzungen zur weitestgehenden Durchgrünung des Wohngebietes sowie der randlichen Fassung durch Erhalt des Gehölzbestandes sind die Eingriffe insgesamt als ausgeglichen anzusehen. Die als Ausgleich für den Verlust im Bereich Bodenschutz benannten Maßnahmen – Pflanzung von Obstbäumen im Bereich der Fläche für die Landwirtschaft – sind durch die Einführung dieser landschaftstypischen Elemente darüber hinaus geeignet, den visuellen Gesamteindruck aufzuwerten und tragen somit zur Eingriffsminimierung bei.

Zum Ausgleich der Verluste an Flora und Vegetation und zur Minimierung der Eingriffe in die Biotopstrukturen sind in den Gärten einheimische, standorttypische Gehölzpflanzungen anzulegen.

Bei Pflegemaßnahmen ist auf Gifteinsatz sowie auf das Verbrennen von Schnittholz zu verzichten.

Das vorhandene beschattete temporäre Kleingewässer ist zu erhalten. Hier sind in 5jährigen Intervallen Pflegemaßnahmen zur Auslichtung der Gehölze und zur Aushagerung erforderlich.

Über die nördlich angrenzende Weidefläche, die erweitert wird und als feuchte Weide extensiv genutzt werden soll, ist eine Biotopvernetzung zum nördlichen Kleingewässer herzustellen. Die Weide fungiert als Korridor. Hier sollen vereinzelt Sträucher gepflanzt werden.

Mit der Realisierung dieser Maßnahmen sind die Eingriffe in das Schutzgut „Biotope und Arten“ auszugleichen.

Die Eingriffe in das Schutzgut „Boden“ durch Neuversiegelung von ca. 9.370 m² können im Plangebiet nicht schutzgutbezogen ausgeglichen werden; Flächen zur Entsiegelung stehen auch im nähere Umkreis nicht zur Verfügung.

Zur Minimierung der Eingriffsfolgen sollen alle Wege, Zufahrten und Stellplätze in versickerungsfähigem Aufbau hergestellt werden. Diese Maßnahme dient gleichzeitig der Minimierung der Eingriffe in den Wasserhaushalt sowie in die Klimafunktionen.

Als Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden soll die westlich der Weide und nördlich des Wohngebietes gelegene Fläche für die Landwirtschaft (ca. 10.000 m²) locker mit Obstgehölzen bepflanzt werden (je 250 m² 1 Baum).

Neben einer Mischung aus alten Hochstammgehölzen (ortsübliche Sorten) soll der Unterwuchs von einer Frischwiese gebildet werden. Mit der Schaffung vermehrter Biomasse soll ein adäquater Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Boden realisiert werden.

Grünordnerische Festsetzungen

Alle im Kapitel 7 formulierten Maßnahmen sind geeignet, die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, beziehungsweise unvermeidbare Eingriffe zu kompensieren. Zur Verwirklichung der Ziele und Berücksichtigung der Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An den Koppeln“ werden die im Anhang ausgeführten, aus der Vermeidungs- und Kompensationskonzeption des Grünordnungsplanes abgeleiteten Festsetzungen erforderlich.

Aufgrund der fachbehördlichen Stellungnahme zum Grünordnungsplan zum Bebauungsplan wurde zum Schutz des Biotops der östlich angrenzende Fußweg aus der Planung herausgenommen und die nicht überbaubare Baugrundstücksfläche von 3,0 auf 5,0m erweitert.

2.4.9 Umweltverträglichkeitsprüfung

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

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

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

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

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

Als oberer Schwellenwert bei Städtebauprojekten für sonstige bauliche Anlagen nach Nr. 18.7 der Anlage 1 UVPG ist eine zulässige Grundfläche von 100.000m² und als unterer Schwellenwert von 20.000m² vorgesehen. Bei der Ermittlung der Grundfläche ist ausschließlich § 19 Abs. 2 BauNVO zugrunde zu legen, das heißt, der sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl ergebende rechnerische Anteil der überbaubaren Flächen, im vorliegenden Fall kleiner als die Obergrenze lt. Flächennutzungsplan von 4.800 m² GR.

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

Da hier der Grenzwert von 100.000 m² nicht erreicht wurde und auch der untere Grenzwert von 20.000m² nicht annähernd erreicht wird, ist weder eine UVP noch eine Vorprüfung erforderlich.

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

3 Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.2 Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände

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

3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

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

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

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

Benutzungen von Gewässern bedürfen der behördlichen Erlaubnis.

Die Verlegung von Kanalnetzen ist genehmigungspflichtig.

Der Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen ist anzeigepflichtig.

Boden-, Grund- und Oberflächenwasser dürfen nicht verunreinigt werden.

Auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln wird hingewiesen.

3.4 Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Keine Erforderlichkeit

3.5 Bodenordnung

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

3.6 Auswirkungen auf den Haushalt

Die im Geltungsbereich liegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen und die Grünfläche werden der Gemeinde vom privaten Eigentümer kostenfrei überlassen. Im Gegenzug übernimmt die Gemeinde die Unterhaltungspflicht. Somit entstehen der Gemeinde Kosten für die Unterhaltung.

4 Beteiligungsverfahren

Am 5.12.2001 fand in Rahmen einer Gemeindevertretersitzung die frühzeitige Bürgerbeteiligung statt. Es war ein Bürger anwesend, der nach Vorstellung der Planinhalte keinen Bedarf an einer Erörterung hatte.

In der Zeit vom 10.12.2001 bis 18.01.2002 fand die öffentliche Auslegung statt. Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

Da vom 24.-31.12.2001 das Amt Oberkrämer geschlossen war, wurde die gesetzlich festgelegte Frist um diesen Zeitraum verlängert.

Die Beteiligung der Gemeinsamen Landesplanung, der berührten Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden erfolgte mit Schreiben vom 6.12.2001.

Die Landes- und Regionalplanung haben der Planung zugestimmt.

Nachbargemeinden haben keine Anregungen vorgebracht.

Von den berührten Trägern haben das Amt für Flurneuordnung und ländliche Entwicklung sowie der Landkreis Anregungen vorgebracht, die in die Abwägung einzustellen sind.

Insbesondere die Medienträger haben Hinweise für das weitere Baugenehmigungsverfahren gegeben, diese wird die Verwaltung an die künftigen Bauherren weitergeben.

In Vorbereitung des Satzungsbeschlusses hat die Verwaltung mit dem Eigentümer der Fläche einen städtebaulichen Vertrag zur Absicherung aller grünordnerischen Maßnahmen abgeschlossen, insbesondere der Maßnahmen, die im Bebauungsplan nicht festsetzbar sind.

Das Amt für Flurneuordnung spricht sich für den Erhalt der landwirtschaftlichen Fläche aus. Da alle übergeordneten Planungen Siedlungsfläche vorsehen und die Gemeinde diese Zielvorgaben einzuhalten hat, der Erhalt der landwirtschaftlichen Fläche einen Zielverstoß zur Folge hätte, kann die Gemeinde dieser Anregung nicht folgen.

Der Landkreis regt u.a. die Änderung zweier textlicher Festsetzungen aufgrund von Doppelfestsetzungen an sowie Korrekturen in der Begründung. Da dies keine inhaltliche Änderung zur Folge hat, da aufgrund der gesehenen Doppelfestsetzungen der eigentliche Inhalt erhalten bleibt, ist hier kein Verfahren erforderlich. Die Änderungen/Korrekturen werden berücksichtigt. Der Änderung der Vollgeschossfestsetzung wird unter Hinweis auf die hierzu ergangene Rechtsprechung nicht vorgenommen.

Weiterführende Hinweise betreffen das Baugenehmigungsverfahren, die Verwaltung wird diese Hinweise künftigen Bauherren mitteilen.

5 Verfahren

Die Gemeinde Oberkrämer hat am 5. Dezember 2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „An den Koppeln“ beschlossen.

(Beschluss-Nr. OB 346/2001).

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln gemäß gültiger Hauptsatzung der Gemeinde Oberkrämer vom 18.12.2001 bis 09.01.2002 erfolgt.

Die Gemeinsame Landesplanung wurde gemäß Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom 6.12. 2001 beteiligt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3(1) BauGB als Erörterungsveranstaltung am 05.12. 2001 durchgeführt.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 6.12. 2001 beteiligt.

Die öffentliche Auslegung fand in der
Zeit von Montag, 10. Dezember 2001 bis einschließlich Freitag, 18. Januar 2002
Montag, Mittwoch, Donnerstag: 9.00-12.00 Uhr und 13.00-16.00 Uhr
Dienstag : 9.00-12.00 Uhr und 13.00-18.00 Uhr,
Freitag: 8.00-13.00 Uhr
mit Ausnahme der Zeit vom 24.12.- 31.12.2001
im Amt Oberkrämer
Breite Str. 1
16727 Oberkrämer OT Eichstädt

auf der Grundlage der Planunterlagen vom 05.12.2001 statt.

Die öffentliche Auslegung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 20.11.2001 bis 23/24.1. 2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 11.04. 2002 die vorgebrachten Anregungen der Bürger, Träger und Nachbargemeinden geprüft und die Abwägung gemäß Beschluss Nr. 30/2002) beschlossen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 27.06.2002/12.09.2002
den Bebauungsplan Nr. 6 „An den Koppeln“ als Satzung beschlossen. Die
Begründung wurde gebilligt . (Beschluss-Nr.31 /2002 /190/2002)

6 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997(BGBl I S. 2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl.I S.1950)

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.September 1998 (BGBl. I S.164) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 27.07.2001(BGBl. I S. 1950)

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

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

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

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

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

7 Anlagen (Textliche Festsetzungen)

I. Städtebauliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 –Schank- und Speisewirtschaften- sowie § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr.1 BauNVO
2. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten AB ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig.
4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen OPQRSTUVO und WXYZW sind Stellplätze unzulässig.
5. Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen OPQRO und WXYZW sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO unzulässig.
Rechtsgrundlage Nrn.5-7: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO

II. Gestalterische Festsetzungen gem. § 89 Brandenburgische Bauordnung

1. Im allgemeinen Wohngebiet darf die Erdgeschossfußbodenoberkante nicht höher als 1 m über festgesetzter- sofern nicht vorhanden- über vorhandener Geländeoberfläche liegen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 BbgBauO
2. Die Fassaden der Gebäude entlang der Bärenklauer Str. sind nur verputzt oder in Klinkerausführung zulässig.
3. Es ist nur eine Firsthöhe von max. 10,0 m über der festgesetzten/festgelegten Geländeoberfläche zulässig.
4. Das zweite Vollgeschoss ist als Dachraum auszubilden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 BbgBauO

III. Pflanzgebote und Pflanzbindungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

1. Entlang der Strecke CD und EF sind innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in einem Abstand von 8 m Bäume der Pflanzliste Nr. 2 zu pflanzen.

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

2. In den Baugebieten sind je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche zwei Bäume der Pflanzliste Nr. 2 oder ein Baum der Pflanzliste Nr. 1 zu pflanzen.

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

IV. Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 BauGB

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

*Rechtsgrundlage: § 1a BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

2. Auf der mit „SPE 1“ gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist das vorhandene temporäre Kleingewässer (§ 32-Biotop) zu erhalten. Die das temporäre Gewässer umgebende Bepflanzung innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist zu erhalten.

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

3. Die mit „SPE 2“ gekennzeichnete Fläche ist als unbeschattetes Kleingewässer zu erhalten.

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

4. Auf der mit „SPE 3“ gekennzeichneten Fläche ist der Biotoptyp „Frische bis feuchte Weide“ zu erhalten und zu entwickeln.

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

Pflanzlisten

Nr. 1

Bäume erster Ordnung:

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*)
Sand-Birke (*Betula pendula*)
Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)
Winter-Linde (*Tilia cordata*)

Nr. 2

Bäume zweiter Ordnung:

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Elsbeere (*Sorbus terminalis*)
Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Weißdorn (*Crataegus laeviagata*)
Wild-Birne (*Pyrus pyraester*)
Wild-Kirsche (*Prunus avium*)
Obstbäume in Sorten

Nr. 3

Obstbäume (in ortsüblichen, pflegeintensiven Sorten):

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

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

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

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

Nr. 4**Sträucher erster Ordnung:**

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

Nr. 5**Wiesengräser und -kräuter:**

Blutroter Storchschnabel (*Geranium sanguineum*)
Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*)
Hopfen-Klee (*Medicago lupulina*)
Horn-Klee (*Lotus corniculatus*)
Kleiner Wiesenknopf (*Sanguisorba minor*)
Rot-Klee (*Trifolium pratense*)
Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*)
Weiße Lichtnelke (*Silene pratense*)
Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo*)
Wiesen-Margerite (*Chrysanthemum leucanthemum*)
Wiesen-Pippau (*Crepis biennis*)
Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*)
Wiesen-Schaumkraut (*Cardamine pratensis*)
Wiesen-Storchschnabel (*Geranium pratense*)