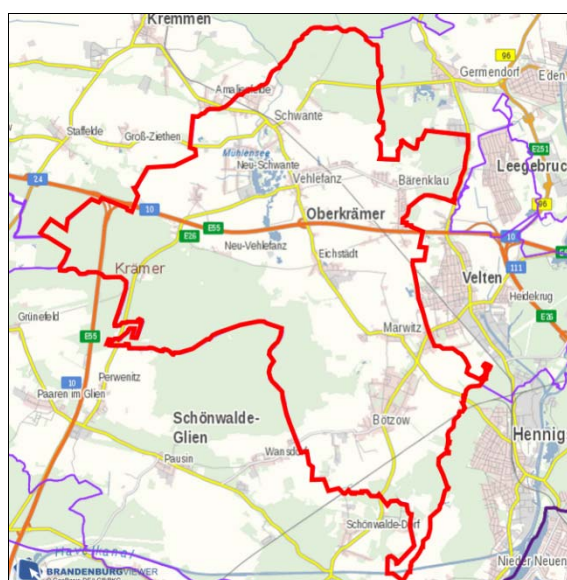




Geänderter Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer

mit den Ortsteilen
Schwante, Vehlefanze, Bärenklau, Eichstädt, Marwitz, Bötzwow und Neu-Vehlefanze

Landkreis Oberhavel, Land Brandenburg
gemäß §5 BauGB



unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg

Teil 1/2 Begründung Teil 2/2 Umweltbericht

Planungsbüro


Ludwig

Dezember 2020

*Mit Einarbeitung der Erfüllung der Auflagen und Maßgaben der Genehmigung des geänderten Flächennutzungsplanes Oberkrämer.
AZ 521010-03801/2021/vs. vom 24.08.2021; die Einarbeitungen sind kursiv geschrieben sowie punktiert unterstrichen*
Die Rechtsgrundlagen und der Verfahrensstand der kommunalen Bauleitplanungen wurden redaktionell aktualisiert.

Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer
Perwenitzer Weg 2
16727 Oberkrämer, OT Eichstädt

Landkreis Oberhavel

Land Brandenburg

Planverfasser Anke Ludewig, Dipl.-Ing. Architektur
Ralf Ludewig, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur
Planungsbüro Ludewig GbR
Rosa-Luxemburg-Straße 13 in 16547 Birkenwerder
Tel.: 03303 502916
Mail: Ludewig@PlanungsbueroLudewig.de

Plangrundlage: Topografische Karte M 1:10.000

alle Fotos: Planungsbüro Ludewig GbR

INHALTSVERZEICHNIS**3****Teil 1/2****Begründung des geänderten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberkrämer**

1	Einführung	7
1.1	Rechtsgrundlagen, Aufgaben und Planverfahren des Flächennutzungsplanes mit Umweltprüfung	7
1.1.1	Flächennutzungsplan	7
1.1.2	Umweltprüfung	8
1.2	Verfahren zur Aufstellung des bisherigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberkrämer	10
1.3	Gestaltungsspielraum der Gemeinde und Zwangspunkte für die kommunale Planung	12
1.4	Ablauf des Planverfahrens	12
1.5	Wirkung und Planungshorizont des Flächennutzungsplanes	13
1.6	Geltungsbereich	14
1.7	Kartengrundlagen	14
2.	Planungsziele und Planintention	14
2.1	Ziel und Zweck der Planung, Veranlassung	14
2.2	Planintention des geänderten Flächennutzungsplanes	15
2.3	Leitbild - Zusammenfassung der Entwicklungsziele des geänderten Flächennutzungsplanes	16
2.4	Berücksichtigung von Hinweisen der Öffentlichkeit zu Darstellungen des Flächennutzungsplanes	18
3.	Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen	30
3.1	Raumordnung und Landesplanung	30
3.1.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	30
3.1.2	Berücksichtigung des LEPro und des LEP HR im vorliegenden geänderten FNP	35
3.2	Regionalplanung	43
3.2.1	Rechtliche Grundlagen der Erfordernisse der Regionalplanung	43
3.2.2	Windenergienutzung	45
3.2.2.1	Regionalplan "Windenergienutzung" (ReP-Wind)	45
3.2.2.2	Regionalplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW)	46
3.2.2.3	Berücksichtigung der Erfordernisse der Regionalplanung zur Windenergienutzung im geänderten Flächennutzungsplan	46
3.2.3	Rohstoffsicherung	48
3.2.3.1	Regionalplan "Rohstoffsicherung" (ReP-Rohstoffe)	48
3.2.3.2	Berücksichtigung in der vorliegenden Planung	50
3.2.4	Freiraumschutz gemäß Regionalplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW)	51
3.2.4.1	Vorranggebiet Freiraum gemäß ReP FW	51
3.2.4.2	Berücksichtigung in der vorliegenden Planung	52
3.2.5	Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte"	54
3.3	Kreisentwicklungskonzeption	55
3.4	Übergeordnete Verkehrswege und Ver- und Entsorgungsanlagen (Straßen, Bahn, Wasser, Leitungstrassen)	56
3.5	Bodenordnungsverfahren des Landesamtes für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung	56
4.	Verbindliche Bauleitplanung und informelle Planungen der Kommune	57
4.1	Stand der verbindlichen Bauleitplanung (Dezember 2020)	57
4.1.1	Verbindliche Bauleitplanung Ortsteil Bärenklau	57
4.1.2	Verbindliche Bauleitplanung Ortsteil Bötzw	58
4.1.3	Verbindliche Bauleitplanung Ortsteil Eichstädt	60
4.1.4	Verbindliche Bauleitplanung Ortsteil Marwitz	61
4.1.5	Verbindliche Bauleitplanung Ortsteil Neu-Vehlefan	62
4.1.6	Verbindliche Bauleitplanung Ortsteil Schwante	62
4.1.7	Verbindliche Bauleitplanung Ortsteil Vehlefan	64
4.2	Informelle Planungen	65
4.2.1	Naherholungs- und Tourismuskonzept	65

4.2.2	Mühlenseekonzept	65
4.2.3	Energiekonzept	66
4.2.4	Städtebaulicher Rahmenplan Koppehof – Schäferweg, OT Vehlefan	66
5.	Die Gemeinde Oberkrämer mit ihren Ortsteilen	70
5.1	Regionale Einordnung des Plangebietes und Verwaltung	70
5.1.1	Regionale Einordnung des Plangebietes	70
5.1.2	Kommunale Struktur und Verwaltung	71
5.2	Naturräumliche Gliederung und Landschaftsraum	72
5.2.1	Naturräumliche Gliederung	72
5.2.2	Der Krämerwald	73
5.2.3	Die Niederungsgebiete von Havel und Muhre / Das Havelländische Luch	73
5.2.4	Die Feldfluren und die Wiesenniederungen auf dem Glien	73
5.2.5	Das Mühlenseegebiet	75
5.3	Die Ortsteile der Gemeinde Oberkrämer	75
5.3.1	Ortsteil Bärenklau	75
5.3.2	Ortsteil Bötzw	77
5.3.3	Ortsteil Eichstädt	79
5.3.4	Ortsteil Marwitz	80
5.3.5	Ortsteil Neu-Vehlefan	82
5.3.6	Ortsteil Schwante	83
5.3.7	Ortsteil Vehlefan	85
5.4	Bevölkerung	87
5.4.1	Einwohnerzahl Oberkrämer 2019	87
5.4.2	Prognose der Bevölkerungsentwicklung	87
5.4.3	Entwicklungsziele Bevölkerungsentwicklung	90
6.	Wohnen	91
6.1	Bestand Wohnen	91
6.2	Konflikte Wohnen	91
6.3	Bedarf an Wohnbauflächen	92
6.3.1	Bedarf und gemeindliche Entwicklungsziele in Bezug auf die Siedlungsentwicklung Wohnen	92
6.3.2.	Spielraum für die Deckung des Eigenbedarfes der Gemeinde Oberkrämer an Wohnsiedlungsflächen gemäß des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)	93
6.4	Entwicklungsziele Wohnen	94
6.5	Planinhalte Wohnen	94
6.5.1	Darstellung vorhandener Wohnbauflächen	94
6.5.2	Entwicklungsflächen Wohnen	94
6.5.3	Deckung des Eigenbedarfs der Gemeinde Oberkrämer an Wohnsiedlungsflächen	100
6.5.4	Nichtdarstellung von Wohnbauflächen, die im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellt waren	101
6.5.5	Geplante Darstellungssystematik Wohnen	104
7.	Gemischte Bauflächen	105
7.1	Bestand gemischte Bauflächen	105
7.2	Konflikte gemischte Bauflächen	105
7.3.	Bedarf an gemischten Bauflächen	105
7.4	Entwicklungsziele gemischte Bauflächen	106
7.5	Planinhalte gemischte Bauflächen	106
7.5.1	Darstellung vorhandener gemischter Bauflächen	106
7.5.2	Entwicklungsflächen gemischte Bauflächen	106
7.5.3	Nichtdarstellung von gemischten Bauflächen, die im bisherigen Flächennutzungsplan noch dargestellt sind	107
7.5.4	Geplante Darstellungssystematik gemischter Bauflächen	108
8.	Gewerbliche Bauflächen	109
8.1	Bestand gewerbliche Bauflächen	109
8.2	Konflikte mit gewerbliche Bauflächen	112
8.3.	Bedarf an gewerblichen Bauflächen	112
8.4	Entwicklungsziele gewerbliche Bauflächen	114

8.5	Planinhalte gewerbliche Bauflächen	114
8.5.1	Darstellung der vorhandenen und durch Bebauungsplan festgesetzten gewerblichen Baugebiete	114
8.5.2	Nichtdarstellung von gewerblichen Bauflächen, die im bisherigen Flächennutzungsplan noch dargestellt waren	115
9.	Sondergebiete	115
9.1	Bestand Sondergebiete	115
9.1.1	Bestand Sondergebiete für Erholung	115
9.1.2	Bestand Sonstige Sondergebiete	116
9.2	Konflikte Sondergebiete	116
9.2.1	Konflikte Sondergebiete für Erholung	116
9.2.2	Konflikte sonstige Sondergebiete	116
9.3.	Bedarf Sondergebiete	116
9.3.1	Bedarf Sondergebiete Erholung	116
9.3.2	Bedarf sonstige Sondergebiete	116
9.4	Entwicklungsziele Sondergebiete	119
9.5	Planinhalte Sondergebiete	119
10.	Gemeinbedarf	121
10.1	Bestand Gemeinbedarf	121
10.2	Konflikte Gemeinbedarf	122
10.3.	Bedarf Gemeinbedarf	122
10.3.1	Bedarf an Grundschulplätzen und Kinderbetreuungseinrichtungen	122
10.3.2	Bedarf an weiterführenden Schulen	123
10.4	Entwicklungsziele Gemeinbedarf	123
10.5	Planinhalte Gemeinbedarf	123
11.	Grünflächen und Flächen für sportliche Zwecke	125
11.1	Bestand Grünflächen und Flächen für sportliche Zwecke	125
11.2	Konflikte Grünflächen und Flächen für sportliche Zwecke	126
11.3.	Bedarf Grünflächen und Flächen für sportliche Zwecke	126
11.4	Entwicklungsziele Grünflächen und Flächen für sportliche Zwecke	126
11.5	Planinhalte Grünflächen und Flächen für sportliche Zwecke	126
12.	Verkehr	127
12.1	Bestand Verkehr	127
12.1.1	Bestand Autobahn, Bundes- und Landesstraßen, Kreisstraßen	127
12.1.2	6-streifiger Ausbau Autobahn A10	129
12.1.3	In Aussicht genommene Planung Ortsumgebung Bötzow-Marwitz-Velten	130
12.1.4	Bestand Öffentlicher Personennahverkehr	131
12.1.5	Bestand örtliche Hauptverkehrsstraßen	132
12.1.6	Bestand Fahrrad- und Wanderwege	132
12.1.7	Bestand ruhender Verkehr	133
12.1.8	Bestand Luftverkehr	134
12.2	Konflikte Verkehr	135
12.3.	Bedarf Verkehr	135
12.3.1	Bedarf örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßen	135
12.3.2	Bedarf Öffentlicher Personennahverkehr	135
12.3.3	Bedarf Fahrrad- und Wanderwege	136
12.3.4	Bedarf ruhender Verkehr	137
12.4	Entwicklungsziele Verkehr	137
12.5	Planinhalte Verkehr	137
13.	Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen	142
13.1	Bestand Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen	142
13.1.1	Bestand Abwasser	142
13.1.2	Bestand Frischwasser	142
13.1.3	Bestand Niederschlagswasser	142
13.1.4	Bestand Elektroenergie	143
13.1.5	Planfeststellungsverfahren 380-Kilovolt-Höchstspannungsfreileitung	144
13.1.6	Bestand Erdgas	145

13.1.7	Bestand Telekommunikation	150
13.1.8	Bestand Abfallwirtschaft	150
13.2	Konflikte Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen	151
13.3.	Bedarf Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen	151
13.4	Entwicklungsziele Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen	151
13.5	Planinhalte Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen	151
14.	Flächen für die Landwirtschaft	151
14.1	Bestand Flächen für die Landwirtschaft	151
14.2	Konflikte Flächen für die Landwirtschaft	152
14.3.	Bedarf Flächen für die Landwirtschaft	152
14.4	Entwicklungsziele Flächen für die Landwirtschaft	152
14.5	Planinhalte Flächen für die Landwirtschaft	152
15.	Flächen für Wald	154
15.1	Bestand Flächen für Wald	154
15.2	Konflikte Flächen für Wald	154
15.3	Bedarf Flächen für Wald	154
15.4	Entwicklungsziele Flächen für Wald	154
15.5	Planinhalte Flächen für Wald	155
15.5.1	Darstellung vorhandener Waldflächen im Flächennutzungsplan	155
15.5.2	Darstellung geplanter Waldflächen im Flächennutzungsplan	157
16.	Wasserflächen	159
16.1	Bestand Wasserflächen	159
16.2	Hochwasserschutz	159
16.3	Konflikte Wasser	160
16.4	Entwicklungsziele Wasserflächen	160
16.5	Planinhalte Wasserflächen	160
17.	Trinkwasserschutz	163
18.	Immissionsschutz	165
19.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	165
20.	Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht	171
21.	Denkmal- und Bodendenkmalschutz	172
21.1	Denkmalschutz	172
21.2	Bodendenkmale	174
22.	Altlasten	175
23.	Kampfmittelbelastung	185
24.	Bergbau	185
Anhang Flächenbilanz		188
Rechtliche Grundlagen		189
Quellenverzeichnis		190

Begründung des geänderten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberkrämer

1 Einführung

1.1 Rechtsgrundlagen, Aufgaben und Planverfahren des Flächennutzungsplanes mit Umweltprüfung

1.1.1 Flächennutzungsplan

Rechtsgrundlage des aufzustellenden Flächennutzungsplanes (FNP) ist das **Baugesetzbuch (BauGB)**. In § 1 werden die **Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung** wie folgt benannt:

- (1) **Aufgabe der Bauleitplanung** ist es, die **bauliche und sonstige Nutzung** der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten.
- (2) Bauleitpläne sind der **Flächennutzungsplan** (vorbereitender Bauleitplan) und der **Bebauungsplan** (verbindlicher Bauleitplan).
- (3) Die Gemeinden **haben die Bauleitpläne** aufzustellen, **sobald und soweit** es für die **städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist**. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.
- (4) Die Bauleitpläne **sind den Zielen der Raumordnung anzupassen**.
- (5) Die Bauleitpläne sollen eine **nachhaltige städtebauliche Entwicklung**, die die sozialen, **wirtschaftlichen** und **umweltschützenden Anforderungen** auch in **Verantwortung gegenüber künftigen Generationen** miteinander in Einklang bringt, und eine dem **Wohl der Allgemeinheit** dienende **sozialgerechte Bodennutzung** unter Berücksichtigung der **Wohnbedürfnisse der Bevölkerung** gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine **menschenwürdige Umwelt** zu sichern, die **natürlichen Lebensgrundlagen** zu schützen und zu entwickeln sowie den **Klimaschutz** und die **Klimaanpassung**, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das **Orts- und Landschaftsbild** baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der **Innenentwicklung** erfolgen.

Der **Inhalt des Flächennutzungsplanes** ergibt sich aus § 5 BauGB wie folgt:

„(1) Im Flächennutzungsplan ist **für das ganze Gemeindegebiet** die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende **Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde** in den **Grundzügen** darzustellen. Aus dem Flächennutzungsplan können Flächen und sonstige Darstellungen ausgenommen werden, wenn dadurch die nach Satz 1 darzustellenden Grundzüge nicht berührt werden und die Gemeinde beabsichtigt, die Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen; in der Begründung sind die Gründe hierfür darzulegen.

(2) Im Flächennutzungsplan können insbesondere dargestellt werden:

1. die **für die Bebauung vorgesehenen Flächen** nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen), nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) sowie nach dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung; Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist, sind zu kennzeichnen;
2. die Ausstattung des Gemeindegebiets
 - a) mit Einrichtungen und Anlagen zur **Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs**, insbesondere mit den der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des **Gemeinbedarfs**, wie mit Schulen und Kirchen sowie mit sonstigen kirchlichen und mit sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen, sowie die Flächen für Sport- und Spielanlagen;
 - b) mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem **Klimawandel entgegenwirken**, insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung,
 - c) mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die der **Anpassung an den Klimawandel** dienen,
 - d) mit **zentralen Versorgungsbereichen**;
3. die Flächen für den **überörtlichen Verkehr** und für die **örtlichen Hauptverkehrszüge**;
4. die Flächen für **Versorgungsanlagen**, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen;
5. die **Grünflächen**, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe;
6. die Flächen für **Nutzungsbeschränkungen** oder für **Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen** im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes;

7. die **Wasserflächen, Häfen** und die für die **Wasserwirtschaft** vorgesehenen Flächen sowie die Flächen, die im Interesse des **Hochwasserschutzes** und der **Regelung des Wasserabflusses** freizuhalten sind;
8. die Flächen für **Aufschüttungen, Abgrabungen** oder für die **Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen**;
9. a) die Flächen für die **Landwirtschaft** und
b) **Wald**;
10. die **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**.

(2a) **Flächen zum Ausgleich** im Sinne des § 1a Abs. 3 im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans können den Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ganz oder teilweise **zugeordnet werden**.

(2b) Für Darstellungen des Flächennutzungsplans mit den Rechtswirkungen des § 35 Abs. 3 Satz 3 können sachliche Teilflächennutzungspläne aufgestellt werden.

(3) Im Flächennutzungsplan sollen gekennzeichnet werden:

1. Flächen, **bei deren Bebauung** besondere bauliche Vorkehrungen gegen **äußere Einwirkungen** oder bei denen besondere bauliche **Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten** erforderlich sind;
2. Flächen, unter denen der **Bergbau** umgeht oder die für den **Abbau** von Mineralien bestimmt sind;
3. für **bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen**, deren Böden erheblich mit **umweltgefährdenden Stoffen** belastet sind.
- (4) **Planungen und sonstige Nutzungsregelungen**, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie **nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen** sollen **nachrichtlich übernommen** werden. Sind derartige Festsetzungen **in Aussicht** genommen, sollen sie im Flächennutzungsplan **vermerkt** werden.

(4a) **Festgesetzte Überschwemmungsgebiete** im Sinne des § 76 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes, **Risikogebiete** außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie **Hochwasserentstehungsgebiete** im Sinne des § 78d Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sollen **nachrichtlich übernommen** werden. Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie als **Risikogebiete** im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes bestimmte Gebiete sollen im Flächennutzungsplan **vermerkt** werden.

(5) Dem Flächennutzungsplan ist eine **Begründung mit den Angaben nach § 2a beizufügen**.“

1.1.2 Umweltprüfung

Die **Umweltprüfung** zum vorliegenden Flächennutzungsplan erfolgt gemäß **Baugesetzbuch (BauGB)**. Der Inhalt und die Einbindung in das Planverfahren sind hier wie folgt geregelt:

Gemäß §2(4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach §1(6)7. und §1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der **Umweltbericht** ist gemäß §2a BauGB als gesonderter Bestandteil der Begründung **zum Entwurf des Bauleitplanes** zu erarbeiten.

Gemäß §1(6) BauGB sind bei der **Aufstellung der Bauleitpläne**, zu denen auch der Flächennutzungsplan gehört, insbesondere **zu berücksichtigen**:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
 - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
 - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
 - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
 - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
 - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
 - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
 - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
 - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d

j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

Gemäß Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c) BauGB hat der **Umweltbericht** nach § 2 Absatz 4 und § 2a Satz 2 Nummer 2 BauGB folgende **Bestandteile**:

1. eine Einleitung mit folgenden Angaben

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben;

b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden;

2. eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden; hierzu gehören folgende Angaben:

a) eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann;

b) eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung; hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben, unter anderem infolge

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe;

die Beschreibung nach Halbsatz 2 soll sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken;

die Beschreibung nach Halbsatz 2 soll zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele Rechnung tragen;

c) eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen. In dieser Beschreibung ist zu erläutern, inwieweit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, wobei sowohl die Bauphase als auch die Betriebsphase abzudecken ist;

d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl;

e) eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j; zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen können die vorhandenen Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen genutzt werden; soweit angemessen, sollte diese Beschreibung Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle erfassen;

3. zusätzliche Angaben:

a) eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,

b) eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt,

c) eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage,

d) eine Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.

Im Zusammenhang mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt sein kann, wurden diese gemäß §4(1) BauGB auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2(4) BauGB aufgefordert.

Der **Umweltbericht** wurde gemäß §2a BauGB als gesonderter Bestandteil der Begründung **zum Entwurf des Bauleitplanes** auch unter Verwendung der hier erhaltenen Informationen erarbeitet.

1.2 Verfahren zur Aufstellung des bisherigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberkrämer

Die Flächennutzungsplanung der Gemeinde Oberkrämer wurde vor dem Zusammenschluss der ehemals amtsangehörigen Gemeinden Bärkenklau, Bötzwow, Marwitz, Schwante, Oberkrämer (alt, mit den Ortsteilen Eichstädt, Neu-Vehlefan, und Vehlefan) als gemeinsamer Flächennutzungsplan gemäß §204(1) BauGB (a.F.) aufgestellt. Die Flächennutzungsplanung wurde in der Fassung 12/2001 wirksam und stellt für den Zeitraum bis 2015 die beabsichtigte Art der Bodennutzung der Gemeinde in den Grundzügen dar.

Die 5 Flächennutzungspläne galten gemäß §204(2) BauGB für das Gemeindegebiet der Gemeinde Oberkrämer fort.

2006 wurde die erste Änderung der Flächennutzungsplanung der Gemeinde Oberkrämer (umfassend mehrere Änderungen) wirksam.

2009 wurde die zweite Änderung der Flächennutzungsplanung der Gemeinde Oberkrämer (umfassend mehrere Änderungen) wirksam.

Die **fortgeltenden Flächennutzungspläne** Bärenklau, Bötzwow, Marwitz, Oberkrämer (umfassend die Ortsteile Eichstädt, Neu Vehlefan und Vehlefan) und Schwante einschließlich der im Rahmen des ersten und des zweiten Änderungsverfahrens erfolgten Änderungen wurden **kartographisch zusammengeführt** und im Amtsblatt der Gemeinde Oberkrämer vom **15.05.2009 neu bekannt gemacht**.

Es folgten mehrere einzelne Änderungsverfahren für Teilflächen.

Seit der o. g. Neu-Bekanntmachung (2009) des Flächennutzungsplanes erfolgten folgende Änderungen des Flächennutzungsplanes:

Änderungen des Flächennutzungsplanes Oberkrämer nach der Neu-Bekanntmachung (2009)

Bezeichnung	Lage der Änderungsfläche	Gegenstand der Änderung	Planungsstand
OT Eichstädt Änderung des FNP für die Teilfläche Trainingsanlage Trabrennsport Eichstädt	westlich der bebauten Ortslage von Eichstädt, südlich des Perwenitzer Weges	Änderung von Fläche für die Landwirtschaft in Grünfläche (Trainingsanlage Trabrennsport)	Änderung wirksam mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt Oberkrämer v. 06.07.2012
OT Schwante Änderung des FNP für die Teilfläche Bebauungsplan Nr. 48/2012 „Wohnbebauung am Gartenweg“	Gartenweg	Änderung von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche	Änderung wirksam

Darüber hinaus erfolgt seit der Neu-Bekanntmachung (2009) des Flächennutzungsplanes die Aufstellung folgender Bebauungspläne nach §13a BauGB mit Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß §13a(2)2. BauGB:

Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß §13a(2)2. BauGB nach der Neu-Bekanntmachung (2009)

(weitere Angaben zu den Bebauungsplänen siehe unter 4.1)

OT Bötzw

Bezeichnung	Planungsstand Bebauungsplan	Planungsstand der Anpassung des FNP nach §13a(3)2. BauGB
Textbebauungsplan Nr. 35/2009 „Bahnstraße-Poststraße“, OT Bötzw	Rechtskraft: 15.05.2009	FNP wurde bereits angepasst mit der letzten Änderung 2009
Textbebauungsplan Nr. 34/2008 „Neue Luchstraße“, OT Bötzw	Rechtskraft:15.05.2009	keine FNP Anpassung erforderlich
Bebauungsplan Nr. 47/2012 „Wohnbebauung Bergstraße 13“, OT Bötzw	Rechtskraft:02.10.2014	FNP Anpassung erfolgt durch entsprechende Darstellung
Bebauungsplan Nr. 08/2003 „Teerofenweg“, 2. Änderung – , OT Bötzw	Rechtskraft:02.03.2012	FNP Anpassung erfolgt durch entsprechende Darstellung
Bebauungsplan Nr. 45/2013 „Dorfau 1 - Ecke Schönwalder Straße“, OT Bötzw 1. Änderung	Rechtskraft:15.03.2013 Rechtskraft:30.06.2016	keine FNP Anpassung erforderlich
Bebauungsplan Nr. 58/2017 „Wohngebiet an der Marwitzer Straße 64 A“, OT Bötzw	Rechtskraft 23.03.2018	keine FNP Anpassung erforderlich
Bebauungsplan Nr. 59/2017 „Schönwalder Straße / Bahnstraße“ OT Bötzw	Rechtskraft 12.10.2018	FNP Anpassung erfolgt durch entsprechende Darstellung (Bö8)
Satzung zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Betriebserweiterung Katro“, OT Bötzw	Rechtskraft Aufhebung 12.10.2018	FNP Anpassung erfolgt durch entsprechende Darstellung (Bö8)
Bebauungsplan Nr. 61/2018 „Wohngebiet östlich Veltener Straße 54 und 56“, OT Bötzw	Rechtskraft 27.03.2019	FNP Anpassung erfolgt durch entsprechende Darstellung (Bö4)
Bebauungsplan Nr. 63/2018 „Wohnbebauung Verlängerung Sonnenwinkel“ OT Bötzw	Rechtskraft 17.07.2020	FNP Anpassung erfolgt durch entsprechende Darstellung (Bö15)
Bebauungsplan Nr. 65/2019 „Wohnbebauung Veltener Straße 42“ OT Bötzw	Rechtskraft 08.05.2020	FNP Anpassung erfolgt durch entsprechende Darstellung (Bö5)
Bebauungsplan Nr. 57/2016 Wohnbebauung an der Mühlenstraße	Bebauungsplan nach §13b BauGB, Rechtskraft 17.05.2019	keine FNP Anpassung erforderlich

OT Schwante

Bezeichnung	Planungsstand Bebauungsplan	Planungsstand der Anpassung des FNP nach §13a(3)2. BauGB
Bebauungsplan Nr. 26/2006 „Wohngebiet am Lindenweg“, OT Schwante	Rechtskraft: 23.05.2014	keine FNP Anpassung erforderlich
Bebauungsplan Nr. 50/2014 „Wohnbebauung am Hörstegraben“ OT Schwante	Rechtskraft:20.03.2015	keine FNP Anpassung erforderlich
Bebauungsplan Nr. 51/2014 „Wohnbebauung Mühlenweg 42“ OT Schwante	Rechtskraft:24.09.2015	keine FNP Anpassung erforderlich
Bebauungsplan Nr. 37/2009 „Verbrauchermarkt Schwante“ OT Schwante	Rechtskraft:10.07.2009	FNP Anpassung erfolgt durch entsprechende Darstellung
Bebauungsplan Nr. 52/2014 „Wohnbebauung Mühlenweg 16A“ OT Schwante (nach § 13 b BauGB)	Rechtskraft 17.05.2019	FNP Anpassung erfolgt durch entsprechende Darstellung (Sw10)

Bezeichnung	Planungsstand Bebauungsplan	Planungsstand der Anpassung des FNP nach §13a(3)2. BauGB
Bebauungsplan Nr. 62/2018 „Wohnbebauung an der Dorfstraße 24 und 26“ OT Schwante	Rechtskraft 30.09.2021	FNP Anpassung erfolgt durch entsprechende Darstellung (W statt bisher M)
Bebauungsplan Nr. 67/2019 „Wohngebiet Am Wiesengrund Nordwest-Hauptstraße“, OT Schwante	Rechtskraft 30.09.2021	keine FNP Anpassung erforderlich (Sw11)

OT Vehlefan

Bezeichnung	Planungsstand Bebauungsplan	Planungsstand der Anpassung des FNP nach §13a(3)2. BauGB
Bebauungsplan Nr. 38/2009 „Verbrauchermarkt“, OT Vehlefan	Rechtskraft: 08.10.2010	FNP Anpassung erfolgt durch entsprechende Darstellung
Textbebauungsplan „westlich von Koppehof“ OT Vehlefan	Rechtskraft : 30.10.2008	keine FNP Anpassung erforderlich
Bebauungsplan Nr.49/2013 „Wohnbebauung am Veltener Weg“	Rechtskraft: 14.03.2017	keine FNP Anpassung erforderlich

1.3 Gestaltungsspielraum der Gemeinde und Zwangspunkte für die kommunale Planung

Bauleitpläne sind entsprechend §1(4) BauGB den **Zielen der Raumordnung (einschließlich Regionalplanung) anzupassen**, d.h. Darstellungen des Flächennutzungsplanes, die den Zielen der Raumordnung widersprechen, können nicht wirksam werden.

(zu den **Erfordernissen der Raumordnung** sh. unter 3.2 Raumordnung und Landesplanung.)

Gemäß §1(7) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. die **Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege** zu beachten. Gemäß §5(4) BauGB sind in Flächennutzungsplänen die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzten **Planungen und Nutzungsregelungen nachrichtlich zu übernehmen**.

Das gilt insbesondere für die nach Landes- und Bundesrecht sowie für die nach europäischem Recht festgesetzten **Schutzgebiete**. Die **Darstellung von Bauflächen** im FNP innerhalb von **Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht** stellt einen **Normwiderspruch** dar und ist deshalb nicht möglich, sofern nicht eine entsprechende Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde vorliegt.

1.4 Ablauf der Planverfahrens

Bisheriges Planverfahren der vorliegenden Aufstellung des geänderten Flächennutzungsplanes

- **Aufstellungsbeschluss** für die Änderung des Flächennutzungsplanes Oberkrämer 08.12.2016
- Erörterung in den Gremien der Gemeinde zum **Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes vom Oktober 2017** für einzelne Teilbereiche zur Anpassung des Landesentwicklungsplanes Berlin Brandenburg LEP BB (2009) unter Berücksichtigung der in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß dem Entwurf des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion LEP HR vom Juli 2016
- **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zum Vorentwurf der Änderungen des Flächennutzungsplanes vom Oktober 2017 (Änderung in Teilbereichen)** gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB (Öffentliche Sitzung Ausschuss Bauen, Entwicklung und Tourismus am 28.05.2018 und Offenlage vom 09.11.2017 bis 15.12.2017)
- Abfrage im Rahmen der Beteiligung gemäß §4(1) BauGB zu **Umfang und Prüftiefe der Umweltprüfung** für die betreffenden **Teilflächen**
- **Erörterung** in den Gremien der Gemeinde zu **weiteren Änderungen von Teilbereichen** zur Anpassung des Flächennutzungsplanes an den in Aufstellung befindlichen 2. Entwurf des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion LEP HR vom 19.12.2017

Unter Berücksichtigung der Hinweise aus der ersten frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf von Änderungen

des Flächennutzungsplanes in mehreren Teilbereichen vom Oktober 2017 sowie der geänderten Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung gemäß LEP HR wurde der **Vorentwurf des geänderten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberkrämer (Juli 2019)** erarbeitet.

- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** zum **Vorentwurf des geänderten Flächennutzungsplanes** der Gemeinde Oberkrämer (gesamtes Gemeindegebiet) Juli 2019 gemäß § 3(1) BauGB durch öffentliche Auslegung in der Zeit von 05.08.2019 bis 23.08.2019

- **Frühzeitige Beteiligung der Behörden** zum **Vorentwurf des geänderten Flächennutzungsplanes** der Gemeinde Oberkrämer (gesamtes Gemeindegebiet) Juli 2019 gemäß § 4(1) BauGB mit Anschreiben vom 17.07.2019

- Abfrage im Rahmen der Beteiligung gemäß §4(1) BauGB zu **Umfang und Prüftiefe der Umweltprüfung** (gesamtes Gemeindegebiet)

- **Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden** zum **Entwurf des geänderten Flächennutzungsplanes** der Gemeinde Oberkrämer einschließlich des **Umweltberichtes** gemäß §§ 3(2) und 4(2) BauGB nach erfolgtem **Billigungsbeschluss**

- Erörterung in den Gremien der Gemeinde zum Ergebniss der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zum Entwurf des geänderten Flächennutzungsplanes, den sich daraus eventuell ergebenden Änderungen des Planentwurfes bzw., sofern sich keine weiteren Änderungen ergeben, **Beschluss der abschließenden Planfassung des geänderten Flächennutzungsplanes**

- Beantragung der **Genehmigung des geänderten Flächennutzungsplanes** bei der höheren Verwaltungsbehörde

- Erfüllung der Auflagen und Maßgaben,

- Bekanntmachung der Genehmigung, hierdurch **Wirksamkeit** des geänderten Flächennutzungsplanes

1.5 Wirkung und Planungshorizont des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt als vorbereitender Bauleitplan für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinden in den Grundzügen dar.

Der hier vorliegende geänderte Flächennutzungsplan soll sich auf den Zeithorizont von ca. 10 Jahren ab seinem Wirksamwerden beziehen. Das entspricht in etwa einem Zeithorizont bis 2030, für den auch der neu aufgestellte Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) gelten soll.

Der FNP hat Programmcharakter und ist Koordinierungsinstrument der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung. Er entwickelt im Unterschied zum Bebauungsplan keine unmittelbaren bodenrechtlichen Wirkungen für den einzelnen Bürger und bedarf grundsätzlich der Umsetzung und Konkretisierung durch Bebauungspläne.

Aus der Darstellung sind weder Rechtsansprüche, wie etwa auf Baugenehmigungen für ein Grundstück, noch Entschädigungsansprüche abzuleiten.

Verbindliche Bauleitpläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan hat jedoch keine unmittelbare Bedeutung für die Beurteilung von Bauanträgen oder -anzeigen in Gebieten, für die verbindliche Bauleitpläne aufgestellt sind, ebenso wie für die Zulässigkeit von Bauvorhaben im nicht beplanten Innenbereich (im Zusammenhang bebauter Ortsteil - § 34 BauGB). Lediglich beim Bauen im Außenbereich kann der FNP für die Beurteilung von Bauanträgen von Bedeutung sein (§ 35 BauGB).

Als Koordinierungsinstrument begründet er Anpassungspflichten gegenüber öffentlichen Planungsträgern, die dem Plan im Aufstellungsverfahren nicht widersprochen haben.

1.6 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Oberkrämer.

Die Gemeindegrenzen wurden entsprechend der Darstellung in der topografischen Karte ermittelt und soweit erforderlich, an Hand der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) konkretisiert. Die ALK (Stand 2017) wurde bei der Bearbeitung des FNP als Referenz-Datei hinzugezogen.

1.7 Kartengrundlagen

Kartengrundlage des Flächennutzungsplanes: M 1:10.000 (DTK 10) der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Geobasisdaten (c) GeoBasis-DE/LGB 2016

DTK10GRA_364740-5840466_grau
DTK10GRA_364585-5834906_grau
DTK10GRA_370518-5845880_grau
DTK10GRA_370369-5840319_grau
DTK10GRA_375999-5840179_grau
DTK10GRA_358949-5835059_grau
DTK10GRA_364894-5846026_grau

DTK10GRA_376141-5845740_grau
DTK10GRA_359110-5840619_grau
DTK10GRA_3344-NO
DTK10GRA_3344-SO
DTK10GRA_3345-NW
DTK10GRA_3345-SW

Die Plandarstellungen des Flächennutzungsplanes wurden mit der Städtebauapplikation „StadtCAD Hippodamos“ von EUROGIS auf der Basis der „AutoCAD Map“ - Software von AUTODESK erstellt.

Die digitale Planfassung erfüllt die Voraussetzungen für eine Übertragung in das Austauschformat X-Plan.

Anpassung Gemeindegrenze Marwitzer Trift gemäß Gebietsübertragungsvertrag mit der Stadt Velten

Gemäß Fortführungsmittelteilung (Umgemeindung) des Landkreises Oberhavel von 04.02.2019 wurde das frühere Flurstück 14, Flur 7, Gemarkung Marwitz, amtliche Fläche 8.863 m², neu fortgeführt als Flurstück 368, Flur 10, Gemarkung Velten. Es handelt sich hierbei um einen Teil der Straße Marwitzer Trift. Die betreffende Fläche war im Flächennutzungsplan bisher als Bestandteil der Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, da es sich hierbei nicht um eine örtliche oder überörtliche Hauptverkehrsstraße handelt. Da die Fläche nun nicht mehr zum Gemeindegebiet Oberkrämer gehört, wurde die Umgrenzung des Plangebietes des vorliegenden geänderten Flächennutzungsplanes entsprechend angepasst.

2. Planungsziele und Planintention

2.1 Ziel und Zweck der Planung, Veranlassung

Die Erforderlichkeit der Aufstellung eines geänderten Flächennutzungsplanes ergibt sich für die Gemeinde Oberkrämer wie folgt:

- Die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes ist erforderlich, um eine geordnete nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Er stellt für das Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar.
- Der Flächennutzungsplan ist ein wesentliches Steuerungselement zur Bewältigung der Folgen der demografischen Entwicklung
- Der Flächennutzungsplan ist auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung abzustimmen und dient auch insofern als wichtige Orientierung für die verbindliche Bauleitplanung.
- Er dient der Abstimmung der beabsichtigten gemeindlichen Gesamtentwicklungen mit den Nachbarkommunen sowie mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.
- Der Flächennutzungsplan bereitet die planerische Konfliktbewältigung für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vor.
- Durch die Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der Grundlage des Landschaftsplanes und anderer diesbezüglicher Planungen sowie der nachrichtlichen Übernahme von Nutzungsregelungen auf der Grundlage des Naturschutz- und Wasserrechtes dient er dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und der Entwicklung des Erholungspotentials im Plangebiet.

Veranlassung für die hier vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes ist das Erfordernis zur Anpassung der Darstellungen an den Wohnbedarf in der Gemeinde Oberkrämer unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich mit dem LEP HR neu festgelegten Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Darüber hinaus erfolgt eine Anpassung weiterer Darstellungen an die aktuelle digitale topografische Karte sowie an die vorangeschrittene städtebauliche und landschaftliche Entwicklung im Gemeindegebiet.

2.2 Planintention des geänderten Flächennutzungsplanes

In der Gemeinde Oberkrämer besteht ein erheblicher Bedarf an verfügbaren und erschlossenen Baugrundstücken, auf denen eine bauliche Entwicklung für Wohnzwecke kurzfristig zulässig ist. (siehe unter 6.3) Die verfügbaren Baulandreserven im Innenbereich bzw. in bereits erschlossenen Bebauungsplangebietes sind weitgehend aufgebraucht.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer enthält derzeit Darstellungen von geplanten Wohnbauflächen im Außenraum, die teilweise nicht in den Bereichen im Nahbereich zu Versorgungs- und Gemeinbedarfs-einrichtungen sowie zu den Haltepunkten des ÖPNV (Regionalbahn) liegen. Darüber hinaus sind einige bisher dargestellte geplante Wohnbauflächen nur mit erheblichem Aufwand erschließbar und stehen für die Deckung des Wohnbedarfes nicht ohne weiteres zur Verfügung.

Zukünftig strebt die Gemeinde Oberkrämer eine vorrangige Entwicklung von Wohngebietsflächen im Nahbereich des ÖPNV, insbesondere der Haltepunkte der Regionalbahn sowie im Nahbereich der Einrichtungen des Einzelhandels und der sozialen Infrastruktur an. Hier sollen die noch verfügbaren Potenzialflächen für die Wohnentwicklung konzentriert werden.

Mit den geplanten Änderungen soll eine Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß dem neu aufgestellten LEP HR erfolgen. Hiermit werden auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planerischen Voraussetzungen zur Deckung des Wohnbedarfes in der Gemeinde geschaffen.

Hierbei erfolgt eine Schwerpunktsetzung der zukünftigen Siedlungsentwicklung in den Bereichen des Gemeindegebietes, die über einen Anschluss an den ÖPNV (Regionalbahn) und eine gute Ausstattung mit sozialer Infrastruktur, Einzelhandel und Dienstleistungen verfügen.

Da der **Ortsteil Vehlefan** neben diesen Voraussetzungen auch über ein erhebliches Entwicklungspotential der Innenentwicklung im Bereich der stillgelegten Sauenanlage verfügt, wird eine Entwicklung dieses Ortsteiles als **Grundfunktionaler Schwerpunkt** innerhalb des Gemeindegebietes angestrebt.

Darüber hinaus strebt die Gemeinde Oberkrämer für die Deckung ihres Wohnbedarfes eine möglichst gute Ausnutzung der bereits vorhandenen kommunalen Straßen in den Siedlungsgebieten an. Hierdurch wird eine kurzfristige Nutzbarkeit der betreffenden Baugrundstücke ohne erheblichen zusätzlichen Erschließungsaufwand ermöglicht und zugleich wird die wirtschaftliche Situation für die Unterhaltung des kommunalen Straßennetzes verbessert.

Aus der fortgeschrittenen städtebaulichen Entwicklung machen sich weitere Änderungen des Flächennutzungsplanes erforderlich, die ebenfalls Gegenstand des hier vorliegenden Änderungsverfahrens sind.

Die bisher nach §13a BauGB im Wege der Berichtigung des Flächennutzungsplanes durchgeführten Anpassungen werden vorliegend gleichfalls in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer wurde im Zusammenhang mit den hier vorliegenden Änderungen auf eine aktuelle topografische Karte als Plangrundlage übertragen. Hieraus ergeben sich im geänderten Flächennutzungsplan teilweise Korrekturen der Flächenabgrenzungen.

Gegenüber dem bisherigen Flächennutzungsplan erfolgen weitere Aktualisierungen wie das Entfallen der Darstellung von Anliegerstraßen, da der Flächennutzungsplan nur die örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrsstraßen darstellt. Die im bisherigen Flächennutzungsplan erfolgte Darstellung geschützter Biotope entfällt ebenfalls, da sie zu weiten Teilen nicht mehr den örtlichen Gegebenheiten entspricht und es sich hierbei nicht um eine planerische Darstellung des Flächennutzungsplanes, nachrichtliche Übernahme oder Vermerk im Sinne des §5 BauGB handelt.

2.3 Leitbild - Zusammenfassung der Entwicklungsziele des geänderten Flächennutzungsplanes

Dem vorliegenden Entwurf des geänderten Flächennutzungsplanes liegen folgende Entwicklungsziele für die gemeindliche Entwicklung der Gemeinde Oberkrämer zu Grunde:

Entwicklungsziel Bevölkerungsentwicklung

- **maximale 13.000 Einwohner bis 2030**
Bezogen auf die Anzahl von 11.832 Einwohnern im Juni 2019 ist das ein **Zuwachs von 1.168 Einwohnern über einen Zeitraum von ca. 10 Jahren**. Das entspricht einem Zuwachs von durchschnittlich ca. 117 Einwohnern pro Jahr. Dieser Einwohnerzuwachs ergibt sich als Saldo aus dem Bevölkerungsrückgang durch Alterung der Bevölkerung und Wegzug sowie dem starken Zuzug.

Entwicklungsziele Wohnen

- **Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die verträgliche und schrittweise Deckung des Wohnbedarfs bis 2030**
Für die Gemeinde Oberkrämer ergibt sich bei einer angenommenen Haushaltsgröße von durchschnittlich 2,0 Personen / Haushalt im Jahr 2030 für den **Zeitraum 2019 bis 2030** dementsprechend auf Grund der sinkenden Haushaltsgrößen, die aus der demografischen Entwicklung resultieren, in Verbindung mit dem absehbaren Zuzug in die Gemeinde ein Bedarf von **1.357 Wohneinheiten**. Bezogen auf einen Zeitraum von 10 Jahren sind das **durchschnittlich ca. 135 Wohnungen pro Jahr**. (siehe unter 5.4 der Begründung zu FNP)
- Schwerpunktsetzung der zukünftigen **Siedlungsentwicklung** an den **Haltepunkten der Regionalbahn** im Gestaltungsraum Siedlung gemäß LEP HR, insbesondere im geplanten **grundfunktionalen Schwerpunkt Vehlefan**
- Möglichst **schrittweise Entwicklung** des Wohnungszuwachses, um eine Überlastung der sozialen Folgeeinrichtungen (Grundschule, Kita, Hort) zu vermeiden.
- Sicherung einer **ortsüblichen Bebauungsdichte** in den ländlich geprägten Wohnsiedlungsgebieten zum Erhalt des Siedlungscharakters und zur Sicherung einer hohen Wohnqualität (700 m² Mindestgrundstücksgröße, Grundflächenzahl maximal GRZ 0,25, maximal 2 Vollgeschosse) auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für **Wohnungen in Mehrfamilienhäusern** einschließlich **altersgerechter Wohnungen** entsprechend dem gemeindlichen Bedarf auf Grund der demografischen Entwicklung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung

Entwicklungsziele gemischte Bauflächen

- Erhalt durchmischter Nutzungsstrukturen in den **Ortskernen** Bärenklau, Bötzw, Eichstädt, Marwitz, Schwante, Vehlefan
- Vermeidung von Immissionskonflikten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, z. B. durch Zonierung von Baugebieten

Entwicklungsziele gewerbliche Bauflächen

- Weitere Entwicklung der bestehenden und durch Bebauungspläne festgesetzten gewerblichen Bauflächen unter Berücksichtigung der Anforderungen des Immissionsschutzes einschließlich des Schutzes von Wohnnutzungen durch erhebliche Belastungen auf Grund von Gewerbeverkehr.
- Entwicklung gewerblicher Nutzungen mit dem Ziel der Sicherung und Schaffung wohnnaher Arbeits- und Ausbildungsplätze in der Gemeinde Oberkrämer
- Feinsteuerung der Zulässigkeit von Nutzungen innerhalb der gewerblichen Bauflächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung

Entwicklungsziele Sondergebiete

- Darstellung der bestehenden **Sondergebiete Erholung Wochenendhausgebiete** entsprechend dem Bestand
- Die **sonstigen Sondergebiete**
 - SO-RKB Sondergebiet für religiöse und kulturelle Zwecke und Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe (bei Schloss Sommerswalde)
 - SO-H+R Sondergebiet Hotel- und Raststättengewerbe (Gewerbepark Vehlefan)
 - SO SGB Sondergebiet Schaugutshof, Gastronomie und Beherbergung (Schloss Schwante)
sollen im Bestand planerisch gesichert und weiterentwickelt werden.
- Darstellung **von Sondergebieten Einzelhandel** im Bereich der bestehenden Verbrauchermärkte in den OT Vehlefan und Schwante zur planerischen Vorbereitung der Erweiterung von Verkaufsflächen zur Sicherung der Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Entwicklungsziele Gemeinbedarf

- Erhalt und Entwicklung der guten Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtungen in der Gemeinde Oberkrämer
- Deckung des steigenden Bedarfs an Grundschulplätzen und Kinderbetreuungseinrichtungen durch Erweiterungen an bestehenden Standorten und Schaffung zusätzlicher Betreuungsangebote, hierbei Berücksichtigung der Möglichkeit einer rückläufigen Nachfrage nach 2030 durch flexible Objektplanung, die auch spätere Umnutzungen ermöglicht
- Abstimmungen zur weiteren Schulentwicklungsplanung mit dem Landkreis Oberhavel bezüglich des Bedarfes an weiterführenden Schulplätzen auf Grund des erheblichen Zuzuges in Oberkrämer

Entwicklungsziele Grünflächen und Flächen für sportliche Zwecke

- Erhalt und weitere Entwicklung der im Gemeindegebiet Oberkrämer vorhandenen Grünflächen und Flächen für sportliche Zwecke
- Berücksichtigung der Anforderungen des Immissionsschutzes bei Sportanlagen in der verbindlichen Bauleitplanung und Objektplanung

Entwicklungsziele Verkehr

- Realisierung der geplanten Ortsumgehung Bötzw-Marwitz-Velten durch das Land Brandenburg
- weitere Entwicklung der örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrsstraßen einschließlich der gemäß Rahmenplan Koppehof – Schäferweg im OT Vehlefanzen geplanten örtlichen Hauptverkehrsstraße Schäferweg mit Option einer zukünftigen Anbindung an die Bärenklauer Straße am Haltepunkt der Regionalbahn
- Weitere Entwicklung der Parkmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge, Elektromobile und Fahrräder an den Haltepunkten der Regionalbahn in Vehlefanzen, Schwante und südlich von Bärenklau (Wendemark)
- weitere Entwicklung des ÖPNV durch die zuständigen Versorgungsträger, insbesondere Erhöhung der Häufigkeit des Halts der Kremmener Bahn
- weiterer Ausbau des Rad- und Wanderwegenetzes zur Vernetzung der Ortsteile untereinander und weiteren Verbesserung der Anbindung an die Nachbarkommunen, insbesondere Ergänzung fehlender Radwege an Kreis- und Landesstraßen durch die zuständigen Baulastträger (L17 zwischen Eichstädt und Vehlefanzen, L161 südlich Mühlensee von Vehlefanzen bis Perwenitz, L17 von Schwante nach Groß Ziethen, L20 zwischen Ortsausgang Bötzw und Schönwalde, L170 zwischen Schwante und Germendorf)
- Schaffung einer Radschnellverbindung zwischen Vehlefanzen / Schwante und Germendorf auf einer historischen Wegetrasse durch den Wald in Zusammenarbeit mit der Stadt Oranienburg

Entwicklungsziele Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen

- Sicherung einer bedarfsgerechten Ver- und Entsorgung im Gemeindegebiet

Entwicklungsziele Flächen für die Landwirtschaft

- Erhalt landwirtschaftlicher Flächen als Wirtschaftsgrundlage der landwirtschaftlichen Produktion oder als Extensivierungsflächen aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes

Entwicklungsziele Flächen für Wald

- Erhalt und Entwicklung des Waldbestandes im Gemeindegebiet als besonderer Wert für die naturräumliche Qualität, Naherholung und als Wirtschaftsgut

Entwicklungsziele Wasser

- Schutz der Uferbereiche und Schaffung der Voraussetzungen für die Zugänglichkeit der wasserstandsregulierenden Gräben durch den Wasser- und Bodenverband "Schnelle Havel"
- Schaffung ausreichender Retentionsräume
- Vermeidung der Bebauung und Versiegelung von Flächen, die für die Rückhaltung von Niederschlagswasser von besonderer Bedeutung sind oder einen hohen Grundwasserstand haben

2.4 Berücksichtigung von Hinweisen der Öffentlichkeit zu Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Im Zuge der bisherigen Aufstellung des geänderten Flächennutzungsplanes wurden folgende Vorschläge der Öffentlichkeit zu Darstellungen des Flächennutzungsplanes an die Gemeinde herangetragen, die wie folgt berücksichtigt wurden: (zur Lage der Flächen: siehe Übersichtspläne hinter den Tabellen)
Die Nummerierung der Hinweise weicht von der früheren Nummerierung im Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes 2017 ab.

Nr.	Lage	geplante Darstellung im FNP	gewünschte Darstellung im FNP	Fläche (ha)	Grund, aus welchem dem Änderungsvorschlag gefolgt / nicht gefolgt wird
OT Schwante					
H01	Südostende Gemeinschaftsweg Östlich B-Plan „Sommerwalder Dreieck“)	Landwirtschaft	Wohnbaufläche	1,49	<u>Dem Vorschlag wurde nicht gefolgt.</u> Lage am Rande der Exklave Sommerwalder Dreieck Außerhalb des Entwicklungsraumes Siedlung gemäß LEP HR und weit entfernt von Ver- und Entsorgungseinrichtungen und den Regionalbahn-Haltepunkten
H04	Schwante Dorfstraße 8a, Flur 1, Flst.308 (ehem.Flst.184+183)	Gemischte Baufläche	Gemischte Baufläche	0,39	<u>Ist bereits berücksichtigt:</u> Die Fläche ist bereits nahezu vollständig als gemischte Baufläche dargestellt.
OT Vehlefanzen					
H03	Vehlefanzen Straße (zu Bärenklau) nördl. Schäferweg Flur 9, Flurstück 70	Landwirtschaft	Wohnbaufläche	bis zu 5,3 ha	<u>Dem Vorschlag wurde nicht gefolgt.</u> Vermeidung von Siedlungssplittern im Außenraum
H07	Oranienburger Weg, neben Ebels See	Landwirtschaft	Sondergebiet Photovoltaik	1,39 ha	<u>Dem Vorschlag wurde nicht gefolgt.</u> - direkte Nachbarschaft geschützter Biotop (Ebels See) - Erhaltung von landwirtschaftlicher Nutzbarkeit
H08	Burgwall zwischen Angerbebauung (Kirche) und Siedlung Burgwall	größtenteils Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche	ca.0,2 ha	<u>Dem Vorschlag wurde nicht gefolgt.</u> - Lage in der Niederung (Grünzäsur) zwischen Anger und Burgwall, Lage am, tlw. im LSG, Lage im Denkmalsbereich historisches Angerdorf, Schutz des Orts- und Landschaftsbildes
H09	Zwischen Am Gesundbrunnen und Am Kienluch	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	1,25 ha	<u>Dem Vorschlag wurde im Entwurf des FNP gefolgt</u> Eine zwischenzeitlich erwogene Darstellung als Grünfläche zur RW-Versickerung wird nicht weiterverfolgt. Bei einer baulichen Nutzung muss Niederschlag vor Ort versickert werden <u>erneuter Hinweis zum Entwurf:</u> Darstellung als Wohnbaufläche wie im Entwurf Mai 2020 soll erfolgen / Darstellung als Wohnbaufläche bis an die südliche Grenze des Flurstücks 112, Flur 5, Gemarkung Vehlefanzen soll erfolgen <u>erneute Stellungnahme wurde mit folgendem Ergebnis geprüft:</u> - widersprüchliche Inhalte innerhalb der Stellungnahme, - Wohnbauflächendarstellung erfolgt bis zur Siedlungsgrenze (wie im Entwurf Mai 2020)

Nr.	Lage	geplante Darstellung im FNP	gewünschte Darstellung im FNP	Fläche (ha)	Grund, aus welchem dem Änderungsvorschlag gefolgt / nicht gefolgt wird
H16	Östlich Lindenstraße, südlich Schäferweg, nördlich Veltener Weg - Hinterlieger	Grünfläche (im Vorentwurf) Wohnbaufläche Grünfläche (im Entwurf)	Wohnbaufläche Grünfläche	0,63 ha	<u>Dem Vorschlag wurde im Entwurf gefolgt.</u> (Ve6) OT Vehlefanzen ist Siedlungsschwerpunkt. Die geplante Bebauung stärkt die Ortsmitte, Erschließung von Veltener Weg aus möglich, Bebauungsplan erforderlich.
H22	Rahmenplangebiet Schäferweg	Wohnbaufläche Grünflächen, örtliche Hauptverkehrsfläche, Landwirtschaft	siehe nachfolgend zu Rahmenplangebiet Schäferweg	Ve7 bis Ve18	zu den Einwendungen / Hinweise und zum Ergebnis deren Prüfung siehe nachfolgend
H24	Flur 5, Flurstücke 69 (teilweise), 70 und 174	Landwirtschaft	Wohnbaufläche	ca. 1,28 ha	<u>Dem Vorschlag wurde nicht gefolgt</u> - Fläche liegt in einem Vernässungsbereich, der aus Gründen des Schutzes von Natur und Landschaft nicht für geplante Baugebietsflächen in Anspruch genommen werden soll.
OT Eichstädt					
H11	östl. Heidegarten, nördlich Veltener Weg Flur 4, Flurstück 176/3	Landwirtschaft	Wohnbaufläche	ca. 0,3 ha	<u>Dem Vorschlag wurde nicht gefolgt.</u> - Ausufern des Siedlungskörpers in den freien Landschaftsraum soll vermieden werden - große Entfernung zu Versorgungseinrichtungen
OT Neu Vehlefanzen					
H14	Klein-Ziethen zwischen Steinweg und Kleingartenanlage Priesterfeld	Landwirtschaft	Wohnbaufläche	ca. 3,0 ha	<u>Dem Vorschlag wurde nicht gefolgt.</u> - widerspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan wurde nicht gefasst, - eine Teilfläche, die gemäß LEP HR im Rahmen der Entwicklungsoption für den OT Klein-Ziethen angemessen ist, wird im FNP als Wohnbaufläche dargestellt (Nv1 0,39 ha)
H25	Gärten nördlich des Büchensenschützweges / Eichstädt Ausbau	Grünfläche Privatgärten, östlich angrenzende Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche / Sondergebiet Erholung		<u>Dem Vorschlag wurde nicht gefolgt.</u> - Darstellung von Bauflächen würde u.a. hier gegen Ziel 5.4 LEP HR - Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen - verstoßen - Zudem steht die Lage im LSG Nauen-Brieselang-Krämer einer Bauflächendarstellung entgegen.

Nr.	Lage	geplante Darstellung im FNP	gewünschte Darstellung im FNP	Fläche (ha)	Grund, aus welchem dem Änderungsvorschlag gefolgt / nicht gefolgt wird
H26	am Kastanienweg in Klein-Ziethen (Flur 3, Flurstück 112).	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche		<u>Dem Vorschlag wurde nicht gefolgt.</u> - gemäß Innenbereichssatzung Lage im Außenbereich - anteilige Entwicklungsoptionsfläche gemäß LEP HR für Klein-Ziethen wird bereits vollständig durch geplante Wohnbaufläche NV1 in Anspruch genommen - Klein-Ziethen ist innerhalb der Gemeinde Oberkrämer kein Schwerpunkt für die geplante Siedlungsentwicklung
OT Bärenklau					
H02	Ehem. Friedhof Ostteil	Grünfläche (Vorentwurf) (Wohnbaufläche (Entwurf))	Wohnbaufläche	0,3 ha	<u>Dem Vorschlag wurde im Entwurf gefolgt</u> - Darstellung als geplante Wohnbaufläche B4 - Fläche ist erschlossen und wird als Friedhof nicht benötigt, - Lage im Entwicklungsraum Siedlung gemäß LEP HR <u>Hierzu Einwendung zum Entwurf des Flächennutzungsplanes:</u> - Grünflächendarstellung gefordert zum Schutz der Wohnumgebung / Orts- und Landschaftsbild und Umgebungsschutz Kirche (Denkmal) <u>Der o. g. Einwendung zum Entwurf des Flächennutzungsplanes wurde aus o. g. Gründen nicht gefolgt.</u> - Orts- und Landschaftsbild sind in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend zu beachten
H05	Südl. Vehlefanzer Straße / Westlicher Ortsausgang	Landwirtschaft	Wohnbaufläche	1,4 ha	<u>Dem Vorschlag wurde nicht gefolgt.</u> - Vermeidung bandartiger Siedlungsstrukturen und einseitiger Erschließungsnutzung (Kreisstraße), - wegen relativer Nähe zu Bhf. Vehlefanzen und teilw. vorh. Bebauung evtl. Option für spätere Siedlungsentwicklung
H06	Flur 4, Flurstücke 37, 34 Am Feldrain westlich der Siedlung und 171 südlich der Vehlefanzer Straße hinter der neuen Bebauung	Landwirtschaft	Wohnbaufläche	ca. 0,5 ha	<u>Dem Vorschlag wurde nicht gefolgt.</u> - Vermeidung von unstrukturierter Siedlungsentwicklung in den Außenraum, keine Erschließung
H10	Flur 4, Flst.201,202,203 Zu den Pappeln, westlich der Siedlung	Landwirtschaft	Wohnbaufläche	0,35 ha	<u>Dem Vorschlag wurde nicht gefolgt.</u> - Ausufern des Siedlungskörpers in den freien Landschaftsraum soll vermieden werden - Immissionsschutz (Nähe Autobahn) - große Entfernung zu Versorgungseinrichtungen

Nr.	Lage	geplante Darstellung im FNP	gewünschte Darstellung im FNP	Fläche (ha)	Grund, aus welchem dem Änderungsvorschlag gefolgt / nicht gefolgt wird
H20	Remonteweg 15 Flur 3, Flurstück 9	Wohnbau- fläche	Wohnbau- fläche	0,07 ha	<u>Dem Vorschlag wurde nicht gefolgt.</u> - Erweiterung der Darstellung Wohnbaufläche nach Nord bis zum Graben, - Nutzung der vorhandenen Erschließung - Graben bildet Abschluss des Siedlungsgebietes
H28	Am Pferdepfuhl	Grünfläche Siedlungsgrün im Uferbereich des Pferdepfuhs (Biotopschutz)	Anpassung der Abgren- zung der Wohnbau- fläche in Richtung Pferdepfuhl		<u>Dem Vorschlag wurde gefolgt.</u> - Abgrenzung der Wohnbaufläche in Richtung Pferdepfuhl wurde an den tatsächlichen Biotopbestand im Uferbereich des Pferdepfuhs angepasst
OT Bötzw					
H12	Gewerbefläche Bötzw West	Landwirtschaft	Gewerbe	1,9 ha	<u>Dem Vorschlag wurde nicht gefolgt.</u> - Vermeidung weiterer Zunahme von Gewerbeverkehr durch den OT Bötzw
H13	Gewerbefläche Bötzw West An der Werkstraße Hinterlieger	Landwirtschaft	Gewerbe	bis zu 3,7 ha	<u>Dem Vorschlag wurde nicht gefolgt.</u> - Vermeidung weiterer Zunahme von Gewerbeverkehr durch den OT Bötzw
H17	Flur 11, Flst.776, nordöst- lich Friedhof	Verkehrsflä- che (Parkfläche)	Bish. Darstel- lung als „öf- fentliche Park- fläche“ ändern in „öffentliche Parkfläche, Wohnbauflä- che, private Grünfläche (für ortsübli- che flexible Nutzung wie z. B. öffentli- cher Park- platz, Weide- land, Garten- nutzung oder Wohnbebau- ung)	0,22 ha	<u>Dem Vorschlag wurde im Wesentlichen nicht gefolgt.</u> - Lage im LSG Die Darstellung einer Baugebietsfläche oder Parkplatzfläche im LSG würde einen Normwiderspruch zur Schutzgebietsverordnung verursachen, deshalb kann von den gewünschten Nutzungen nur eine Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Siedlungsgrün erfolgen, da diese Darstellung mit den Schutzziele des LSG vereinbar ist. - Lage am Siedlungsrand, - Schutz Landschaftsbild im Bereich des Zuganges zum Friedhof (Erhaltung Baumallee als ungestörten Zugang zum Friedhof und Abschluss des Siedlungsgebietes in nördlicher Richtung)
H18	Sauerholzweg Flur 11, Flurstücke 105 und 106/2	Wohnbauflä- che, Grünflä- che	Wohnbauflä- che, Grünflä- che	1,55 ha	<u>Dem Vorschlag wurde nicht gefolgt.</u> - Ausufern des Siedlungskörpers in den freien Landschaftsraum soll vermieden werden - große Entfernung zu Versorgungseinrichtungen

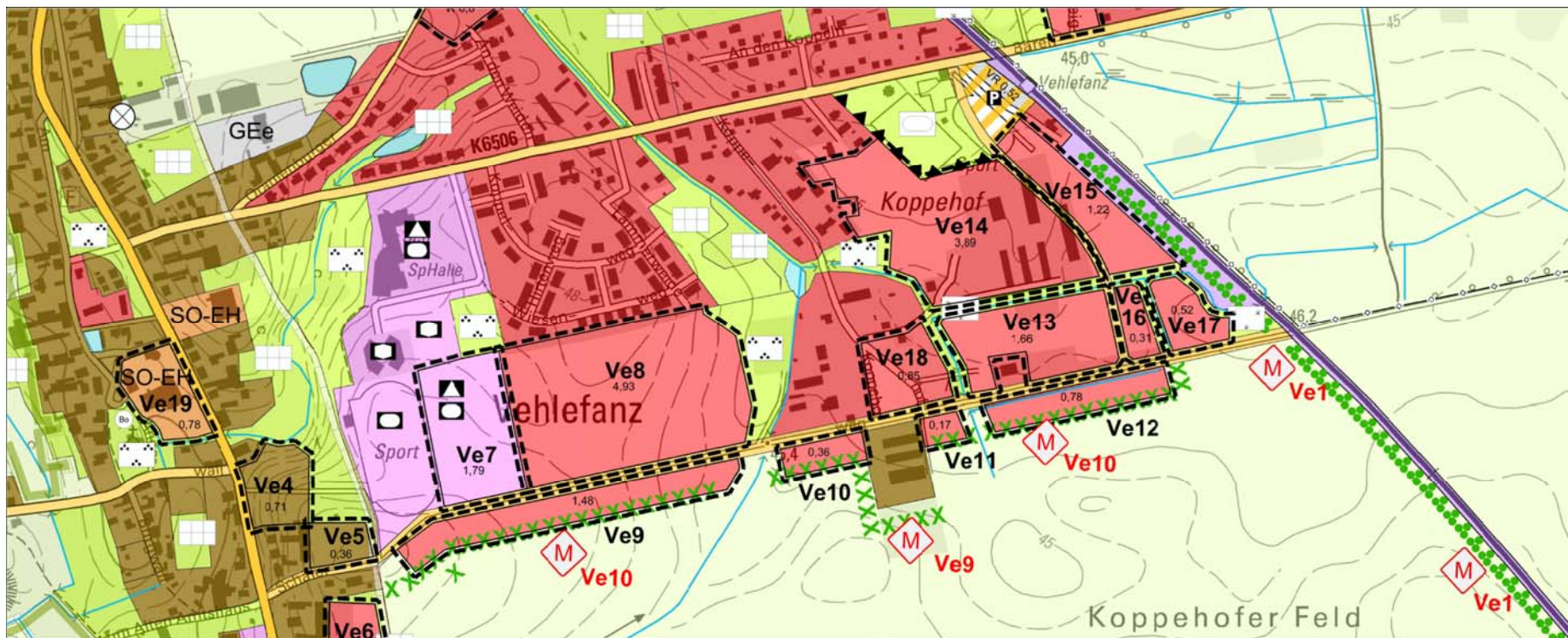
Nr.	Lage	geplante Darstellung im FNP	gewünschte Darstellung im FNP	Fläche (ha)	Grund, aus welchem dem Änderungsvorschlag gefolgt / nicht gefolgt wird
					<ul style="list-style-type: none"> - hoher Grundwasserstand - vorhandener Wald soll erhalten bleiben
H21	Blockinnenbereich, südlicher Teil zwischen Veltener Straße, Bahnstraße und Poststraße Flur 10 Flurstücke 124(tlw.), 125(tlw.) und 126(tlw.)	Wohnbaufläche bis 70m Tiefe ab der Veltener Straße, anschließend Grünfläche Privatgärten	Wohnbaufläche auch innerhalb der geplanten Grünfläche	ca. 0,7 ha	<p><u>Dem Vorschlag wurde nicht gefolgt.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Entlang Veltener Straße Wohnbaufläche bis in 70m Tiefe, rückwärtige Bebauung ist bereits möglich, - Darstellung der Grünfläche im Blockinnenbereich bleibt erhalten - Antrag auf Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes wurde am 17.09.2020 durch die Gemeindevertretung abgelehnt - Gemäß §13a Abs. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, 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. Demnach wäre die Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes im gewünschten Planbereich von einer Grünfläche in eine Wohnbaufläche keine Voraussetzung für eine zukünftige Aufstellung eines Bebauungsplanes nach §13a BauGB, sofern hierfür zukünftig ein planerischer Wille der Gemeinde vorläge
H23	FL.11 Fist 579 (östlich der Marwitzer Straße)	Wohnbaufläche / Grünfläche Privatgärten	Vergrößerung der Wohnbaufläche für rückwärtige Bebauungsmöglichkeit (Eigenbedarf Familie)		<p><u>Die Einwendungen wurden mit folgendem Ergebnis geprüft:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - der geänderte Flächennutzungsplan stellt bis in eine Tiefe von 70m hinter der Marwitzer Straße Wohnbaufläche dar. - Die bisher vorhandene Bebauungstiefe liegt auf dem betreffenden Grundstück bei ca. 45m. - Es verbleibt ein Spielraum für eine rückwärtige weitere Bebauung, sofern hierfür durch verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden und die Erschließung gesichert ist.
H27	südlich der Mittelstraße (Flurstück 215) rückwärtige Bereiche der östlich benachbarten Grundstücke	im Vorentwurf: Flurstück 215:Wohnbaufläche, im Entwurf Flurstück 215: Grünfläche Privatgarten	Stellungnahme zum Entwurf: nicht störendes Gewerbe (z. B. für Praxis- oder Büroräumlichkeiten),	0,09 ha (Flurst. 215)	<p>Der ursprünglicher Wunsch (Wohnbaufläche) war im Vorentwurf berücksichtigt worden, wegen Ablehnung durch Landesamt für Umwelt wegen Immissionsschutz vor benachbarter Pferdehaltung Darstellung als Grünfläche Privatgarten im Entwurf</p> <p><u>Dem Vorschlag aus der Stellungnahme zum Entwurf wurde nicht gefolgt.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - auch bei nicht störendem Gewerbe ((z. B. für Praxis- oder Büroräumlichkeiten) können Immissionskonflikte mit der benachbarten Pferdehaltung auftreten. - Grünflächendarstellung im FNP für rückwärtige Bereiche der östlich gelegenen Grundstücke bringt für Flurstück 212 keine Verbesserung der Immissionssituation - Es steht der Grundstückseigentümerin frei, durch ein entsprechendes Immissionsgutachten prüfen zu lassen, ob eine andere bauliche Nutzung (z.B. eine nicht stö-

Nr.	Lage	geplante Darstellung im FNP	gewünschte Darstellung im FNP	Fläche (ha)	Grund, aus welchem dem Änderungsvorschlag gefolgt / nicht gefolgt wird
			rückwärtige Bereiche der östlich benachbarten Grundstücke: Grünfläche		rende gewerbliche Nutzung) unter Berücksichtigung der Immissionssituation realisierbar wäre und für genau diese Nutzung für ihr Grundstück die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit entsprechender Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren bei der Gemeinde zu beantragen.
OT Marwitz					
H15	Dreirutenberg	Landwirtschaft / Grünfläche	Wohnbaufläche	ca. 25 ha	<u>Dem Vorschlag wurde nicht gefolgt.</u> - nicht vereinbar mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung
H19	Breite Straße 16 / Bötzower Straße Flur 5, Flurstück 140 (Gartenbereich)	Landwirtschaft / Grünfläche	Wohnbaufläche	0,14 ha, 0,59 ha	<u>Dem Vorschlag wurde nicht gefolgt.</u> - Anbindung Wohnbaugrundstücke Bötzower Straße (bisher im Außenraum) - Nutzung der vorhandenen Erschließung - Lage nahe dem Ortskern von Marwitz - östlich Bötzower Straße straßenbegleitende Wohnbaufläche bis einschließlich der vorhandenen Bebauung zwischen Schmiedeweg und Friedhof (Ma4) - westlich der Bötzower Straße straßenbegleitende Wohnbaufläche bis zur Grenze des LSG (Ma3)
H29	Ackerfläche zwischen bebautem Grundstück der Hedwig-Bollhagen-Werkstatt und der L17	Landwirtschaft	gemischte Baufläche, eventuell für Erweiterung Werkstatt Bollhagen oder anderes Gewerbe oder Wohnen	ca. 1,4 ha	<u>Dem Vorschlag wurde nicht gefolgt.</u> - Lage im Außenbereich, im Süden mehrere Hochspannungsleitungen, u. a. eine 380-Kilovolt-Höchstspannungsfreileitung, in deren Nahbereich eine bauliche Nutzung nicht möglich sein wird, nordwestlich der Fläche befindet sich eine Stallanlage, die bezüglich des Immissionsschutzes zu berücksichtigen wäre. - Für eine Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes oder die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe käme ggf. auch ein eingeschränktes Gewerbegebiet in Betracht. Die Darstellung einer Baugebietsfläche im Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) schafft noch nicht die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben. Hierfür ist in jedem Fall die Aufstellung eines Bebauungsplanes (verbindliche Bauleitplanung) erforderlich. Sobald für die betreffende Fläche seitens der Flächeneigentümer Klarheit über die geplanten baulichen Nutzungen besteht, wird empfohlen, an die Gemeinde einen Antrag auf Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes zu stellen. Da beide Planverfahren (Bebauungs-

Nr.	Lage	geplante Darstellung im FNP	gewünschte Darstellung im FNP	Fläche (ha)	Grund, aus welchem dem Änderungsvorschlag gefolgt / nicht gefolgt wird
					plan und Änderung des Flächennutzungsplanes) einschließlich der hierfür erforderlichen Umweltprüfungen gleichzeitig erfolgen könnten, ergäbe sich hieraus keine zeitliche Verzögerung.

H22 - Hinweise aus der Beteiligung der Öffentlichkeit zum geänderten FNP zum Bereich OT Vehlefanz, Rahmenplan Schäferweg (siehe unter 4.2.4 Städtebaulicher Rahmenplan Koppehof – Schäferweg, OT Vehlefanz)

Ausschnitt Entwurf des Flächennutzungsplanes mit Umgrenzung der Planungsflächen Ve7 bis Ve18 (Bereich Rahmenplan Schäferweg)

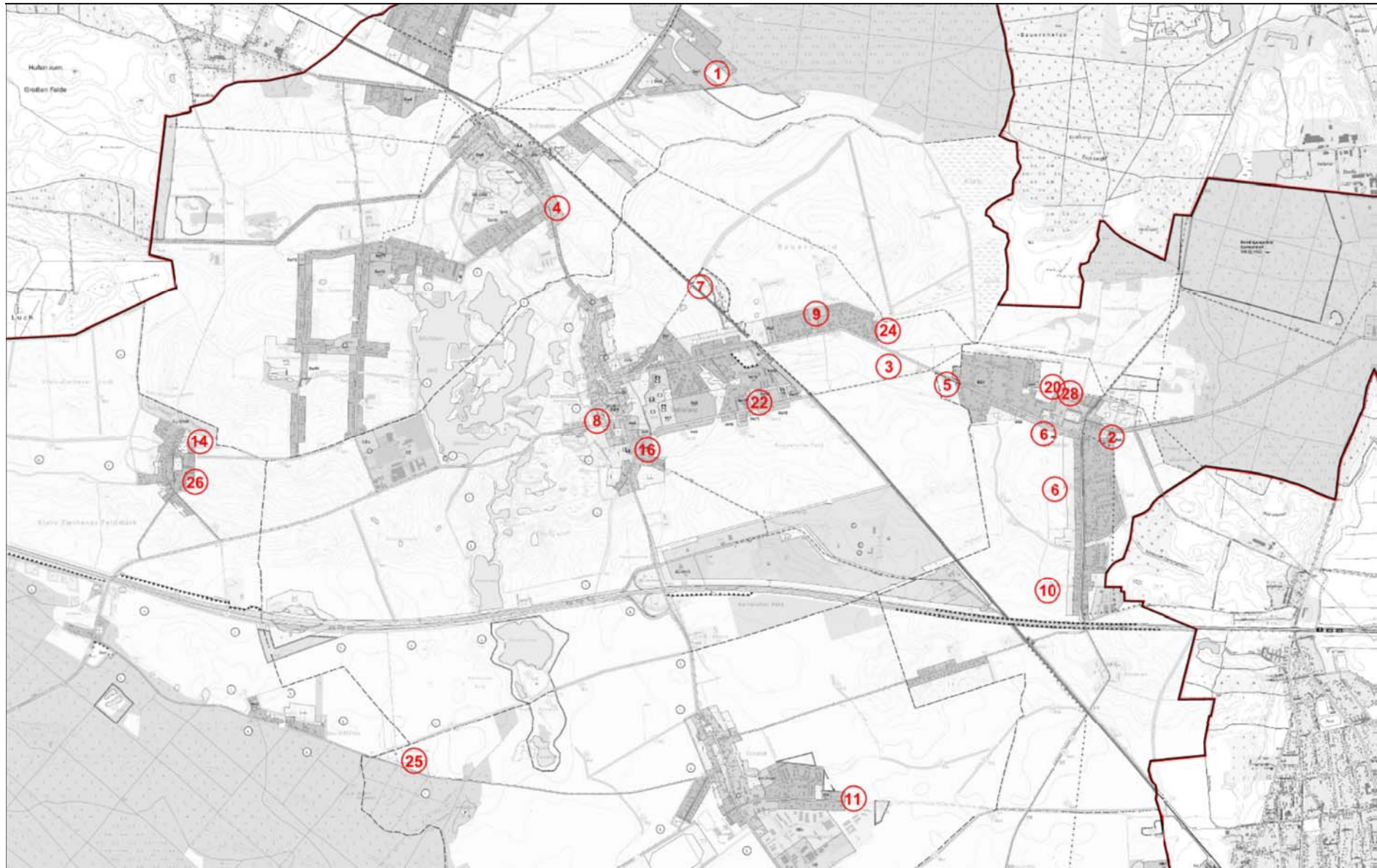


Inhalt der Hinweise der Öffentlichkeit	Prüfung / Berücksichtigung im geänderten Flächennutzungsplan
<p>- Widerspruch gegen geplante HAUPTerschließungsstraße und Parkplatzfläche auf vorhandenem Sportplatz</p> <p><u>Begründung:</u> folgende Anlagen der SG Vehlefan (420 Mitglieder, Leistungsstützpunkt Leichtathletik des Landes Brandenburg) sind betroffen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vereinshaus (Fertigstellung 2015) - Überdachung (Fertigstellung 2018) - Beachvolleyballfeld - Workout-Station (Fertigstellung 2019) - Tartanbahn mit Kunstrasenfläche (2023 Komplettsanierung geplant) <p>Bei Umsetzung der Planung gemäß FNP wäre voll umfänglicher Ersatz für die bestehenden Sportanlagen erforderlich.</p> <p>- Zum Entwurf des geänderten FNP wurden ergänzend detaillierte Forderungen für die Ausstattung der als Ausgleich zu errichtenden Sportanlagen mitgeteilt</p>	<p>Der FNP ist eine längerfristige vorbereitende Bauleitplanung und schafft nicht die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben. Für die Erschließung der geplanten Bauflächen am Schäferweg ist langfristig eine Anbindung an den Haltepunkt der Regionalbahn erforderlich. Deshalb erfolgt eine entsprechende Darstellung im FNP. Die Umsetzung der betreffenden Darstellungen des FNP auf der bisherigen Sportplatzfläche wird nur unter der Voraussetzung erfolgen, dass für die hiervon betroffenen sportlichen Nutzungen ein Ersatz geschaffen wird, der dem dann vorhandenen Bedarf in der Gemeinde entspricht.</p> <p>Die Ausstattung der Sportanlagen (wie Umkleidekabinen, Gemeinschaftsräume, Flutlichtanlagen) regelt der Flächennutzungsplan nicht.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Widerspruch gegen geplante Nutzung der Straße Am Sportplatz als Erschließungsstraße für neu geplantes Baugebiet, Straße zu schmal, Schulwegsicherheit gefährdet, - Durchgangsverkehr in Straße Am Sportplatz soll vermieden werden, - für Straßen Koppehof und Am Sportplatz wirksame Verkehrsberuhigung erforderlich, nur Geschwindigkeitsbegrenzung 30 km/h ist nicht ausreichend 	<p><u>Die Hinweise wurden mit folgendem Ergebnis geprüft und werden wie folgt berücksichtigt:</u> - Straßen „Am Sportplatz“ und „Koppehof“ sollen nicht der Erschließung des geplanten Wohngebietes dienen, zur Klarstellung entfällt im FNP die Darstellung der Straße Koppehof als örtliche HAUPTerschließungsstraße</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Erschließung des neuen Baugebietes soll über den verlängerten Schäferweg oder vorzugsweise mit Anbindung über den bisherigen Sportplatz zum Haltepunkt der Regionalbahn erfolgen 	<p><u>Die Hinweise wurden mit folgendem Ergebnis geprüft und werden wie folgt berücksichtigt:</u> - Die Erschließung des neuen Baugebietes ist über den Schäferweg mit möglicher späterer Anbindung über den bisherigen Sportplatz zum Haltepunkt der Regionalbahn geplant.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Bedarf an Schulplätzen, Kitaplätzen, öffentlichen Parkplätzen, Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Einrichtungen, ausgebaute Infrastruktur erforderlich 	<p><u>Die Hinweise wurden mit folgendem Ergebnis geprüft und werden wie folgt berücksichtigt:</u> - Bedarf an den genannten Einrichtungen wird durch schrittweise Entwicklung von Baugebietsflächen berücksichtigt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - dörflichen Charakter der Gemeinde wird verändert, ist gerade der Grund für den Zuzug nach Vehlefan 	<p><u>Die Hinweise wurden mit folgendem Ergebnis geprüft und werden wie folgt berücksichtigt:</u> - wegen der Lage der Gemeinde Oberkrämer im Nahbereich der Metropole Berlin ist in den vergangenen Jahrzehnten in erheblichem Umfang Zuzug erfolgt, der zu Wachstum und Veränderungen in der Gemeinde geführt hat - auch zukünftig soll bei der Entwicklung von Bauflächen der ländliche Siedlungscharakter berücksichtigt werden</p>

Inhalt der Hinweise der Öffentlichkeit	Prüfung / Berücksichtigung im geänderten Flächennutzungsplan
<ul style="list-style-type: none"> - geplante Erweiterung des Siedlungsgebietes ist unverhältnismäßig - maßvolle Entwicklung erforderlich - bezahlbaren Wohnraum schaffen 	<p><u>Die Hinweise wurden mit folgendem Ergebnis geprüft und werden wie folgt berücksichtigt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - geplante Siedlungsentwicklung wird entsprechend den Erfordernissen in der Gemeinde Oberkrämer erfolgen - erhebliche Knappheit von Wohnraum trägt zum Anstieg der Kosten für Erwerb / Miete von Wohnraum bei. Dem soll entgegengewirkt werden.
<ul style="list-style-type: none"> - Ausgleich für Eingriffe in Gehölzbestand am Schäferweg muss zeitnah gewährleistet sein 	<p><u>Die Hinweise wurden mit folgendem Ergebnis geprüft und werden wie folgt berücksichtigt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Erfordernisse des Ausgleichs für Eingriffe nach dem Naturschutzrecht sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen entsprechend zu beachten
<ul style="list-style-type: none"> - Bedenken gegen die Inanspruchnahme des bisherigen Sportplatzes für die zukünftige Erschließung - möglichst geringer Eingriff oder Ersatzstandort für Sportanlagen 	<p><u>Die Hinweise wurden mit folgendem Ergebnis geprüft und werden wie folgt berücksichtigt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Der FNP ist eine längerfristige vorbereitende Bauleitplanung und schafft nicht die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben. - Für die Erschließung der geplanten Bauflächen am Schäferweg ist langfristig eine Anbindung an den Haltepunkt der Regionalbahn erforderlich. - Die Umsetzung der betreffenden Darstellungen des FNP auf der bisherigen Sportplatzfläche wird nur unter der Voraussetzung erfolgen, dass für die bisher hier ausgeübten sportlichen Nutzungen ein adäquater Ersatz geschaffen wird.
<ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung des ÖPNV (Anschluss Velten an S-Bahn, häufigerer Halt Regionalbahn in Vehlefan) voraussichtlich erst nach 2030, deshalb werden die Anwohner in Vehlefan auch weiterhin das Auto nutzen, i. d. R. 2 Pkw je Haushalt, erhebliche Verkehrszunahme durch neu geplante Wohnbauflächen in Vehlefan 	<p><u>Die Hinweise wurden mit folgendem Ergebnis geprüft und werden wie folgt berücksichtigt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Stärkung der Siedlungsstruktur im Bereich des Haltepunktes der Regionalbahnen ist eine langfristige Planungsentscheidung, - Stellplatzbedarf und verkehrliche Erschließung der geplanten Baugebiete sind in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend zu beachten
<ul style="list-style-type: none"> - keine zusätzliche Versiegelung, Grundwasserstand sinkt wegen Klimaveränderung, woher soll das zusätzliche Trinkwasser kommen? - nach starkem Regen Überschwemmung Hortspielplatz, weitere Versiegelung? 	<p><u>Die Hinweise wurden mit folgendem Ergebnis geprüft und werden wie folgt berücksichtigt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Niederschlagsrückhaltung / -versickerung / -ableitung sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Erschließungsplanung entsprechend zu berücksichtigen - Funktionsfähigkeit der vorhandenen Gräben ist auch zukünftig zu gewährleisten, Einfassung der Gräben in begleitende Grünflächen bereits auf der Planungsebene des FNP - Trinkwasserversorgung erfolgt über das zentrale Leitungsnetz
<ul style="list-style-type: none"> - Bebauung von landwirtschaftlichen Flächen vermeiden 	<p><u>Die Hinweise wurden mit folgendem Ergebnis geprüft und werden wie folgt berücksichtigt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Wesentlicher Bestandteil des Baugebietes am Schäferweg ist eine frühere Sauenanlage, die für die geplante Nutzung der Fläche als Wohngebiet rückgebaut wird - Beschränkung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für andere Nutzungen auf siedlungsnahen Flächen

Inhalt der Hinweise der Öffentlichkeit	Prüfung / Berücksichtigung im geänderten Flächennutzungsplan
<p>- Teilflächen Ve 13,16,17: Widerspruch gegen Darstellung einer örtlichen Hauptverkehrsstraße, Graben und Grabenrandstreifen (Grünfläche) wegen Verschlechterung der Verkaufbarkeit der Fläche, Verrohrung des Grabens ist geplant</p>	<p><u>Den Einwänden wird aus folgenden Gründen nicht gefolgt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - gemäß §5 Abs. 1 BauGB erfolgt im Flächennutzungsplan die Darstellung der geplanten Art der Bodennutzung aus städtebaulichen Gründen <u>nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde.</u> - Maximierung des möglichen Verkaufsgewinnes einzelner Grundstückseigentümer ist kein städtebaulicher Grund. - Teilflächen Ve 13,16,17 sind bisher Grünland- und Weideflächen, im geänderten Flächennutzungsplan ist hier Darstellung von Wohnbauflächen geplant. - wesentliches städtebauliches Entwicklungsziel für den Bereich ist die beabsichtigte bauliche Nachnutzung der bisherigen Sauenanlage nahe dem Haltepunkt der Kremmen-Ruppiner Bahn, hierfür ist die dargestellte neue innerörtliche Hauptverkehrsstraße zwischen den Planungsflächen Ve13 und Ve16 erforderlich. - Im Zusammenhang mit der geplanten baulichen Nutzung im Bereich Koppehof – Schäferweg wird den vorhandenen Gräben eine zusätzliche Bedeutung zukommen, da sie voraussichtlich Niederschlagswasser von zusätzlichen versiegelten Flächen aufnehmen müssen. Zudem kommt den Gräben auch eine ökologische Bedeutung zu. Aus diesem Grund bleibt auch die Darstellung der Gräben (Wasserfläche) einschließlich der Uferrandbereiche (Grünfläche) im Flächennutzungsplan erhalten. <p>Im Falle der Verrohrung eines Grabens dürfte die betreffende Fläche später dennoch nicht überbaut werden. Deshalb wäre auch in diesem Fall die Darstellung eines Streifens Grünfläche im Verlauf des Grabens sachgerecht. Konkretisierende Festsetzungen können in der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden.</p>

Übersichtsplan Vorschläge aus der Öffentlichkeit zu Darstellungen des Flächennutzungsplanes - nördlicher Teil des Gemeindegebietes



Übersichtsplan Vorschläge aus der Öffentlichkeit zu Darstellungen des Flächennutzungsplanes - südlicher Teil des Gemeindegebietes



3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Der Inhalt der landesplanerischen Programme und Pläne bildet die Beurteilungsgrundlage für die Vereinbarkeit der Planungen der Gemeinde mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

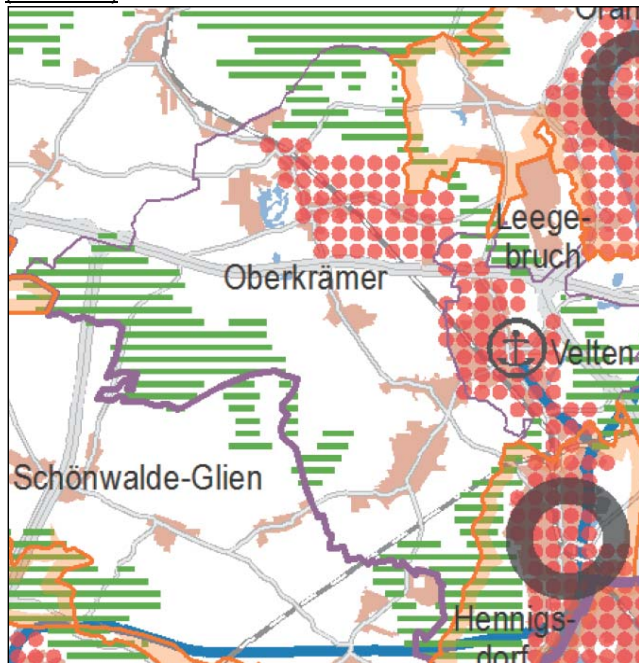
Für die Gemeinde Oberkrämer ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des §3 Nr. 1 ROG insbesondere aus

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

Für die Gemeinde Oberkrämer sind hieraus insbesondere folgende Erfordernisse der Raumordnung relevant:

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

(Ausschnitt)



Festlegungen



Mittelzentrum
Z 3.5



Gestaltungsraum Siedlung
Z 5.6 Absatz 1



Freiraumverbund
Z 6.2

Grenzen



Grenze Landkreis / kreisfreie Stadt



Grenze Gemeinde



Grenze Gemeinde mit Status "Zentraler Ort"

Gemäß Festlegungskarte des LEP HR kommt der Gemeinde Oberkrämer keine zentralörtliche Funktion zu. Das Gemeindegebiet liegt jedoch teilweise im Entwicklungsraum Siedlung gemäß Ziel Z 5.6 Absatz 1 (siehe hierzu nachfolgend)

- **Strukturräume**

Ziel 1.1 LEP HR Strukturräume der Hauptstadtregion

Die Gemeinde Oberkrämer ist Bestandteil der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Entwicklungsachsen

Die Gemeinde Oberkrämer ist Achsengemeinde der Entwicklungsachse Hennigsdorf / Velten / Oberkrämer

- **Zentrale Orte, Grundversorgung und Grundfunktionale Schwerpunkte**

Grundsatz 3.2 LEP HR Grundversorgung

Die Funktionen der Grundversorgung sollen in allen Gemeinden abgesichert werden.

Ziel 3.3 LEP HR Grundfunktionale Schwerpunkte – Festlegung durch die Regionalplanung

Grundfunktionale Schwerpunkte werden zur räumlichen Bündelung von Grundversorgungseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte im Land Brandenburg in den Regionalplänen festgelegt. Die Grundfunktionalen Schwerpunkte sind im Regionalplan als Ziel der Raumordnung festzulegen.

Als Grundfunktionale Schwerpunkte sind die funktionsstarken Ortsteile von geeigneten Gemeinden festzulegen. Die Grundfunktionalen Schwerpunkte in den Achsengemeinden des Berliner Umlandes sind innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung festzulegen.

Funktionszuweisungen im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung

Die Gemeinde Oberkrämer hat keine zentralörtliche Funktion.

- **Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel**

Grundsätze aus LEPro 2007 § 2 Wirtschaftliche Entwicklung

(1) Die Wachstumschancen der Hauptstadtregion liegen insbesondere in der Metropole Berlin, den räumlichen und sektoralen Schwerpunkten Brandenburgs mit besonderem wirtschaftlichen oder wissenschaftlichen Potenzial und dem Flughafen Berlin Brandenburg International mit seinem Umfeld.

(2) Zur bestmöglichen Nutzung der Chancen und Stärkung der Wirtschaftskraft der Hauptstadtregion soll der Einsatz von öffentlichen Mitteln räumlich und sektoral konzentriert werden.

(3) In den ländlichen Räumen sollen in Ergänzung zu den traditionellen Erwerbsgrundlagen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und weiterentwickelt werden.

Grundsätze aus LEPro 2007 § 5 Siedlungsentwicklung,

(1) Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Der Gewerbeflächenentwicklung soll daneben auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichem oder wissenschaftlichem Potenzial angemessen Rechnung getragen werden.

(4) Der innerstädtische Einzelhandel soll gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) gesichert werden. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen den Zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung zugeordnet werden.

Grundsatz aus LEPro 2007 § 6 Freiraumentwicklung

(6) Für die Gewinnung von standortgebundenen Rohstoffen sollen die raumordnerischen Voraussetzungen erhalten oder geschaffen werden.

Grundsatz 2.2 LEP HR Gewerbeflächenentwicklung

Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.

Ziel 2.3 LEP HR Großflächige gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte – Festlegung durch die Regionalplanung

Für großflächige gewerblich-industrielle Vorhaben sind im Land Brandenburg in den Regionalplänen geeignete Standorte festzulegen.

Grundsatz 2.4 LEP HR Logistikstandorte

Logistikfunktionen sollen an geeigneten Standorten gebündelt und bestehende Standorte bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Dabei sollen die Potenziale, die sich durch die transeuropäischen Entwicklungsachsen ergeben, berücksichtigt werden.

Grundsatz 2.5 LEP HR Informations- und Kommunikationsinfrastruktur

In allen Teilen der Hauptstadtregion soll flächendeckend die Nutzung einer modernen und leistungsfähigen Informations- und Kommunikationsinfrastruktur ermöglicht werden.

Ziel 2.6 LEP HR Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).

Ziel 2.7 LEP HR Schutz benachbarter Zentren

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot).

Grundsatz 2.8 LEP HR Angemessene Dimensionierung

Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten sollen der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).

Ziel 2.9 LEP HR Hersteller-Direktverkaufszentren

Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von mehr als 5 000 Quadratmetern sind nur in der Metropole Berlin und in Oberzentren zulässig.

Grundsatz 2.11 LEP HR Strukturverträgliche Kaufkraftbindung

Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.

Ziel 2.12 LEP HR Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte

(1) Die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Z 2.6 auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1 500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Nummer 1.1 angeboten werden. Soweit die Kaufkraft in einer Gemeinde eine Nachfrage für größere Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft, sind diese unter Beachtung des Kaufkraftpotenzials in der Gemeinde mit der oben genannten Sortimentsbeschränkung entwickelbar.

Tabelle 1 Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente

1.	Zentrenrelevante Sortimente
1.1	Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung
52.11/52.2 ³	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
52.49.9	Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Büro Zwecke
52.3	Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
52.47	Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf

³ Gruppen/Klassen gemäß „Klassifikation der Wirtschaftszweige“, Statistisches Bundesamt, 2003. Für den Umsteigeschlüssel von der Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2003 zur Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 siehe Statistisches Bundesamt (Hrsg., 2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Mit Erläuterungen. Wiesbaden.

(2) In den gemäß Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkten ist die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die in Absatz 1 getroffenen Festlegungen hinaus zulässig, wenn die zusätzliche vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1 000 Quadratmeter nicht überschreitet, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist.

Ziel 2.14 LEP HR Einzelhandelsagglomerationen

Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot).

Ziel 2.15 LEP HR Oberflächennahe Rohstoffe (ohne fossile Energieträger) – Festlegung durch die Regionalplanung

Gebiete für die Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe (ohne fossile Energieträger) sind im Land Brandenburg in den Regionalplänen zu sichern.

- **Kulturlandschaften und ländliche Räume**

Grundsatz aus LEPro 2007 § 4 Kulturlandschaft

(1) Die Kulturlandschaft soll in ihrer Vielfalt erhalten und zur Stärkung der regionalen Identität und Wirtschaftskraft weiterentwickelt werden. Metropole, Städte und Dörfer sind wichtige Elemente der Kulturlandschaft. Historisch bedeutsame Kulturlandschaften sollen bewahrt und entwickelt werden.

(2) Durch eine nachhaltige und integrierte ländliche Entwicklung sollen die Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft, die touristischen Potenziale, die Nutzung regenerativer Energien und nachwachsender Rohstoffe in den ländlichen Räumen als Teil der Kulturlandschaft weiterentwickelt werden.

(3) Kulturlandschaften mit besonderem Handlungsbedarf sollen durch eine kooperative Regionalentwicklung auch länderübergreifend gestärkt und weiterentwickelt werden.

Grundsatz aus LEPro 2007 § 2 Wirtschaftliche Entwicklung

(3) In den ländlichen Räumen sollen in Ergänzung zu den traditionellen Erwerbsgrundlagen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und weiterentwickelt werden.

Grundsatz 4.3 LEP HR Ländliche Räume

Die ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt erhalten.

- **Siedlungsentwicklung**

Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007

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

Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007

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

Grundsatz aus § 5 Abs. 3 LEPro 2007

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

Grundsätze 5.1 LEP HR Innenentwicklung und Funktionsmischung

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

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

Ziel 5.2 LEP HR Anschluss neuer Siedlungsflächen

(1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

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

Ziel 5.4 LEP HR Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen

Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden.

Ziel 5.5 LEP HR Örtlicher Bedarf/ Eigenentwicklung

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

(2) Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 ha / 1000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018)

für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet.

Ziel 5.6 LEP HR Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung

(1) In Berlin und im Berliner Umland ist der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Die Festlegungen Z 5.2, Z 5.3 und Z 5.4 gelten innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung nicht.

(2) (...)

(3) In den Schwerpunkten nach Absatz 1 und Absatz 2 ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über den örtlichen Bedarf hinaus möglich.

Ziel 5.7 LEP HR Weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung

Weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung sind die gemäß Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkte. Für die als Grundfunktionale Schwerpunkte festgelegten Ortsteile wird zusätzlich zum örtlichen Bedarf der Gemeinde nach Z 5.5 eine Wachstumsreserve in einem Umfang von bis zu 2 ha / 1000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018 [bzw. des Jahres vor Inkrafttreten]) der jeweiligen Grundfunktionalen Schwerpunkte für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt.

- **Freiraumentwicklung**

Grundsätze zur Freiraumentwicklung aus § 6 LEPro 2007

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

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

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

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

Grundsatz 6.1 LEP HR Freiraumentwicklung

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

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

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

Ziel 6.2 LEP HR Freiraumverbund

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

- **Klima, Hochwasser und Energie**

Grundsätze zu Klima und Hochwasser aus § 6 LEPro 2007:

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

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

Grundsätze 8.1 LEP HR Klimaschutz, Erneuerbare Energien

(1) Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen – eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringern und zusätzlichen Verkehr vermeidende

Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden,

– eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.

(2) Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete sollen als natürliche Kohlenstoffspeicher zur CO₂-Speicherung erhalten und entwickelt werden.

Grundsätze 8.3 Anpassung an den Klimawandel

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

3.1.2 Berücksichtigung des LEPro 2007 und des LEP HR im vorliegenden geänderten FNP

Das Referat GL 5 der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung teilte zum Vorentwurf des geänderten Flächennutzungsplanes mit Schreiben vom 21.08.2019 mit:

**„Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen.**

Erläuterungen

Der LEP HR ist am 01.07.2019 in Kraft getreten und hat den LEP B-B abgelöst. Daraus ergeben sich z.T. andere landesplanerische Bewertungen der vorgesehenen FNP-Änderungen als in unserer Stellungnahme vom 19.12.2017. Die Ziele und Grundsätze des LEP HR und des LEPro 2007 sind in der Begründung zum Vorentwurf (S. 20ff.) bereits umfangreich dargelegt und berücksichtigt.

Nach der vorliegenden Planzeichnung und Begründung

- schließen alle neu geplanten Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete an,
- ist keine Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen vorgesehen und
- werden keine Flächen des Freiraumverbundes für neu geplante bauliche Nutzungen in Anspruch genommen, so dass keine Konflikte mit den Zielen Z 5.2, Z 5.4 und Z 6.2 LEP HR erkennbar sind.

Auch hinsichtlich der geplanten Entwicklung von **Wohnsiedlungsflächen** (das sind insbesondere Wohn- und Mischbauflächen, Tab. S. 72ff. und 82 der Begründung) sind keine Konflikte mit Zielen der Raumordnung erkennbar, da

- ⇒ die Gemeindeteile innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung (Z 5.6 LEP HR) zählen, in denen deren Entwicklung quantitativ unbegrenzt möglich ist,
- ⇒ in den Gemeindeteilen außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen zwar nur im Rahmen der Eigenentwicklung möglich ist (Ziel 5.5 LEP HR),
 - dort aber der ganz überwiegende Teil der vorgesehenen Darstellungen von Wohnsiedlungsflächen bereits während der Laufzeit des LEP B-B im FNP dargestellt wurde und somit nicht auf die Eigenentwicklungsoption gemäß Z 5.5 Abs. 2 LEP HR anzurechnen ist bzw.
 - die Entwicklung der neu dargestellten Flächen im Außenbereich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption (1 ha / 1000 EW: d.h. für die Gemeindeteile außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung ca. 7,6 ha) möglich ist. Anzurechnen wären hier nach unserer Prüfung nur die Flächen Sw2 (0,2 ha), Sw14 (0,7 ha) und Nv1 (0,4 ha), d.h. insgesamt 1,3 ha.

Zur geplanten **Entwicklung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben** und den vorgesehenen Darstellungen von **Sondergebieten Einzelhandel in den OT Schwante und Vehlefan** verweisen wir auf die Inhalte unserer Stellungnahme vom 20.08.2019 zum Bebauungsplan für den geplanten Ersatzneubau des EDEKA-Marktes in Vehlefan. Ob die vorgesehenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe an die Ziele der Raumordnung angepasst sind, hängt von den konkreten Festsetzungen ab und kann daher abschließend erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung beurteilt werden.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung“ (ReP Rohstoffe) vom 24.11.2010 (ABl. 47/12 S. 1657)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (ReP FW), Satzung vom 21.11.2018

Bindungswirkung

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

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

Hinweise

- Der sachliche Teilregionalplan „Freiraum und Windenergie“ vom 21. 11.2018 wurde am 17.07.2019 unter Ausnahme der Festlegungen zur Windenergienutzung genehmigt, tritt aber erst nach seiner Bekanntmachung in Kraft.
- Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.
- Wir bitten,
 - Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung zu Bauleitplänen in digitaler Form durchzuführen;
 - bei Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen oder die Einstellung von Verfahren (vgl. Artikel 20 des Landesplanungsvertrages) den Plan und seine Bekanntmachung vorzugsweise in digitaler Form als pdf-Datei per E-Mail zu übersenden (oder alternativ in Papierform);
 - soweit möglich ergänzend als shape-Datei für eine Übernahme der für GL relevanten Geometrien von Bauleitplänen in unser Planungsinformationssystem (PLIS); dabei sollte der verwendete Raumbezug angegeben werden (möglichst als EPSG-Schlüssel); alternativ wäre auch das .dxf-Format möglich;
 - dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de.
- Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: <https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-gl-5.pdf>.

Berücksichtigung:

Die geplanten **Wohnsiedlungsflächen** Sw2 (0,18 ha), Sw14 (0,71 ha) und Nv1 (0,39 ha) werden im vorliegenden FNP als Entwicklungsoptionsflächen berücksichtigt. Mit den am Anger Marwitz geplanten Entwicklungsflächen Ma3 (0,14 ha) und Ma4 (0,3 ha) vergrößert sich die in Anspruch genommene Entwicklungsoptionsfläche auf insgesamt **1,72 ha**.

(Hinweis: Im vorliegenden FNP erfolgt die Angabe von Flächengrößen einheitlich mit Rundung auf 2 Stellen nach dem Komma.)

Die Hinweise der **Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg** mit Schreiben vom 20.08.2019 zum **Bebauungsplan für einen Ersatzneubau eines EDEKA-Marktes (Zielanfrage)** sind bei der Aufstellung von **Bebauungsplänen für großflächigen Einzelhandel** im Gemeindegebiet Oberkrämer zu beachten. (siehe hierzu nachfolgend unter 3.1.2 unter: Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel)

Das **Referat GL 5 der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung** teilte zum Entwurf des geänderten Flächennutzungsplanes vom Mai 2020 mit Schreiben vom 29.09.2020 mit:

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

Erläuterungen:

In Aktualisierung bzw. Ergänzung unserer Stellungnahme vom 21.08.2019 zum Vorentwurf teilen wir Ihnen folgendes mit:

Hinsichtlich geplanter Wohnsiedlungsflächen sind außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung folgende Flächen auf die Eigenentwicklungsoption gemäß Ziel 5.5 Abs, 2 LEP HR anzurechnen:

Sw2	Südlich Am Birkenwäldchen	0,2 ha	
Sw14	Südlich Mittelweg, östlich Gartenweg	0,7 ha	= BP Nr. 54/2015, der am 20.09.2019 in Kraft getreten ist
Nv1	Klein-Ziethen, Nordende Am Steinweg	0,4 ha	
Ma3	Breite Straße	0,1 ha	
Ma4	Breite Straße	0,3 ha	0,3 ha sind bereits im Bestand vorhanden und werden nicht angerechnet
Summe		1,7 ha	

Somit stehen weitere ca. 5,9 ha Eigenentwicklungsoption für Wohnsiedlungsflächen zur Verfügung.

Für die Entwicklung von **großflächigen Einzelhandelsbetrieben** ist im FNP die Darstellung von Sondergebieten Einzelhandel in den Ortskernen von Schwante und Vehlefanz vorgesehen, die nach der Begründung zum FNP zugleich faktische zentrale Versorgungsbereiche sind. Diesen Darstellungen stehen Ziele der Raumordnung (vgl. insbesondere Ziel 2.12 Abs, 1 LEP HR) nicht entgegen. Sobald durch die Regionalplanung der Ortsteil Vehlefanz als „Grundfunktionaler Schwerpunkt“ festgelegt ist, könnten pro Vorhaben zusätzlich noch 1.000 m² Verkaufsfläche ohne Sortimentsbeschränkung entwickelt werden (vgl. Ziel 2.12 Abs. 2 LEP HR).

Wir empfehlen, die FNP-Änderung noch stärker für eine planerische Auseinandersetzung mit dem Thema **„zentraler Versorgungsbereich“** zu nutzen; Die Versorgungsbereiche könnten auch zeichnerisch abgegrenzt werden und damit gesamtgemeindliche Schwerpunkte setzen, die als Grundlage für die Beurteilung weiterer Ansiedlungsvorhaben dienen. In diesem Rahmen sollten alle in der Gemeinde faktisch vorhandenen und geplanten Versorgungsbereichsflächen dargestellt werden.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung“ (ReP Rohstoffe) vom 24.11.2010 (ABl. 47/12 S. 1657)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (ReP FW), Satzung vom 21.11.2018
- Entwurf des Regionalplans Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ vom 10. Juni 2020 (ABl. Nr. 24, S. 525)

Bindungswirkung

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

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

Berücksichtigung:

Der Inhalt der Stellungnahme entspricht den Angaben in der Begründung des Entwurfes des geänderten Flächennutzungsplanes Mai 2020.

Zu den Hinweisen der **Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg** mit o. g. Schreiben vom 29.09.2020 siehe nachfolgend unter 3.1.2 Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel).

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung gemäß LEPro 2007 und des LEP HR werden im geänderten Flächennutzungsplan im Einzelnen wie folgt berücksichtigt:**Zentrale Orte, Grundversorgung und Grundfunktionale Schwerpunkte****Berücksichtigung Grundsatz 3.2 LEP HR Grundversorgung**

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes bereiten die planungsrechtliche Sicherung von Flächen für die Grundversorgung im Gemeindegebiet vor. Diese soll in den Ortsteilen, vorzugsweise in den Ortskernen, innerhalb der dort dargestellten Mischgebiete gesichert werden.

In den OT Vehlefanzen und Schwante sind im Bereich der Ortskerne hierfür auch Sondergebiete Einzelhandel dargestellt. Auf den betreffenden Flächen sind bereits Verbrauchermärkte vorhanden, die der Sicherung der Nahversorgung dienen.

Berücksichtigung Ziel 3.3 LEP HR Grundfunktionale Schwerpunkte – Festlegung durch die Regionalplanung

Die Festlegung grundfunktionaler Schwerpunkte ist durch die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel noch nicht erfolgt.

In der Gemeinde Oberkrämer kommt hierfür der OT Vehlefanzen in Betracht, da er hierfür folgende Voraussetzungen erfüllt:

- funktionsstarker Ortsteil mit räumlicher Bündelung von Grundversorgungseinrichtungen
- Lage innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung

Im vorliegenden Entwurf des Flächennutzungsplanes ist eine weitere Stärkung des OT Vehlefanzen als grundfunktionaler Schwerpunkt geplant.

Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel**Berücksichtigung der Grundsätze aus LEPro 2007 § 2 Wirtschaftliche Entwicklung, Absatz 3 und Grundsatz 2.2 LEP HR Gewerbeflächenentwicklung**

Der vorliegende geänderte Flächennutzungsplan sieht in der Gemeinde Oberkrämer, die zum ländlichen Raum zählt, die Weiterentwicklung der bereits bestehenden oder durch Bebauungsplan festgesetzten gewerblichen Bauflächen vor.

Berücksichtigung der Grundsätze aus LEPro 2007 § 5 Siedlungsentwicklung, Absatz 4

Durch die geplante Darstellung von Sondergebieten für den Einzelhandel und gemischte Bauflächen in den Ortskernen wird der innerstädtische Einzelhandel gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) planerisch gesichert.

Berücksichtigung des Grundsatzes aus LEPro 2007 § 6 Freiraumentwicklung, Absatz 6 und Ziel 2.15 LEP HR Oberflächennahe Rohstoffe (ohne fossile Energieträger) – Festlegung durch die Regionalplanung

Entsprechend der Mitteilung des **Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg** vom 18.08.2020 zum Entwurf des geänderten Flächennutzungsplanes vom Mai 2020 über die **Aufhebung der Bewilligung** entfällt im geänderten Flächennutzungsplan die Kennzeichnung des **Bewilligungsfeldes Germendorf VB 22.1322** gemäß §5(3)2. BauGB als Fläche, die für den Abbau von Mineralien bestimmt ist.

Berücksichtigung des Ziels 2.3 LEP HR Großflächige gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte – Festlegung durch die Regionalplanung und Grundsatz 2.4 LEP HR Logistikstandorte

Die bestehenden bzw. durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete sind in dieser Begründung unter 8.1 dargestellt. Der Gewerbepark Vehlefan / Bärenklau an der Autobahn A10 ist mit insgesamt ca. 95 ha gewerblicher Baufläche das größte Gewerbegebiet in der Gemeinde Oberkrämer. Weitere großflächige gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte und Logistikstandorte sind im Gemeindegebiet nicht geplant.

Berücksichtigung des Grundsatzes 2.5 LEP HR Informations- und Kommunikationsinfrastruktur

Die Gemeinde Oberkrämer unterstützt die Entwicklung einer flächendeckenden Versorgung mit moderner und leistungsfähiger Informations- und Kommunikationsinfrastruktur. Der vorliegende geänderte Flächennutzungsplan steht dem nicht entgegen.

Berücksichtigung des Ziels 2.12 LEP HR Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte und weiterer Ziele und Grundsätze zum Einzelhandel

Im vorliegenden geänderten Flächennutzungsplan ist die Darstellung von Sondergebieten Einzelhandel in den OT Schwante (1 Fläche) und Vehlefan (2 Flächen) im Bereich der Ortskerne geplant, die jeweils faktische zentrale Versorgungsbereiche bilden und im Entwicklungsraum Siedlung liegen. Der Ortsteil Vehlefan soll als Grundfunktionaler Schwerpunkt entwickelt werden.

An den 3 dargestellten Standorten für Sondergebiete Einzelhandel sind bereits Verbrauchermärkte vorhanden, die bisher nicht großflächig sind. Um die Voraussetzungen für die maßvolle Erweiterung dieser Standorte zu großflächigem Einzelhandel zu schaffen, ist die Änderung bzw. Aufstellung entsprechender Bebauungspläne erforderlich. Hierbei sind die betreffenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zu beachten. Wegen der geringen Größen der jeweiligen Flächen wird eine Vergrößerung der bestehenden Verkaufsflächen gegebenenfalls nur in begrenztem Umfang möglich sein.

Das **Referat GL 5 der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung** teilte zum Vorentwurf des geänderten Flächennutzungsplanes mit Schreiben vom 21.08.2019 **mit Bezug zum Einzelhandel** mit:

**„Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen.**

Erläuterungen

(...)

Zur geplanten **Entwicklung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben** und den vorgesehenen Darstellungen von **Sondergebieten Einzelhandel in den OT Schwante und Vehlefan** verweisen wir auf die Inhalte unserer Stellungnahme vom 20.08.2019 zum Bebauungsplan für den geplanten Ersatzneubau des EDEKA-Marktes in Vehlefan. Ob die vorgesehenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe an die Ziele der Raumordnung angepasst sind, hängt von den konkreten Festsetzungen ab und kann daher abschließend erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung beurteilt werden.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung“ (ReP Rohstoffe) vom 24.11.2010 (ABl. 47/12 S. 1657)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (ReP FW), Satzung vom 21.11.2018

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg** teilte mit Schreiben vom 20.08.2019 zum **Bebauungsplan für einen Ersatzneubau eines EDEKA-Marktes (Zielanfrage)** mit:

„Stellungnahme zur Zielanfrage gemäß Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages

Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht:**Die Planungsabsicht ist nicht hinreichend zu beurteilen.****Erläuterungen**

Der LEP HR ist am 01.07.2019 in Kraft getreten und hat den LEP B-B abgelöst. Für die geplante Entwicklung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ergeben sich in der Gemeinde Oberkrämer durch das Inkrafttreten des LEP HR andere landesplanerische Bewertungen als auf der Basis des LEP B-B:

- Gemäß Ziel Z 2.6 LEP HR sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).

- Da die Gemeinde Oberkrämer nach den Regelungen des LEP HR kein Zentraler Ort ist, soll entsprechend Grundsatz G 3.2 LEP HR nur die Grundversorgung abgesichert werden. Der Ersatzneubau des EDEKA-Marktes ist daher nur unter den Ausnahmeveraussetzungen des Zieles 2.12 LEP HR zulässig.

Der Standort des Marktes ist im Sinne des Zieles 2.12 LEP HR integriert. Da die geplante Verkaufsfläche jedoch die ausnahmsweise zulässigen 1.500 m² übersteigt, ist für eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung im weiteren Verfahren nachzuweisen, dass die Kaufkraft in der Gemeinde Oberkrämer eine Nachfrage für die insgesamt am Standort vorgesehenen Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft. Nur wenn nachvollziehbar dargelegt werden kann, dass das in der Gemeinde zur Verfügung stehende Kaufkraftpotenzial mit den geplanten Verkaufsflächen korrespondiert und wenn auf mindestens 75 Prozent dieser Verkaufsflächen nahversorgungsrelevante Sortimente festgesetzt werden, ist das Vorhaben in diesem Umfang entwickelbar.

- Z 2.7 LEP HR zielt auch auf den Schutz der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion (raumordnerisches Beeinträchtungsverbot). Im weiteren Verfahren ist deshalb nachvollziehbar darzulegen, dass es durch den größeren Ersatzneubau nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen der Nahversorgung in den Nachbargemeinden kommt.

Berücksichtigung: Die Hinweise sind bei der Aufstellung von **Bebauungsplänen für großflächigen Einzelhandel** im Gemeindegebiet Oberkrämer zu beachten.

Das **Referat GL 5 der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung** teilte zum Entwurf des geänderten Flächennutzungsplanes vom Mai 2020 mit Schreiben vom 29.09.2020 **mit Bezug zum Einzelhandel** mit:

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

(...)

Für die Entwicklung von **großflächigen Einzelhandelsbetrieben** ist im FNP die Darstellung von Sondergebieten Einzelhandel in den Ortskernen von Schwante und Vehlefanz vorgesehen, die nach der Begründung zum FNP zugleich faktische zentrale Versorgungsbereiche sind. Diesen Darstellungen stehen Ziele der Raumordnung (vgl. insbesondere Ziel 2.12 Abs. 1 LEP HR) nicht entgegen. Sobald durch die Regionalplanung der Ortsteil Vehlefanz als „Grundfunktionaler Schwerpunkt“ festgelegt ist, könnten pro Vorhaben zusätzlich noch 1.000 m² Verkaufsfläche ohne Sortimentsbeschränkung entwickelt werden (vgl. Ziel 2.12 Abs. 2 LEP HR).

Wir empfehlen, die FNP-Änderung noch stärker für eine planerische Auseinandersetzung mit dem Thema „**zentraler Versorgungsbereich**“ zu nutzen; Die Versorgungsbereiche könnten auch zeichnerisch abgegrenzt werden und damit gesamtgemeindliche Schwerpunkte setzen, die als Grundlage für die Beurteilung weiterer Ansiedlungsvorhaben dienen. In diesem Rahmen sollten alle in der Gemeinde faktisch vorhandenen und geplanten Versorgungsbereichsflächen dargestellt werden.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung“ (ReP Rohstoffe) vom 24.11.2010 (ABl. 47/12 S. 1657)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (ReP FW), Satzung vom 21.11.2018
- Entwurf des Regionalplans Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ vom 10. Juni 2020 (ABl. Nr. 24, S. 525)

Bindungswirkung

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

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

Berücksichtigung:

Der Inhalt der Stellungnahme wird in die Begründung der Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen und ist in der nachfolgenden Bauleitplanung entsprechend zu beachten.

Die planerische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche erfolgt auf der Grundlage von entsprechenden Einzelhandels- und Zentrenkonzepten. Ein solches Konzept liegt für die Gemeinde Oberkrämer bisher noch nicht vor. Deshalb fehlt auch für eine Darstellung zentraler Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan bisher eine sachliche Grundlage. Aus diesem Grund erfolgt im vorliegenden geänderten Flächennutzungsplan keine Darstellung zentraler Versorgungsbereiche.

Kulturlandschaften und ländliche Räume

Berücksichtigung des Grundsatzes aus LEPro 2007 § 4 Kulturlandschaft, Grundsatz aus LEPro 2007 § 2 Wirtschaftliche Entwicklung, Grundsatz 4.3 LEP HR Ländliche Räume

Der vorliegende Flächennutzungsplan berücksichtigt den Erhalt und die Weiterentwicklung der Kulturlandschaft in der Gemeinde Oberkrämer in ihrer Vielfalt zur Stärkung der regionalen Identität und Wirtschaftskraft.

In Ergänzung zu den traditionellen Erwerbsgrundlagen im ländlichen Raum wird die weitere Entwicklung gewerblicher Wirtschaftsfelder in den umfangreichen bereits bestehenden gewerblichen Bauflächen planerisch gesichert.

Soweit dies im Einzugsbereich der Metropole Berlin möglich ist, wird mit dem Flächennutzungsplan in der Gemeinde Oberkrämer ein attraktiver und eigenständiger Lebens- und Wirtschaftsraum planerisch gesichert. Hierbei werden, soweit dies auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung möglich ist, die typischen Siedlungsstrukturen und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahrt und die landschaftliche Vielfalt erhalten.

Siedlungsentwicklung

Berücksichtigung Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007

Im vorliegenden geänderten Flächennutzungsplan ist die Entwicklung neuer Siedlungsflächen vorrangig im Entwicklungsraum Siedlung gemäß LEP HR geplant.

Berücksichtigung Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007

Im vorliegenden geänderten Flächennutzungsplan erfolgt die Entwicklung von neuen Siedlungsflächen innerhalb des Siedlungsgebietes oder daran anschließend. Die neu geplante Siedlungsentwicklung zwischen Ortskern und Regionalbahnhaltdepunkt im OT Vehlefanz erfolgt teilweise auf der Fläche einer Sauenanlage, deren Nutzung vor kurzer Zeit aufgegeben wurde.

Berücksichtigung Grundsatz aus § 5 Abs. 3 LEPro 2007

Die neu geplante Siedlungsentwicklung konzentriert sich im Nahbereich des Regionalbahnhofes Vehlefanz. Weitere kleinere Siedlungserweiterungen schließen Lücken im Siedlungsgebiet und nutzen bereits bestehende Erschließungsstraßen innerhalb des Siedlungsgebietes.

Berücksichtigung Grundsätze 5.1 LEP HR Innenentwicklung und Funktionsmischung

Siehe Ausführungen zu den Grundsätzen aus § 5 Abs. 1-3 LEPro 2007. Wegen der insgesamt geringen Bebauungsdichte im ländlich geprägten Gemeindegebiet ergeben sich aus der geplanten Siedlungsentwicklung keine erheblichen Auswirkungen auf klimabedingte Erwärmung von Innenstädten.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung werden die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt.

Berücksichtigung Ziel 5.2 LEP HR Anschluss neuer Siedlungsflächen

Alle neu geplanten Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete angeschlossen. Neue Gewerbe- und Industrieflächen sind im geänderten Flächennutzungsplan nicht vorgesehen, da hierfür nach der bisherigen Planung ausreichend große Flächen zur Verfügung stehen. (siehe unter 8.1) Im Vergleich zum bisherigen Flächennutzungsplan wurde lediglich im OT Marwitz auf der Südseite des Angers ein eingeschränktes Gewerbegebiet neu dargestellt (1,4 ha), da hier bereits eine gewerbliche Nutzung vorhanden ist. Die betreffende Fläche hat Anschluss an das weitere Siedlungsgebiet.

Berücksichtigung Ziel 5.4 LEP HR Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen

Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist im geänderten Flächennutzungsplan nicht vorgesehen.

Berücksichtigung Ziel 5.5 LEP HR Örtlicher Bedarf/ Eigenentwicklung

Die Ortsteile Vehlefanz und Bärenklau sowie der historische Ortskern Schwante (am Haltepunkt der Regionalbahn und an Anger und Dorfstraße) liegen im geplanten „Entwicklungsraum Siedlung“. Hier stehen die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung der Einwicklung von neuen Wohnsiedlungsflächen nicht entgegen.

Für die übrigen Bereiche des Gemeindegebietes unterliegt die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen der Beschränkung, dass je 1000 Einwohner im Laufe der nächsten 10 Jahre nach Wirksamwerden des LEP HR (01.07.2019) max. 1 ha neuer Wohnsiedlungsfläche entwickelt werden darf.

Hieraus ergeben sich für die Teilflächen der Gemeinde Oberkrämer Wohnentwicklungsoptionen außerhalb des geplanten „Entwicklungsraumes Siedlung“ gemäß LEP HR von ca. 7,44 ha, die im vorliegenden geänderten Flächennutzungsplan nicht überschritten werden. Siehe hierzu unter 6.3.2 sowie 6.5.2. und 6.5.3.

Berücksichtigung Ziel 5.6 LEP HR Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung

Im geänderten Flächennutzungsplan ist der im LEP HR für die Gemeinde Oberkrämer festgelegte Gestaltungsraum Siedlung im Bereich des Haltepunktes der Regionalbahn im OT Vehlefanz der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen.

Das **Referat GL 5 der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung** teilte zum Vorentwurf des geänderten Flächennutzungsplanes mit Schreiben vom 21.08.2019 **mit Bezug zur Siedlungsentwicklung** mit:

**„Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen.**

Erläuterungen

Der LEP HR ist am 01.07.2019 in Kraft getreten und hat den LEP B-B abgelöst. Daraus ergeben sich z.T. andere landesplanerische Bewertungen der vorgesehenen FNP-Änderungen als in unserer Stellungnahme vom 19.12.2017. Die Ziele und Grundsätze des LEP HR und des LEPro 2007 sind in der Begründung zum Vorentwurf (S. 20ff.) bereits umfangreich dargelegt und berücksichtigt.

Nach der vorliegenden Planzeichnung und Begründung

- *schließen alle neu geplanten Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete an,*
- *ist keine Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen vorgesehen und*
- *werden keine Flächen des Freiraumverbundes für neu geplante bauliche Nutzungen in Anspruch genommen, so dass keine Konflikte mit den Zielen Z 5.2, Z 5.4 und Z 6.2 LEP HR erkennbar sind.*

*Auch hinsichtlich der geplanten Entwicklung von **Wohnsiedlungsflächen** (das sind insbesondere Wohn- und Mischbauflächen, Tab. S. 72ff. und 82 der Begründung) sind keine Konflikte mit Zielen der Raumordnung erkennbar, da*

- ⇒ *die Gemeindeteile innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung (Z 5.6 LEP HR) zählen, in denen deren Entwicklung quantitativ unbegrenzt möglich ist,*
- ⇒ *in den Gemeindeteilen außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen zwar nur im Rahmen der Eigenentwicklung möglich ist (Ziel 5.5 LEP HR),*
 - *dort aber der ganz überwiegende Teil der vorgesehenen Darstellungen von Wohnsiedlungsflächen bereits während der Laufzeit des LEP B-B im FNP dargestellt wurde und somit nicht auf die Eigenentwicklungsoption gemäß Z 5.5 Abs. 2 LEP HR anzurechnen ist bzw.*
 - *die Entwicklung der neu dargestellten Flächen im Außenbereich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption (1 ha / 1000 EW: d.h. für die Gemeindeteile außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung ca. 7,6 ha) möglich ist. Anzurechnen wären hier nach unserer Prüfung nur die Flächen Sw2 (0,2 ha), Sw14 (0,7 ha) und Nv1 (0,4 ha), d.h. insgesamt 1,3 ha.*

(...)“

Berücksichtigung:

Die geplanten **Wohnsiedlungsflächen** Sw2 (0,18 ha), Sw14 (0,71 ha) und Nv1 (0,39 ha) werden im vorliegenden FNP als Entwicklungsoptionsflächen berücksichtigt. Mit den am Anger Marwitz geplanten Entwicklungsflächen Ma3 (0,14 ha) und Ma4 (0,3 ha) vergrößert sich die in Anspruch genommene Entwicklungsoptionsfläche auf insgesamt **1,72 ha**.

(Hinweis: Im vorliegenden FNP erfolgt die Angabe von Flächengrößen einheitlich mit Rundung auf 2 Stellen nach dem Komma.)

Das **Referat GL 5 der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung** teilte zum Entwurf des geänderten Flächennutzungsplanes vom Mai 2020 mit Schreiben vom 29.09.2020 **mit Bezug zur Siedlungsentwicklung** mit:

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

Erläuterungen:

In Aktualisierung bzw. Ergänzung unserer Stellungnahme vom 21.08.2019 zum Vorentwurf teilen wir Ihnen folgendes mit:

Hinsichtlich geplanter Wohnsiedlungsflächen sind außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung folgende Flächen auf die Eigenentwicklungsoption gemäß Ziel 5.5 Abs. 2 LEP HR anzurechnen:

Sw2	Südlich Am Birkenwäldchen	0,2 ha	
Sw14	Südlich Mittelweg, östlich Gartenweg	0,7 ha	= BP Nr. 54/2015, der am 20.09.2019 in Kraft getreten ist
Nv1	Klein-Ziethen, Nordende Am Steinweg	0,4 ha	
Ma3	Breite Straße	0,1 ha	
Ma4	Breite Straße	0,3 ha	0,3 ha sind bereits im Bestand vorhanden und werden nicht angerechnet
Summe		1,7 ha	

Somit stehen weitere ca. 5,9 ha Eigenentwicklungsoption für Wohnsiedlungsflächen zur Verfügung.
(...)

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung“ (ReP Rohstoffe) vom 24.11.2010 (ABl. 47/12 S. 1657)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (ReP FW), Satzung vom 21.11.2018
- Entwurf des Regionalplans Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ vom 10. Juni 2020 (ABl. Nr. 24, S. 525)

Bindungswirkung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.
Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.“

Berücksichtigung:

Der Inhalt der Stellungnahme entspricht den Angaben in der Begründung des Entwurfes des geänderten Flächennutzungsplanes Mai 2020.

Freiraumentwicklung

Berücksichtigung Grundsätze zur Freiraumentwicklung aus § 6 LEPro 2007

Mit dem vorliegenden Flächennutzungsplan werden auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt. Die Ermittlung der konkreten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die durch die Bauleitplanung vorbereitet werden, sowie die hierfür umzusetzenden Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung.

Die Inanspruchnahme von Freiraum erfolgt im geänderten Flächennutzungsplan nur in dem Umfang, wie es für die geordnete und nachhaltige Entwicklung der Gemeinde erforderlich ist. Zerschneidungen des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, werden vermieden.

Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, wird durch den vorliegenden geänderten Flächennutzungsplan nicht beeinträchtigt. Siedlungsbezogene Freiräume werden für die Erholung gesichert und entwickelt.

(siehe hierzu nachfolgend unter Berücksichtigung Grundsätze 6.1 und 6.2 LEP HR)

Den Anforderungen des Klimaschutzes wird Rechnung getragen, soweit dies im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung möglich ist. (siehe hierzu nachfolgend unter Berücksichtigung Grundsätze 8.1 und 8.3 LEP HR)

Berücksichtigung Grundsatz 6.1 LEP HR Freiraumentwicklung

Mit dem vorliegenden geänderten Flächennutzungsplan wird die geplante Inanspruchnahme von bisherigen unbeplanten Freiflächen für Siedlungsflächen gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan insgesamt reduziert. (siehe unter 6.5)

Der bestehende Freiraum wird entsprechend dem Planungsrahmen des Flächennutzungsplanes durch entsprechende Darstellung planerisch gesichert. Im vorliegenden geänderten Flächennutzungsplan erfolgt die Entwicklung von neuen Siedlungsflächen innerhalb des Siedlungsgebietes oder daran anschließend. Die größte neu geplante Siedlungsentwicklung zwischen Ortskern und Regionalbahnhaltelpunkt im OT Vehlefanz erfolgt teilweise auf der Fläche einer Sauenanlage, deren Nutzung vor kurzer Zeit aufgegeben wurde.

Berücksichtigung Ziel 6.2 LEP HR Freiraumverbund

Im vorliegenden geänderten Flächennutzungsplan werden keine Flächen des Freiraumverbundes gemäß LEP HR für neu geplante bauliche Nutzungen in Anspruch genommen. (Siehe hierzu auch unter 3.2.4 Freiraumschutz gemäß Regionalplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW))

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

Im Plangebiet befinden sich keine festgelegten Hochwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete. Insbesondere im Verlauf der Hörste und ihres Einzugsgebietes sind jedoch lokale Bereiche mit hohem Grundwasserstand vorhanden, auf denen bei Starkregenereignissen Überflutungsgefahr besteht. Im Rahmen des vorliegenden geänderten Flächennutzungsplanes werden diese Bereiche nicht für die Entwicklung neuer Siedlungsflächen in Anspruch genommen, auch wenn sie im Entwicklungsraum Siedlung gemäß LEP HR liegen, wie im Bereich des Regionalbahn-Haltepunktes Schwante. So bleiben diese Bereiche als Retentionsräume erhalten und Schadensrisiken der baulichen Nutzungen werden minimiert.

Berücksichtigung Grundsätze 8.1 und 8.3 LEP HR Klimaschutz, Erneuerbare Energien

Die im geänderten Flächennutzungsplan neu geplanten Siedlungsflächen liegen im Schwerpunkt im Einzugsbereich des Haltepunktes der Regionalbahn in Vehlefanz und im Entwicklungsraum Siedlung gemäß LEP HR. Der Ortsteil Vehlefanz verfügt bereits über eine gute Ausstattung mit Grundschule, Kita und Sporteinrichtungen, die entsprechend dem Bedarf weiter ausgebaut werden. Angebote für Einzelhandel und Dienstleistungen sowie ein Bürgerhaus (Haus der Generationen) sind hier ebenfalls vorhanden. Damit weist der OT Vehlefanz die Eigenschaften eines grundfunktionalen Schwerpunktes auf, zu dem er weiter entwickelt werden soll. Durch die räumliche Nähe der geplanten Wohnentwicklungsflächen zum schienengebundenen ÖPNV und zu Einrichtungen der Daseinsvorsorge wird das Erfordernis, weite Wege mit Kraftfahrzeugen zurückzulegen, eingeschränkt. Da in Oberkrämer keine geeigneten Standorte für Windkraftanlagen vorhanden sind, erfolgt die Nutzung regenerativer Energien in der Gemeinde vorrangig durch die Solaranlagen auf Dachflächen. Dies fällt jedoch nicht in die Darstellungsebene des Flächennutzungsplanes.

Für die neu geplanten Bauflächen gemäß vorliegendem geändertem Flächennutzungsplan werden keine Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete in Anspruch genommen, sodass diese in ihrer Funktion als natürliche Kohlenstoffsinken zur CO₂-Speicherung, Wasserrückhaltung und als Kaltluftstehungsgebiete erhalten werden.

Bioklimatisch belasteten Verdichtungsräume und Innenstädte sind in der Gemeinde Oberkrämer nicht vorhanden und auch nicht geplant.

3.2 Regionalplanung**3.2.1 Rechtliche Grundlagen der Erfordernisse der Regionalplanung**

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) vom 05. März 2003, bekannt gemacht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003
(Hinweis: Der Regionalvorstand der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel (RPG) hat in der Sitzung 1/2018 am 21. März 2018 die Festlegung getroffen, dass der Regionalplan Prignitz-Oberhavel – Sachlicher Teilplan Windenergienutzung von 2003 nicht weiter angewendet wird.)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, - Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung / Windenergienutzung“ (ReP-RW) Satzungsbeschluss vom 24. November 2010 und Teilgenehmigung (ohne Windenergie und Vorbehaltsgebiet Nr. 65 „Velten“ vom 14.02.2012).
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21. November 2018 (teilweise genehmigt mit Ausnahme Windenergie, Inkrafttreten erst mit Bekanntmachung im Amtsblatt)
- Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" vom 8. Oktober 2020 (mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg- Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten)

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel** teilte zum Vorentwurf des geänderten Flächennutzungsplanes mit Schreiben vom 22.08.2019 mit:

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

*Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung/Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659) Satzungsbeschluss über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21. November 2018 Der Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberkrämer (Stand: Juli 2019) ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel **vereinbar**.*

Begründung: Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 BauGB). Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll insbesondere die Anpassung des Wohnbauflächenangebotes unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung erfolgen. Dahingehend wird das Ziel formuliert, das Bevölkerungswachstum bis zum Jahr 2030 auf 13.000 Einwohner zu begrenzen. Insgesamt werden ca. 55 ha Wohnbauflächenpotenziale identifiziert bzw. dargestellt. Dem stehen 30 ha gegenüber, die nicht mehr als Wohnbauflächen dargestellt werden sollen. Darüber hinaus werden ca. 56 ha Aufforstungsflächen und diverse weitere Änderungen geplant.

Der Flächennutzungsplan war bereits Gegenstand regionalplanerischer Stellungnahmen (vgl. Schreiben vom 04.12.2017). Seinerzeit ist die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Regionalplanung festgestellt worden. Die Beurteilung hat auch unter Berücksichtigung der teilweise geänderten Planungsabsichten weiterhin Bestand.

Hinweis zum Kapitel 3.2.1 "Rechtliche Grundlagen der Erfordernisse der Regionalplanung"

Der Regionalplan "Windenergienutzung" wird, wie richtig zitiert wird, auf Grund der Entscheidungen des OVG Berlin-Brandenburg nicht mehr angewendet. Insofern kann auf die Benennung verzichtet werden. Dies gilt dann analog für das Kapitel "3.2.2.1 Regionalplan "Windenergienutzung" (ReP-Wind)".

Der Regionalplan "Freiraum- und Windenergie" ist im November 2018 als Satzung beschlossen und im Juli 2019 in Teilen genehmigt worden. Das Kapitel Windenergienutzung wurde von der Genehmigung ausgenommen. Als rechtliche Grundlage sollte die Satzung benannt werden und nicht mehr der 2. Entwurf.

Hinweis zum Kapitel 3.2.2.3 "Berücksichtigung der Erfordernisse der Regionalplanung zur Windenergienutzung im geänderten Flächennutzungsplan"

Es wird ausgeführt, dass das Eignungsgebiet Nr. 45 "Eichstädt" des ReP-Wind im ReP-FW wegen des sehr geringen Abstandes dieses Windeignungsgebietes zu den nächstgelegenen Wohnnutzungen sowie wegen erheblicher nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht mehr dargestellt wurde. In diesem Zusammenhang soll darauf hingewiesen werden, dass für den Entfall des Eignungsgebietes nur die Vergrößerung des Siedlungsabstandes und die daraus resultierende deutliche Unterschreitung der Mindestgröße von Eignungsgebieten maßgeblich waren.

Hinweis zum Vorranggebiet "Sicherung oberflächennaher Rohstoffe" Nr. 47 "Germendorf Süd"

In Kapitel 3.2.1 "Regionalplan "Rohstoffsicherung" (ReP-Rohstoffe)" wird unter der Erläuterungskarte 2 festgestellt, dass die Abgrenzung der Fläche mit Bergrecht 2008 von der Begrenzung des Vorranggebietes Nr. 47 "Germendorf Süd" abweicht. In diesem Zusammenhang soll darauf hingewiesen werden, dass als regionalplanerische Grundlage allein die Festlegungskarte maßgeblich ist. Das darin dargestellte Vorranggebiet ist das Ergebnis eines Abwägungsvorganges. Die Abgrenzung des Vorranggebietes Nr. 47 orientiert sich an dem bestehenden Rahmenbetriebsplan. Die darüber hinausgehenden Bereiche des Bewilligungsfeldes wurden bewusst nicht in das Vorranggebiet einbezogen. Der Kennzeichnung im Flächennutzungsplan als Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen steht dies jedoch nicht im Weg.

Hinweise zum Vorranggebiet "Freiraum"

Die Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen nordöstlich von Bärenklau befinden sich innerhalb des Vorranggebietes Freiraum (vgl. Festlegungskarte ReP FW). Raumbedeutsame Inanspruchnahmen und Neuzerschneidungen durch Infrastrukturtrassen, die die räumliche Entwicklung oder Funktion des Vorranggebietes "Freiraum" beeinträchtigen, sind regelmäßig ausgeschlossen (vgl. 1.1 (Z) ReP FW). Die Rohstoffgewinnung ist grundsätzlich geeignet die Funktion des Vorranggebietes "Freiraum" zu beeinträchtigen. Die Kennzeichnung des vorhandenen Bewilligungsfeldes im Flächennutzungsplan begründet jedoch keinen Widerspruch.

Die Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Speedwaybahn" befindet sich wie richtig festgestellt wird innerhalb des Vorranggebietes "Freiraum". Die Speedwaybahn genießt Bestandsschutz und begründet ebenfalls keinen Widerspruch gegenüber dem Freiraumschutz."

Berücksichtigung:

Zur Nennung der Satzung des **ReP-Wind (2003)** erfolgt folgender Hinweis:

Hinweis: Der Regionalvorstand der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel (RPG) hat in der Sitzung 1/2018 am 21. März 2018 die Festlegung getroffen, dass der Regionalplan Prignitz-Oberhavel – Sachlicher Teilplan Windenergienutzung von 2003 nicht weiter angewendet wird.

Auf die Nennung des Planes in der Begründung des Flächennutzungsplanes und die Auseinandersetzung mit dem Planinhalt soll jedoch dennoch nicht verzichtet werden, da der Plan nicht formal aufgehoben wurde oder durch ein Gericht insgesamt für unwirksam erklärt wurde.

Zur Berücksichtigung der weiteren Hinweise siehe in den nachfolgenden Abschnitten nachfolgend.

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel, Regionale Planungsstelle** teilte zum Entwurf des geänderten Flächennutzungsplanes vom Mai 2020 mit Schreiben vom 29.07.2020 mit:

„wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 20.07.2020 (Posteingang: 21.07.2020) und möchten Ihnen hiermit die regionalplanerische Stellungnahme zu dem oben genannten Verfahren mitteilen.

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

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung/Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21. November 2018

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberkrämer (Stand: Mai 2020) ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel **vereinbar**.

Begründung: Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 BauGB). Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll insbesondere die Anpassung des Wohnbauflächenangebotes unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung erfolgen. Dahingehend wird das Ziel formuliert, das Bevölkerungswachstum bis zum Jahr 2030 auf 13.000 Einwohner zu begrenzen. Insgesamt werden ca. 55,1 ha neue Wohnbauflächen sowie 2,9 neue gemischte Bauflächen dargestellt. Dem stehen 31,1 ha gegenüber, die nicht mehr als Wohnbauflächen, sowie 3,9 ha, die nicht mehr als gemischte Bauflächen dargestellt werden sollen. Darüber hinaus werden diverse weitere Änderungen geplant. Gegenüber dem vorherigen Entwurf sind u. a. die Wohnbauflächen Ma3, Ma4 und Bö15 sowie die Gemeinbedarfsfläche Bö9 ergänzt worden.

Der Flächennutzungsplan war bereits mehrfach Gegenstand regionalplanerischer Stellungnahmen (zuletzt Schreiben vom 22.08.2019). Seinerzeit ist die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Regionalplanung festgestellt worden. Die Beurteilung hat weiterhin Bestand.

Hinweis: Im Kapitel 3.2.2. wird weiterhin der Regionalplan "Windenergienutzung" aufgeführt. Das liegt im Ermessen der Gemeinde. Die Ausführungen im Kapitel 3.2.2.3 suggerieren, dass Eignungsgebiete für die Windenergienutzung durch die Gemeinde abgewogen werden könnten. Dem ist natürlich nicht so. Die Nichtdarstellung des EG Nr. 45 schließt auch nicht die Errichtung von Windenergieanlagen aus. Insofern bleibt die Intention unverständlich."

Berücksichtigung:

Zur Windenergienutzung siehe unter 3.2.2.

3.2.2 Windenergienutzung

3.2.2.1 Regionalplan "Windenergienutzung" (ReP-Wind)

Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel schreibt hierzu auf ihrer Webseite (<https://www.prignitz-oberhavel.de/regionalplaene.html#section-id-17> Einsichtnahme am 07.06.2019):

"Der Regionalplan "Windenergienutzung" (ReP-Wind) steuert die Planung und die Genehmigung raumbedeutsamer Windenergieanlagen in den Landkreisen Oberhavel, Ostprignitz-Ruppin und Prignitz. Ziel ist es, die Windenergienutzung räumlich zu konzentrieren und auf konfliktarme Bereiche zu lenken. Zu diesem Zweck weist der Regionalplan Eignungsgebiete aus. Die Eignungsgebiete sind für die Errichtung und den Betrieb von Windenergieanlagen vorgesehen. Außerhalb der Eignungsgebiete ist die Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen regelmäßig ausgeschlossen. Die Raumbedeutsamkeit einer Windenergieanlage ist im Einzelfall festzustellen. Grundsätzlich wird ab einer Bauhöhe von 35 m bzw. 65 m in technisch vorgeprägten Räumen die Raumbedeutsamkeit angenommen.

Der ReP-Wind wurde im März 2003 durch die Regionalversammlung als Satzung beschlossen und trat am 11. September 2003 nach seiner Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg (ABl. S. 843 ff.) in Kraft. (...)

Hinweis: Das Verwaltungsgericht Potsdam hat den Regionalplan "Windenergienutzung" in mehreren Urteilen inzident als unwirksam erachtet (VG 5 K 3574/13, VG 5 K 3575/13, VG 5 K 2378/13, VG 5 K 4080/13). Nachdem das OVG Berlin-Brandenburg die Urteile bestätigt hat, sind diese rechtskräftig (OVG 2 N 51.16, OVG 11 N 27.15, OVG 11 N 28.15). Zwar ist dadurch der Regionalplan "Windenergienutzung" nicht in Gänze unwirksam, jedoch haben die Urteile Präcedenzwirkung. Vor diesem Hintergrund hat der Regionalvorstand entschieden, den Regionalplan "Windenergienutzung" für die Beurteilung von raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen nicht mehr heranzuziehen.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel teilte zum Vorentwurf des geänderten Flächennutzungsplanes mit Schreiben vom 22.08.2019 mit:

„(...)

Hinweis zum Kapitel 3.2.1 "Rechtliche Grundlagen der Erfordernisse der Regionalplanung"

Der Regionalplan "Windenergienutzung" wird, wie richtig zitiert wird, auf Grund der Entscheidungen des OVG Berlin-Brandenburg nicht mehr angewendet. Insofern kann auf die Benennung verzichtet werden. Dies gilt dann analog für das Kapitel "3.2.2.1 Regionalplan "Windenergienutzung" (ReP-Wind)".

Der Regionalplan "Freiraum- und Windenergie" ist im November 2018 als Satzung beschlossen und im Juli 2019 in Teilen genehmigt worden. Das Kapitel Windenergienutzung wurde von der Genehmigung ausgenommen. Als rechtliche Grundlage sollte die Satzung benannt werden und nicht mehr der 2. Entwurf.

(...)"

Berücksichtigung:

Zur Nennung der Satzung des **ReP-Wind (2003)** erfolgt folgender Hinweis:

Hinweis: Der Regionalvorstand der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel (RPG) hat in der Sitzung 1/2018 am 21. März 2018 die Festlegung getroffen, dass der Regionalplan Prignitz-Oberhavel – Sachlicher Teilplan Windenergienutzung von 2003 nicht weiter angewendet wird.

Auf die Nennung des Planes in der Begründung des Flächennutzungsplanes und die Auseinandersetzung mit dem Planinhalt soll jedoch dennoch nicht verzichtet werden, da der Plan nicht formal aufgehoben wurde oder durch ein Gericht insgesamt für unwirksam erklärt wurde.

3.2.2.2 Regionalplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW)

Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel schreibt hierzu auf ihrer Webseite (<https://www.prignitz-oberhavel.de/regionalplaene.html#section-id-65> Einsichtnahme am 24.06.2020):

"Der Regionalplan "Freiraum und Windenergie" steuert in den Landkreisen Oberhavel, Ostprignitz-Ruppin und Prignitz die Planung und Errichtung raumbedeutsamer Windenergieanlagen. Ziel ist die räumliche Konzentration der Windenergienutzung auf konfliktarme Bereiche. Zu diesem Zweck werden 34 Eignungsgebiete für die Windenergienutzung mit einer Gesamtfläche von ca. 9.600 ha ausgewiesen. Das entspricht einem Regionsanteil von ca. 1,5 %. Außerhalb der Eignungsgebiete sind die Errichtung von neuen Windenergieanlagen und das Repowering bestehender Windenergieanlagen regelmäßig ausgeschlossen.

Neben den Eignungsgebieten wird zum Schutz wertvoller Freiraumbereiche und deren Verbindung ein Vorranggebiet "Freiraum" festgelegt. Außerdem werden zum Schutz vor technischer Überprägung und zur behutsamen Entwicklung von historisch bedeutsamen Kulturlandschaften entsprechende Vorbehaltsgebiete ausgewiesen. In den Vorbehaltsgebieten soll das kulturelle Erbe erhalten und für die Bevölkerung erlebbar gemacht werden. Sie sollen einen Beitrag zur Schaffung regionaler Identität leisten und als Potenzial und Handlungsraum für die Regionalentwicklung verstanden werden. Vor diesem Hintergrund werden 12 Vorbehaltsgebiete benannt.

Der Regionalplan wurde von der Regionalversammlung am 21. November 2018 als Satzung beschlossen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat den Regionalplan im Juli 2019 genehmigt. Ausgenommen hiervon ist das Kapitel "Windenergienutzung". Hiergegen hat die Regionale Planungsgemeinschaft Rechtsmittel eingelegt und Klage vor dem Verwaltungsgericht Potsdam erhoben."

Das **Referat GL 5 der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung** teilte zum Entwurf des geänderten Flächennutzungsplanes vom Mai 2020 mit Schreiben vom 29.09.2020 mit **Bezug zum Regionalplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW)** mit:

Hinweise

(...)

- *Der sachliche Teilregionalplan „Freiraum und Windenergie“ vom 21.11.2018 wurde am 17.07.2019 unter Ausnahme der Festlegungen zur Windenergienutzung genehmigt, tritt aber erst nach seiner Bekanntmachung in Kraft.“*

3.2.2.3 Berücksichtigung der Erfordernisse der Regionalplanung zur Windenergienutzung im geänderten Flächennutzungsplan

Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) stellt in der Gemeinde Oberkrämer das **Windeignungsgebiet WEG 45 Eichstädt** dar. Hier wurden bereits 4 Windkraftanlagen errichtet.

Wegen des sehr geringen Abstandes dieses Windeignungsgebietes zu den nächstgelegenen Wohnnutzungen sowie wegen erheblicher nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft stellt der neue **Regionalplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW)** dieses Windeignungsgebiet nicht mehr dar. Auch weitere Windeignungsgebiete sind im Regionalplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) im Gemeindegebiet Oberkrämer nicht dargestellt. Das Kapitel "Windenergienutzung" wurde jedoch aus der Genehmigung des Regionalplans "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) ausgenommen. Auch der genehmigte Teil des o. g. Regionalplanes ist bisher noch nicht durch Bekanntmachung im Amtsblatt wirksam geworden.

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel** teilte zum Vorentwurf des geänderten Flächennutzungsplanes mit Schreiben vom 22.08.2019 mit:

„(...)

Hinweis zum Kapitel 3.2.2.3 "Berücksichtigung der Erfordernisse der Regionalplanung zur Windenergienutzung im geänderten Flächennutzungsplan"

Es wird ausgeführt, dass das Eignungsgebiet Nr. 45 "Eichstädt" des ReP-Wind im ReP-FW wegen des sehr geringen Abstandes dieses Windeignungsgebietes zu den nächstgelegenen Wohnnutzungen sowie wegen erheblicher nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht mehr dargestellt wurde. In diesem Zusammenhang soll darauf hingewiesen werden, dass für den Entfall des Eignungsgebietes nur die Vergrößerung des Siedlungsabstandes und die daraus resultierende deutliche Unterschreitung der Mindestgröße von Eignungsgebieten maßgeblich waren.

(...)"

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel, Regionale Planungsstelle** teilte zum Entwurf des geänderten Flächennutzungsplanes vom Mai 2020 mit Schreiben vom 29.07.2020 mit:

„wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 20.07.2020 (Posteingang: 21.07.2020) und möchten Ihnen hiermit die regionalplanerische Stellungnahme zu dem oben genannten Verfahren mitteilen.

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

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

- *Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21. November 2018*

*Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberkrämer (Stand: Mai 2020) ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel **vereinbar**.*

(...)

Hinweis: Im Kapitel 3.2.2. wird weiterhin der Regionalplan "Windenergienutzung" aufgeführt. Das liegt im Ermessen der Gemeinde. Die Ausführungen im Kapitel 3.2.2.3 suggerieren, dass Eignungsgebiete für die Windenergienutzung durch die Gemeinde abgewogen werden könnten. Dem ist natürlich nicht so. Die Nichtdarstellung des EG Nr. 45 schließt auch nicht die Errichtung von Windenergieanlagen aus. Insofern bleibt die Intention unverständlich."

Berücksichtigung:

Die **Nichtdarstellung des Windeignungsgebietes WEG 45 Eichstädt** im vorliegenden geänderten Flächennutzungsplan erfolgt, weil der Sachliche Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) (2003) durch die Regionale Planungsgemeinschaft selbst nicht mehr angewendet wird. Hiermit ist die Grundlage für eine Pflicht zur Darstellung des Windeignungsgebietes entfallen.

Das im Sachlichen Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) dargestellte Windeignungsgebiet WEG 45 Eichstädt entspricht darüber hinaus nicht den Entwicklungszielen der Gemeinde Oberkrämer, die entsprechend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und entsprechend des erheblichen Wohnbedarfs in der Hauptstadtregion eine vorrangige Aufgabe in der weiteren Sicherung einer hohen Wohnqualität sieht. Dem stünde die Errichtung von Windkraftanlagen im Nahbereich der Siedlungsgebiete der Gemeinde Oberkrämer entgegen.

Da der vorliegende geänderte Flächennutzungsplan mangels geeigneter Flächen im Gemeindegebiet Oberkrämer keine eigenen Konzentrationszonen für die Nutzung der Windenergie darstellt, entfaltet er auch keine Ausschlusswirkung in Bezug auf die Errichtung von Windkraftanlagen § 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB.

Die Festlegung von Konzentrationszonen für die Nutzung der Windenergie soll auf der Planungsebene der Regionalplanung durch die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel erfolgen, der die Gemeinde Oberkrämer angehört.

Im Zusammenhang mit der Planung von Windkraftanlagen wären u. a. auch die **Beschränkungen möglicher Bauhöhen** wie folgt zu beachten:

Die **Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LUBB), Landesamt für Bauen und Verkehr Außenstelle Schönefeld** teilte zum Entwurf des geänderten Flächennutzungsplanes vom Mai 2020 mit Schreiben vom 26.08.2020 mit:

„nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zu dem Entwurf (Stand: Mai 2020) des geänderten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberkrämer wird von Seiten der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB) mit Bezug auf § 31 Abs. 2 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) wie folgt Stellung genommen:

- 1. Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich der LuBB.*
- 2. Die Belange der zivilen Luftfahrt werden aus luftrechtlicher Sicht durch die Änderung des o.g. Flächennutzungsplanes nicht berührt.*
- 3. § 18a LuftVG (Störung von Flugsicherungseinrichtungen) steht dem o.g. Vorhaben aktuell nicht entgegen.*
- 4. Es bestehen derzeit keine Bedenken gegen den Entwurf (Stand: Mai 2020) des geänderten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberkrämer.*

Begründung:

Das im Kartenmaterial ausgewiesene Plangebiet zu dem Entwurf des geänderten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberkrämer umfasst das gesamte Gemeindegebiet.

*Ca. 3,7 km nördlich des Geltungsbereiches befindet sich der **SLP Kremmen/ OT Hohenbruch**.*

Da für den SLP Kremmen kein Bauschutzbereich i.S.d. §§ 12, 17 LuftVG festgesetzt ist, liegt der Geltungsbereich außerhalb von Bauschutzbereichen ziviler Flugplätze (Verkehrs-, Sonder-, Hubschrauberlandeplätzen) und Segelfluggeländen. Die Hindernisfreigrenzen des SLP Kremmen werden ebenfalls nicht berührt.

*Weiterhin befinden sich die **Modellfluggelände Vehlefanz und Marwitz** inmitten des Vorhabengebietes. In diesem Bereich werden luftrechtliche Belange jedoch nicht betroffen und die Sicherheit des Modellflugbetriebs nicht beeinträchtigt.*

Aufgrund der geplanten Änderungen des Flächennutzungsplanes - vorrangige Darstellung von Wohnbauflächen- ist eine Beeinträchtigung ziviler luftfahrtrechtlicher Belange gegenwärtig nicht zu ersichtlich.

*Hinzuweisen ist weiter darauf, dass sich der **südöstliche Teil des Geltungsbereiches im Schutzbereich von zivilen Flugsicherungseinrichtungen (Radaranlagen)** befindet. Gem. § 18a LuftVG (Anlagenschutzbereiche von Flugsicherungsanlagen) dürfen Bauwerke nicht errichtet werden, wenn dadurch Flugsicherungseinrichtungen gestört werden können (Bauverbot). Ob und inwieweit solche Störungen gegeben sein könnten, entscheidet das Bundesaufsichtsamt*

für Flugsicherung (BAF). Nach unverbindlicher Vorprüfung des gesamten Geltungsbereiches im Internet-Webtool des BAF ist der Anlagenschutzbereich derzeit nicht betroffen (Status grün). Dieser **Vorprüfung wurde eine Höhe für bauliche Anlagen von 20,0 m über Grund zugrunde** gelegt. Die abschließende Durchführung einer Prüfung i.V.m. einer Entscheidung des BAF gem. § 18a LuftVG kann die Luftfahrtbehörde erst innerhalb eines späteren Genehmigungsverfahrens veranlassen.

Im Ergebnis bestehen derzeit keine Bedenken gegen den Entwurf (Stand: Mai 2020) des geänderten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberkrämer.

Hinweise:

1. Sollten die Darstellungen im Kartenmaterial des o. g. Flächennutzungsplanes geändert werden, sind die entsprechenden Planunterlagen bei der Luftfahrtbehörde erneut zur Prüfung einzureichen.
2. Zur Abklärung militärischer Belange empfehle ich Ihnen, das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw), Postfach 2963, 53019 Bonn, zu beteiligen.
3. Aufgrund der Nähe zu Modellfluggeländen ist mit Lärmbelastigungen zu rechnen.
4. Die Beteiligung im o. g. Planverfahren gilt nicht als ggf. erforderliche luftrechtliche Zustimmung /Genehmigung im (Bau-)Genehmigungsverfahren.“

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung bzw. Objektplanung entsprechend zu berücksichtigen.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw) wurde zur Änderung des Flächennutzungsplanes beteiligt.

Das **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (12.10.2020 BAIUDBw)** teilte zum Entwurf des geänderten Flächennutzungsplanes vom Mai 2020 mit Schreiben vom 16.09.2020 mit:

„durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Hinweis:

Sofern eine **Höhe von 137,2 m über NHN von Bauwerken nicht durchdrungen** wird, ist nicht von einer Beeinträchtigung von Belangen der Landesverteidigung auszugehen. Sollte diese Höhe in sich anschließenden Verfahren (B-Pläne o.Ä.) überschritten werden, ist eine Beteiligung meiner Dienststelle notwendig.“

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind entsprechend zu berücksichtigen.

Die Geländehöhen im Gemeindegebiet Oberkrämer liegen in der Regel nicht über 50 m über NHN. Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bebauung ist von der Errichtung baulicher Anlagen mit Höhen, die die Belange der Landesverteidigung beeinträchtigen könnten, nicht auszugehen. Im Falle der Errichtung von Windkraftanlagen, die gemäß §35 BauGB privilegierte Vorhaben im Außenbereich sind, könnte die genannte Bauhöhe von 137,2 m über NHN überschritten werden. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer sind keine Konzentrationszonen oder Sondergebiete für die Nutzung der Windenergie dargestellt.

3.2.3 Rohstoffsicherung

3.2.3.1 Regionalplan "Rohstoffsicherung" (ReP-Rohstoffe)

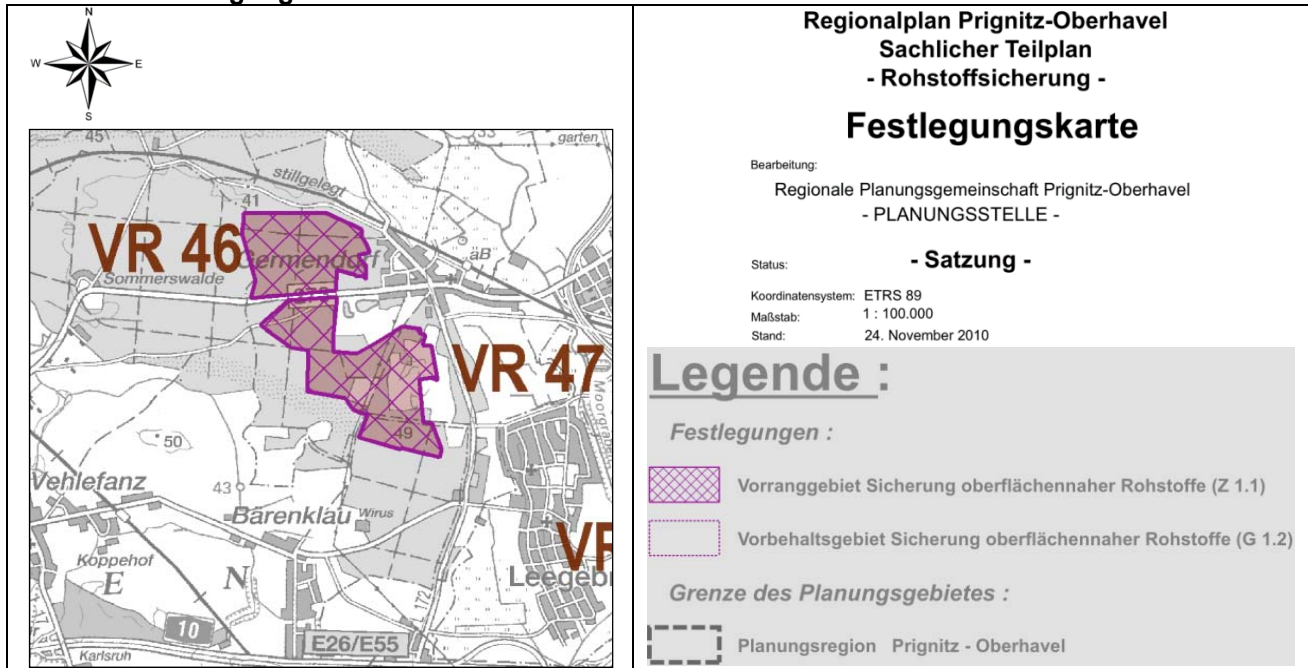
Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel schreibt hierzu auf ihrer Webseite (<https://www.prignitz-oberhavel.de/regionalplaene.html#section-id-17> Einsichtnahme am 07.06.2019):

"Der Regionalplan "Rohstoffsicherung" (ReP-Rohstoffe) sichert ausgewählte Lagerstätten oberflächennaher Rohstoffe (Kies, Sand, Ton, Torf) in der Region Prignitz-Oberhavel vor entgegenstehenden Nutzungen. Als solche gelten Nutzungen, welche die Rohstoffgewinnung dauerhaft ausschließen oder erheblich behindern. Hierzu zählen insbesondere die Entwicklung von Wohnbau- und Gewerbeflächen sowie verkehrlichen und technischen Infrastrukturen. Die Lagerstätten werden in Abhängigkeit von ihrer Bedeutung als Vorranggebiet oder Vorbehaltsgebiet gesichert. Vorranggebiete sind als Ziele der Raumordnung zu beachten und einer nachfolgenden Abwägung nicht mehr zugänglich. Vorbehaltsgebiete verleihen dem Belang "Rohstoffsicherung" ein hohes Gewicht und sind entsprechend in nachfolgenden Plan- und Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

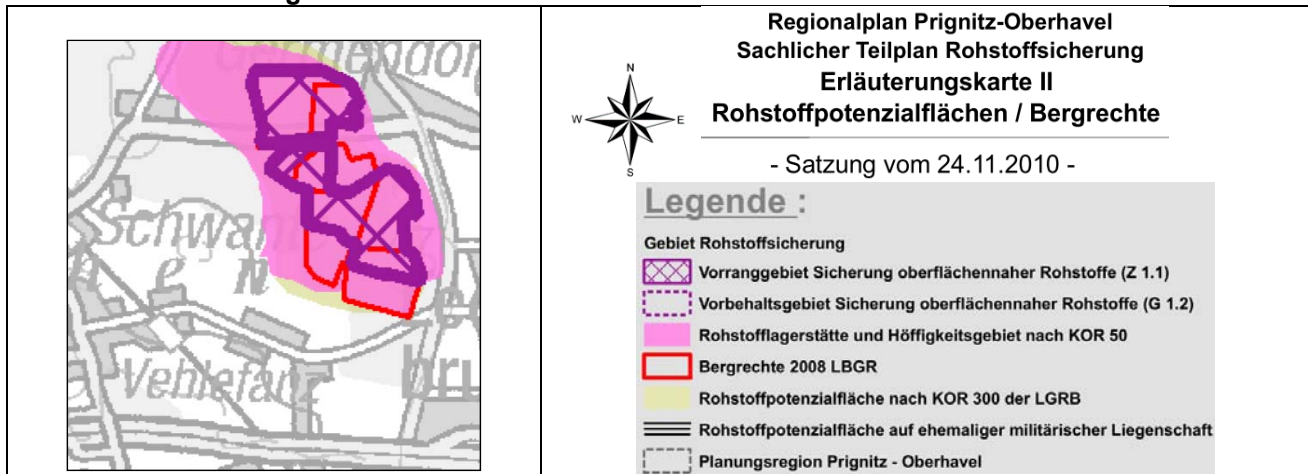
Der ReP-Rohstoffe wurde im November 2010 von der Regionalversammlung als Satzung beschlossen und trat am 29. November 2012 nach seiner Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg (ABl. S. 1659 ff.) in Kraft. Ursprünglich war der Regionalplan als sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung und Windenergienutzung" aufgestellt worden. Das Kapitel Windenergienutzung wurde jedoch von der Genehmigung ausgenommen, sodass nun ein sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung" vorliegt. Insgesamt werden in der Region 49 Vorranggebiete "Sicherung oberflächennaher Rohstoffe" mit

einer Gesamtfläche von 2.000 ha und 64 Vorbehaltsgebiete "Sicherung oberflächennaher Rohstoffe" mit einer Gesamtfläche von ca. 2.400 ha dargestellt. Das entspricht einem Anteil von ca. 0,7 % an der Regionsfläche.

Ausschnitt Festlegungskarte ReP-Rohstoffe



Ausschnitt Erläuterungskarte 2 ReP-Rohstoffe



Die Festlegungskarten ReP-Rohstoffe stellt im OT Bärenklau der Gemeinde Oberkrämer das Vorranggebiet **Sicherung oberflächennaher Rohstoffe VR 47** dar.

Die Erläuterungskarte 2 stellt in diesem Bereich eine Fläche mit Bergrecht 2008 dar, deren Abgrenzung von der Begrenzung des Vorranggebietes abweicht.

In den textlichen Festlegungen des Regionalplanes wird hierzu ausgeführt:

Z 1.1 In den Vorranggebieten „Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ hat die Gewinnung der Rohstoffe Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Dem Abbau der oberflächennahen Rohstoffe entgegenstehende Nutzungen sind innerhalb dieser Gebiete ausgeschlossen. Die Vorranggebiete „Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ sind in der Festlegungskarte des Regionalplanes (Maßstab 1:100.000) dargestellt und umfassen die nachfolgend genannten Lagerstätten:

Hier u. a. aufgeführt: **VR 47 Germendorf Süd**

In der Begründung des Regionalplanes wird hierzu u. a. ausgeführt:

„Zu Z 1.1 Vorranggebiete „Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“

Die in dem Ziel 1.1 benannten und in der Festlegungskarte dargestellten Vorranggebiete „Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ sind das Abwägungsergebnis der oben beschriebenen Planungsmethode. Es handelt sich um Gebiete, in denen der Rohstoffabbau bereits erfolgt bzw. die über einen nachgewiesenen nutzbaren Rohstoffvorrat verfügen, dessen Nutzung für die Versorgung der Wirtschaft mittelfristig, d.h. mindestens für die nächsten 10-15 Jahre, notwendig ist. Die aus den Vorranggebieten bereitgestellten Rohstoffe dienen der Deckung des Bedarfes der Rohstoffwirtschaft in der Region Prignitz-Oberhavel, dem Land Berlin, weiterer benachbarter Regionen bzw. angrenzender anderer Bundesländer.

In den Vorranggebieten sind raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion der Rohstoffsicherung

nicht vereinbar sind. Hierzu gehören beispielsweise:

- Siedlungsvorhaben der Gemeinden
- Trassenführungen für Ver- und Entsorgungsvorhaben
- Anlagen zur Windenergienutzung
- und größere Bauvorhaben der Verkehrsinfrastruktur.

Die Nutzungsorientierung ist zugunsten der Rohstoffsicherung letztabgewogen (vgl. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG). In der Abwägung berücksichtigt wurde die bereits eingetretene Realisierung von Abbauvorhaben für die Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe, die vorhabenbezogenen bergrechtlichen Genehmigungsverfahren sowie der in der Methodik genannten Kriterien zur raumverträglichen Planung von Gebieten Sicherung oberflächennahe Rohstoffe. Die Ausweisung von Vorranggebieten „Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ innerhalb von Gebieten mit hohem Konfliktpotenzial (4) wurde in der Regel ausgeschlossen. Davon abweichende Ausnahmen wurden nur im begründeten Einzelfall vorgenommen, wie zum Beispiel bei der Überlagerung von Vorranggebieten mit gemeldeten NATURA-2000-Gebieten (siehe V. NATURA-2000-Verträglichkeit). Im Rahmen der Abwägung wurden auch Vorranggebiete ganz oder teilweise innerhalb von Restriktionsflächen (wie z.B. Landschaftsschutzgebiet) dargestellt. Dabei erfolgte die Abwägung unter Berücksichtigung der besonderen wirtschaftlichen Bedeutung bereits in Abbau befindlicher Lagerstätten sowie auf der Grundlage erteilter Abbaugenehmigungen. Im Einzelnen werden die Vorranggebiete Sicherung oberflächennaher Rohstoffe wie folgt begründet:

Nr.	Name	Fläche [ha]*	Rohstoffart	bergrechtlicher Status
(...)				
47	Germendorf Süd	206	Spezialsand	Bergrechte gemäß BBergG, Rahmenbetriebspläne, grundeigene u. bergfreie Bodenschätze, Hauptbetriebspläne

3.2.3.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Planung

Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel teilte zum Vorentwurf des geänderten Flächennutzungsplanes mit Schreiben vom 22.08.2019 mit:

„(...)

Hinweis zum Vorranggebiet "Sicherung oberflächennaher Rohstoffe" Nr. 47 "Germendorf Süd"

In Kapitel 3.2.1 "Regionalplan "Rohstoffsicherung" (ReP-Rohstoffe)" wird unter der Erläuterungskarte 2 festgestellt, dass die Abgrenzung der Fläche mit Bergrecht 2008 von der Begrenzung des Vorranggebietes Nr. 47 "Germendorf Süd" abweicht. In diesem Zusammenhang soll darauf hingewiesen werden, dass als regionalplanerische Grundlage allein die Festlegungskarte maßgeblich ist. Das darin dargestellte Vorranggebiet ist das Ergebnis eines Abwägungsvorganges. Die Abgrenzung des Vorranggebietes Nr. 47 orientiert sich an dem bestehenden Rahmenbetriebsplan. Die darüber hinausgehenden Bereiche des Bewilligungsfeldes wurden bewusst nicht in das Vorranggebiet einbezogen. Der Kennzeichnung im Flächennutzungsplan als Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen steht dies jedoch nicht im Weg.

(...)

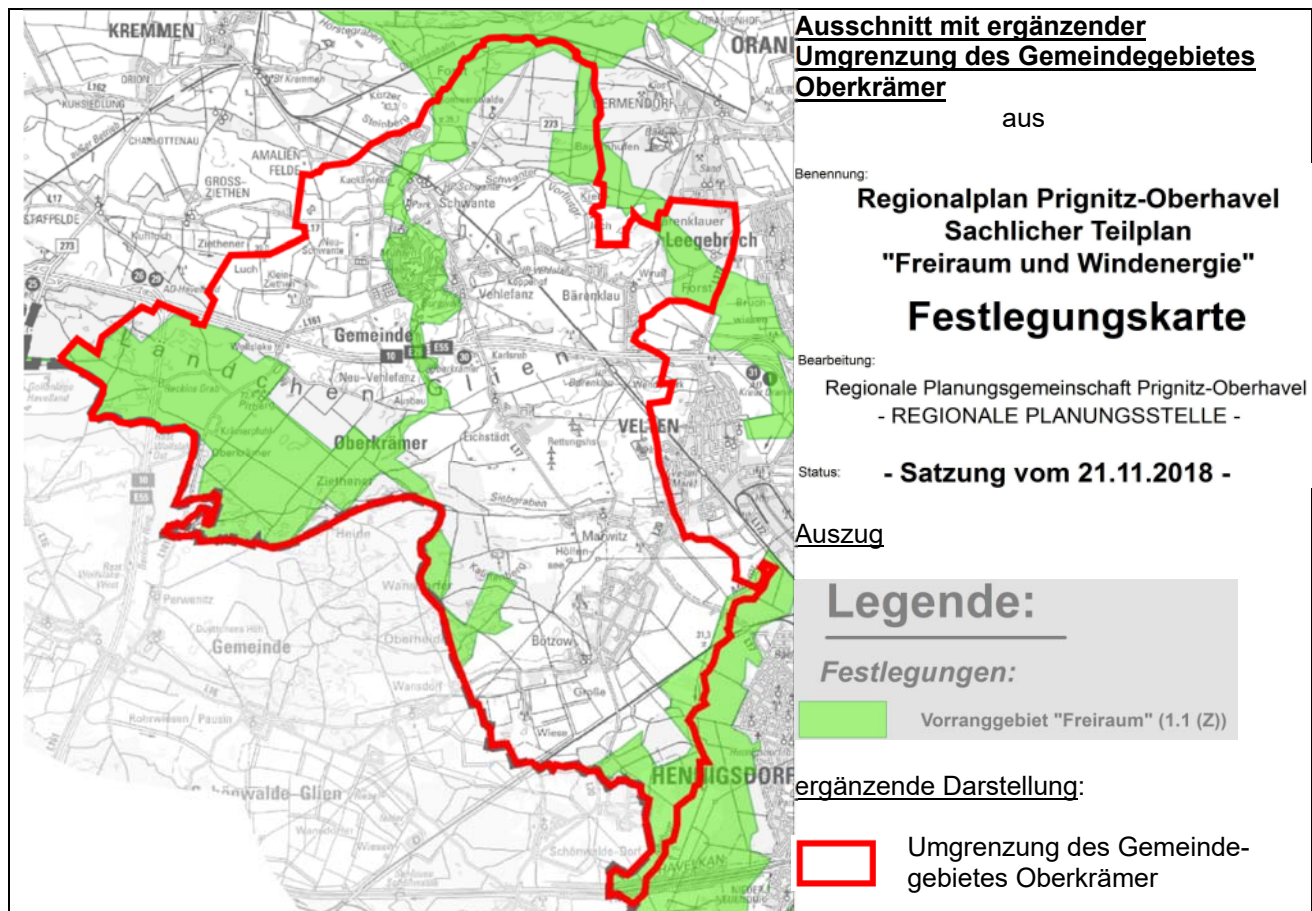
Berücksichtigung:

Entsprechend der Mitteilung des **Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg** vom 18.08.2020 zum Entwurf des geänderten Flächennutzungsplanes vom Mai 2020 über die **Aufhebung der Bewilligung** entfällt im geänderten Flächennutzungsplan die Kennzeichnung des **Bewilligungsfeldes Germendorf VB 22.1322** gemäß §5(3)2. BauGB als Fläche, die für den Abbau von Mineralien bestimmt ist.

3.2.4 Freiraumschutz gemäß Regionalplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW)

3.2.4.1 Vorranggebiet Freiraum gemäß ReP FW

Der mit Ausnahme des Kapitels Windenergienutzung rechtskräftige **Regionalplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW)** stellt als **Ziel der Regionalplanung** im Gemeindegebiet Oberkrämer Flächen des **Vorranggebietes Freiraum** gemäß Ziel 1.1 dar.



Hierfür ist folgende textliche Festlegung geplant:

**1. Freiraum
 1.1 (Z)**

(1) *Das in der Festlegungskarte dargestellte Vorranggebiet "Freiraum" umfasst hochwertige Landschaftsräume, die sich durch das Vorhandensein vielfältiger ökologischer Funktionen auszeichnen und der Verbindung untereinander dienen. Das Vorranggebiet "Freiraum" ist zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln. Raumbedeutsame Inanspruchnahmen und Neuzerschneidungen durch Infrastrukturtassen, die die räumliche Entwicklung oder Funktion des Vorranggebietes "Freiraum" beeinträchtigen, sind regelmäßig ausgeschlossen.*

(2) In Ausnahmefällen kann das Vorranggebiet "Freiraum" in Anspruch genommen werden, wenn

- ein öffentliches Interesse an der Realisierung einer überregional bedeutsamen Planung oder Maßnahme besteht und der Zweck dieser Inanspruchnahme nicht durch Nutzung von Flächen außerhalb des Vorranggebietes "Freiraum" erreicht werden kann,
- eine Siedlungsentwicklung nachweislich nicht auf Flächen außerhalb des Vorranggebietes "Freiraum" möglich ist,
- eine überregional bedeutsame Infrastrukturtrasse nicht umgesetzt werden kann, ohne das Vorranggebiet "Freiraum" in Anspruch zu nehmen. Dabei muss nachgewiesen werden, dass das Vorhaben ohne die Inanspruchnahme nicht realisierbar wäre und dass die Inanspruchnahme minimiert wird.


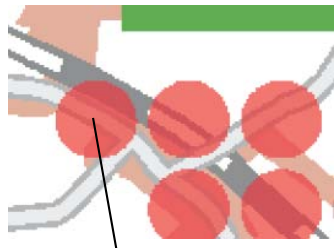

(3) Der Regionalplan Prignitz-Oberhavel - Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659) bleibt von Z 1.1 Absätze 1 und 2 unberührt.

3.2.4.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Planung

Das Ziel der Regionalplanung **ReP FW Z 1.1 Vorranggebiet Freiraum** wird im geänderten Flächennutzungsplan wie folgt berücksichtigt:

Folgende Darstellungen berühren das geplante Vorranggebiet Freiraum gemäß ReP FW:

- **geplante Grünfläche Garten / Wohnbaufläche am westlichen Rand des Dorfkernes** (im ersten Vorentwurf der Änderung FNP: Änderungsfläche SW 08)


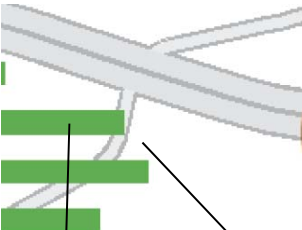

Darstellung ReP FW	Darstellung LEP HR	Darstellung geänderter FNP
 <p>Vorranggebiet Freiraum gemäß Z 1.1 ReP FW</p>	 <p>Entwicklungsraum Siedlung gemäß Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR</p>	 <p>geplante Wohnbaufläche am Westrand des Ortskernes Schwante (SW 5)</p>

Erläuterung der Berücksichtigung im geänderten FNP

Der LEP HR stellt westlich des Dorfkernes Schwante Entwicklungsraum Siedlung dar, die neu geplante Wohnbaufläche am westlichen Rand des Dorfkernes entspricht Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR (siehe unter 3.1.1). Die geplante Wohnbaufläche am Westrand des Ortskernes Schwante (SW 5) liegt am Rand des Vorranggebiet Freiraum gemäß Z 1.1 ReP FW.

Das Vorranggebiet Freiraum gemäß Z 1.1 ReP FW ist im geänderten FNP als Fläche für die Landwirtschaft und Grünfläche Garten geplant. Es wird davon ausgegangen, dass die geplanten Darstellungen des geänderten FNP, auch unter Berücksichtigung des Ziels 5.6 Abs.1 LEP HR, dem Ziel Z1.1 ReP FW nicht widersprechen.

• **Speedwaybahn Wolfslake**

Darstellung ReP FW	Darstellung LEP HR	Darstellung geänderter FNP
 <p>Vorranggebiet Freiraum gemäß Z 1.1 ReP FW Die Speedwaybahn ist in der Grundkarte als Sportanlage dargestellt)</p>	 <p>Standort Speedwaybahn</p> <p>Freiraumverbund gemäß Ziel 6.2 Abs. 1 LEP HR</p>	 <p>vorhandene Speedwaybahn, Darstellung als Fläche für Sport- und Spielanlagen, Zweckbestimmung Speedwaybahn</p>

Erläuterung der Berücksichtigung im geänderten FNP

Die Speedwaybahn ist seit mehr als 30 Jahren an ihrem Standort vorhanden. Es liegt eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung vor für eine Renn- oder Teststrecke für Kraftfahrzeuge zur Übung oder Ausübung des Motorsports an fünf Tagen oder mehr je Jahr, ausgenommen Anlagen mit Elektromotorfahrzeugen und Anlagen in geschlossenen Hallen sowie Modellsportanlagen.

Die betreffende Fläche zeichnet sich nicht durch eine besondere ökologische Qualität aus. Sie erfüllt keine ökologische Verbindungsfunktion.

Entsprechend dem Bestand erfolgte auch im bisherigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer eine Darstellung als Fläche für Sport- und Spielanlagen, Zweckbestimmung Speedwaybahn mit Darstellung von Maßnahmen zum Immissionsschutz der benachbarten Wohnnutzungen. Hier ist ein Erdwall vorhanden.

Diese Darstellung soll auch im zukünftigen Flächennutzungsplan unverändert weiterhin erfolgen, da keine Nutzungsänderung geplant ist.

Da die Nutzung bereits langfristig an ihrem Standort vorhanden ist, erfolgt mit deren Darstellung im Flächennutzungsplan keine raumbedeutsame Inanspruchnahme und Neuzerschneidung, die die räumliche Funktion des Vorranggebietes "Freiraum" beeinträchtigen könnte.

• **Weitere Darstellungen auf den Flächen Z 1.1 Vorranggebiet Freiraum gemäß ReP FW**

Innerhalb des im ReP FW Vorranggebietes Freiraum sind im geänderten Flächennutzungsplan Darstellungen von Flächen für Wald, Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen geplant, die dem Ziel 1.1 gemäß ReP FW nicht entgegenstehen.

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel** teilte zum Vorentwurf des geänderten Flächennutzungsplanes mit Schreiben vom 22.08.2019 mit:

„(...)

Hinweise zum Vorranggebiet "Freiraum"

Die Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen nordöstlich von Bärenklau befinden sich innerhalb des Vorranggebietes Freiraum (vgl. Festlegungskarte ReP FW). Raumbedeutsame Inanspruchnahmen und Neuzerschneidungen durch Infrastrukturtrassen, die die räumliche Entwicklung oder Funktion des Vorranggebietes "Freiraum" beeinträchtigen, sind regelmäßig ausgeschlossen (vgl. 1.1 (Z) ReP FW). Die Rohstoffgewinnung ist grundsätzlich geeignet die Funktion des Vorranggebietes "Freiraum" zu beeinträchtigen. Die Kennzeichnung des vorhandenen Bewilligungsfeldes im Flächennutzungsplan begründet jedoch keinen Widerspruch.

Die Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Speedwaybahn" befindet sich wie richtig festgestellt wird innerhalb des Vorranggebietes "Freiraum". Die Speedwaybahn genießt Bestandsschutz und begründet ebenfalls keinen Widerspruch gegenüber dem Freiraumschutz.“

Berücksichtigung:

Entsprechend der Mitteilung des **Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg** vom 18.08.2020 zum Entwurf des geänderten Flächennutzungsplanes vom Mai 2020 über die **Aufhebung der Bewilligung** entfällt im geänderten Flächennutzungsplan die Kennzeichnung des **Bewilligungsfeldes Gernendorf VB 22.1322** gemäß §5(3)2. BauGB als Fläche, die für den Abbau von Mineralien bestimmt ist.

3.2.5 Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte"

Der Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" vom 8. Oktober 2020 wurde durch die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel als Satzung beschlossen und ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg- Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten.

Gemäß **Ziel Z1** des Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" ist der **OT Vehlefanz Grundfunktionaler Schwerpunkt** in der Gemeinde Oberkrämer.

(L) Z 3.3 LEP HR**Grundfunktionale Schwerpunkte - Festlegung durch die Regionalplanung**

Grundfunktionale Schwerpunkte werden im Land Brandenburg außerhalb Zentraler Orte in den Regionalplänen festgelegt. Die Grundfunktionalen Schwerpunkte sind im Regionalplan als Ziel der Raumordnung festzulegen. Als Grundfunktionale Schwerpunkte sind die funktionsstarken Ortsteile von geeigneten Gemeinden festzulegen. Die Grundfunktionalen Schwerpunkte in den Achsengemeinden des Berliner Umlandes sind innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung festzulegen.

Der vorliegende geänderte Flächennutzungsplan trägt diesem Ziel durch die vorrangige Entwicklung von Siedlungsflächen im OT Vehlefanz bereits Rechnung. Zugleich entspricht der vorliegende Flächennutzungsplan auch den nachfolgend genannten Grundsätzen des Sachlichen Teilplans "Grundfunktionale Schwerpunkte":

G 2 Sicherung und Stärkung der Bündelungsfunktion

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

G 3 Sicherung und Entwicklung der Verknüpfungsfunktion

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

Für den **Grundfunktionalen Schwerpunkt OT Vehlefanz** sind mit dem **Inkrafttreten des Sachlichen Teilplanes "Grundfunktionale Schwerpunkte"** insbesondere folgende **Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung** relevant:

(L) Z 5.5 LEP HR**Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf**

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

(2) Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar/1.000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet.

(L) Z 5.6 LEP HR**Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung**

(1) In Berlin und im Berliner Umland ist der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Die Festlegungen Z 5.2, Z 5.3 und Z 5.4 gelten innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung nicht.

(2) Im Weiteren Metropolitanraum sind die Oberzentren und Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen.

(3) In den Schwerpunkten nach Absatz 1 und Absatz 2 ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich.

(L) Z 5.7 LEP HR**Weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung**

Weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung sind die gemäß Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkte. Für die als Grundfunktionale Schwerpunkte festgelegten Ortsteile wird zusätzlich zur Eigenentwicklung der Gemeinde nach Z 5.5 eine Wachstumsreserve in einem Umfang von bis zu 2 Hektar/1.000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) der jeweiligen Grundfunktionalen Schwerpunkte für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt.

(L) Z 2.12 LEP HR**Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte**

(1) Die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Z 2.6 auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Nummer 1.1 angeboten werden. Soweit die Kaufkraft in einer Gemeinde eine Nachfrage für größere Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft, sind diese unter Beachtung des Kaufkraftpotenzials in der Gemeinde mit der oben genannten Sortimentsbeschränkung entwickelbar.

(2) In den gemäß Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkten ist die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die in Absatz 1 getroffenen Festlegungen hinaus zulässig, wenn die zusätzliche vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.000 Quadratmeter nicht überschreitet, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist.

3.3 Kreisentwicklungskonzeption

Der Landkreis Oberhavel hat eine **Kreisentwicklungskonzeption Landkreis Oberhavel 1. Fortschreibung / Aktualisierung 2012** (Stand 31.12.2011) erarbeitet, die sich auf folgenden Geltungsrahmen bezieht:

Geltungsbereich für die Kreisentwicklungskonzeption ist der Kreis Oberhavel nach dem derzeitigen Gebietsstand.

Aufgrund der verfassungsrechtlich gewährleisteten Selbstverwaltung bleibt das Recht der Gemeinden unberührt, außer den von der Kreisentwicklungskonzeption erfassten Vorhaben andere Planungen zu betreiben. Die Ämter, Gemeinden und kommunalen Verbände sollten jedoch bei eigenen Planungen und Maßnahmen die Entwicklungskonzeption des Kreises beachten.

Die Landesbehörden sollten die Kreisentwicklungskonzeption - dem Wesen von Artikel 17 des Landesplanungsgesetzes Rechnung tragend - bei ihren Planungen, Maßnahmen, Zuwendungen und Förderungsprogrammen als Planungsgrundlage berücksichtigen.

In der Kreisentwicklungskonzeption sind Leitlinien zur städtebaulichen und landschaftlichen Entwicklung des Kreisgebietes enthalten. Berücksichtigung von Inhalten der Kreisentwicklungskonzeption erfolgt im Rahmen des hier vorliegenden Planungskonzeptes.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme zum ersten Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes (Oktober 2017) mit Schreiben vom 02.01.2018 hierzu mit:

"1. Belange des Bereiches Planung

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

1.1.1 Kreisentwicklungskonzeption (KEK) des Landkreises Oberhavel**a) Einordnung Gemeinde Oberkrämer**

Die Gemeinde Oberkrämer liegt innerhalb des engeren Verflechtungsraumes Berlin-Brandenburg. In der KEK des Landkreises Oberhavel wurden auf der informellen Planungsebene, in Anlehnung an das landesplanerisch abgestimmte polyzentrische Gliederungssystem, siedlungsstrukturelle Schwerpunkte festgelegt. Die Ortsteile der Gemeinde Oberkrämer liegen entlang der Hauptentwicklungssachse Kremmener Bahn (Schwerpunkt Gewerbe). Dem Ortsteil Bötzwow wurde die Funktion eines Selbstversorger-Kleinentrums und dem Ortsteil Vehlefanz die Funktion eines ländlichen Versorgungsortes mit Schwerpunkt "Gewerbe" zugeordnet.

b) Leitlinien

Gemäß Leitlinie Ziff. 5 soll in Gebieten mit überwiegend ländlicher Struktur eine siedlungsräumliche Schwerpunktbildung bevorzugt in den Gemeinden gefördert werden, die dafür auf Grund der Tragfähigkeit ihrer Versorgungsbereiche und ihrer sonstigen Standortbedingungen als Entwicklungsschwerpunkte geeignet sind.

Die vorliegende Planungsabsicht zur Anpassung an den Wohnbedarf entspricht diesen Entwicklungszielen."

3.4 Übergeordnete Verkehrswege und Ver- und Entsorgungsanlagen (Straßen, Bahn, Wasser, Leitungstrassen)

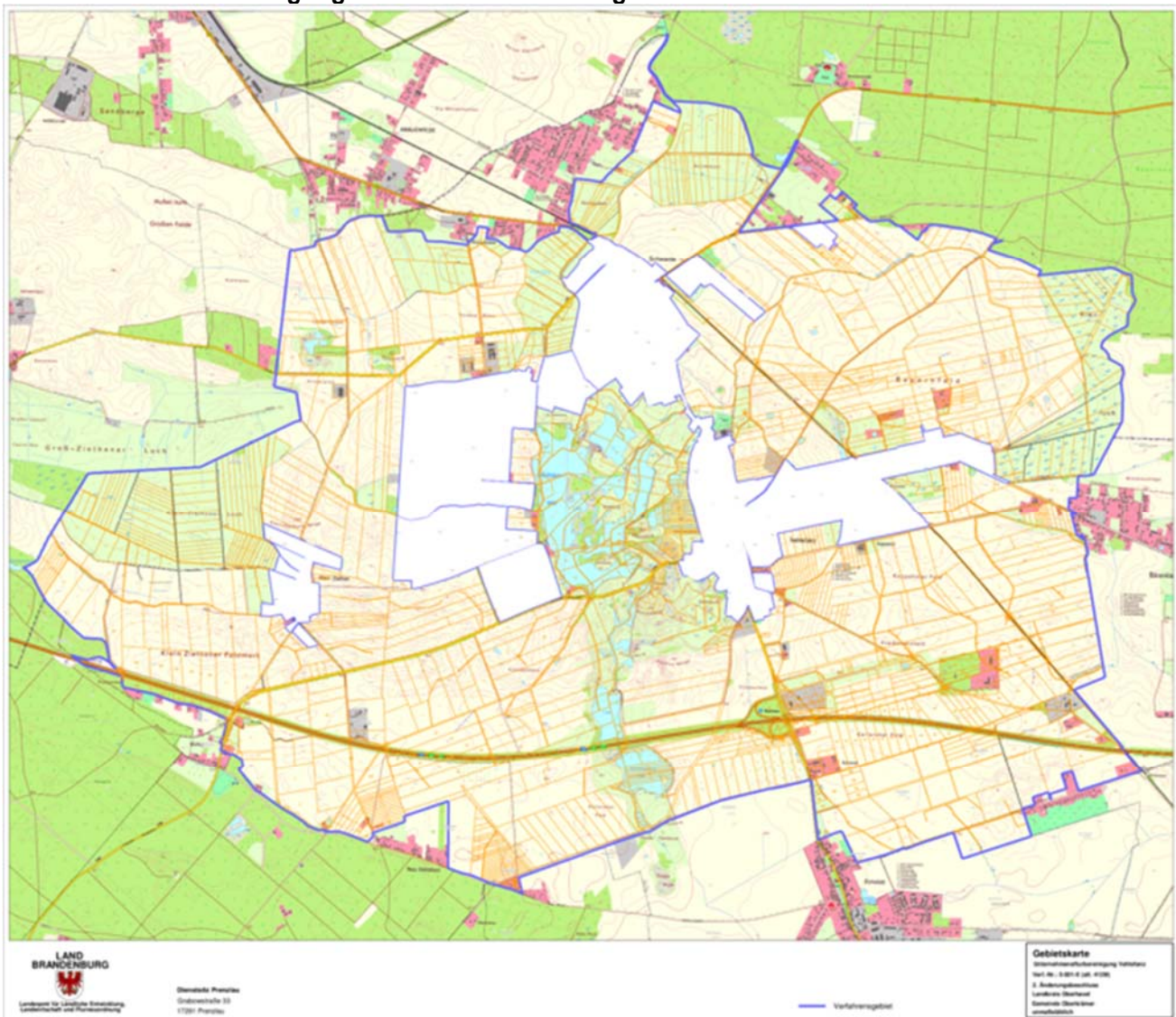
Die vorhandenen überörtlichen Verkehrswege sowie Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Im Einzelnen sh. hierzu unter Punkt 12.

Die beabsichtigte **Linienbestimmung der L20 Ortsumgebung Bötzow-Marwitz-Velten** wird, ebenso wie im bisherigen Flächennutzungsplan Oberkrämer, auch im nun vorliegenden geänderten Flächennutzungsplan gemäß §5(4) BauGB als in Aussicht genommene Planung vermerkt.

3.5 Bodenordnungsverfahren des Landesamtes für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung

Gegenwärtig erfolgt das Verfahren zur Unternehmensflurbereinigung Vehlefanz Verfahrensnummer: 5-001-X.

Unternehmensflurbereinigung Vehlefanz - Verfahrensgebiet



(Quelle: <https://gdp.vlf-potsdam.de> eingesehen am 07.06.2019)

Das Verfahrensgebiet umfasst große Teile des Gemeindegebietes. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Städtebaulichen Rahmenplanes Koppehof – Schäferweg, OT Vehlefanz für die geplanten Siedlungserweiterungsflächen zwischen dem Ortskern Vehlefanz und dem Regionalbahn-Haltepunkt Vehlefanz erfolgte hierzu eine Abstimmung mit dem Verband für Landentwicklung und Flurneuordnung Brandenburg. (siehe auch unter 4.2.4)

Das **Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung, Landentwicklung und Flurneuordnung** teilte zum Vorentwurf des geänderten Flächennutzungsplanes mit Schreiben vom 15.08.2019 mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 17.09.2020 zum Entwurf des geänderten Flächennutzungsplanes vom Mai 2020:

„Im Jahr 2014 wurde ein Flurbereinigungsverfahren für Teile der Gemeinde Oberkrämer angeordnet (Verf.-Nr. 5-001-X). Die Wertfeststellung ist erfolgt. Ein genehmigter Wege- und Gewässerplan liegt vor. Nach § 188 Abs. 2 BauGB sollen Bauleitplanungen der Gemeinde bis zum Abschluss der Flurbereinigung nur geändert werden, wenn zwischen Flurbereinigungsbehörde und der Gemeinde Übereinstimmung besteht oder wenn zwingende Gründe die Änderung erfordern.

Die Änderung des FNP hinsichtlich der „Flächen für die weitere bauliche Entwicklung“ hat wesentlichen Einfluss auf das Flurbereinigungsverfahren.

*So liegen die o.g. Bauflächen **Ve 7 bis Ve 12** im Flurbereinigungsgebiet. Es ist davon auszugehen, dass die Bauflächen **Ve 9 bis Ve 12** über den Schäferweg erschlossen werden. Der Schäferweg wird von der Teilnehmergeinschaft 2019 ausgebaut. Straßenbreite, Querneigung und Durchlässe berücksichtigen bereits die zukünftige Bauleitplanung. Nicht berücksichtigt wurden zukünftige Zufahren!*

*Auf Grund der im FNP dargestellten Größe der Bauflächen **Ve 7** und **Ve 8** ist davon auszugehen, dass die Erschließung des Baugebietes nicht allein über den Schäferweg ausreichend erfolgt. Diese Gebiete werden wahrscheinlich einer umfassenden städtebaulichen Entwicklung hinsichtlich der Ausweisung von Erschließungsanlagen und Bauparzellen (**Ve 8**) unterliegen. Beide Gebiete werden gegenwärtig noch als landwirtschaftliche Nutzflächen sowohl in der Wertermittlung, als auch im Wege- und Gewässerplan geführt. Die Wertermittlung wäre dem FNP anzupassen. Durch die Ausweisung der o.g. Bauflächen werden die Möglichkeiten der Flurbereinigung in diesen Gebieten eingeschränkt. Bedingt durch die wertgleiche Landabfindung müssten diese Flächen ohne Änderung (lagegleiche Zuteilung) wieder zugewiesen werden. Das läuft dem Zweck der Flurbereinigung entgegen. Die städtebauliche Entwicklung kann u.U. auch innerhalb der Flurbereinigung umgesetzt werden, da das Gebiet **Ve 7** und **Ve 8** bereits durch 3 Grenzzüge von der Umringsmessung erfasst wurde. Mit Hinweis auf § 190 BauGB wäre das Gebiet einem gesonderten FlurbVerfahren „auszusetzen“ und unabhängig vom 2014 angeordneten FlurbVerfahren durchzuführen. Dies hätte den Vorteil einer weitaus schnelleren Verfahrensdurchführung. Ggf. ist auch ein Baulandumlegung möglich und die Befugnisse hierfür sind der Flurbereinigungsbehörde (§ 46 Abs. 4 BauGB) zu übertragen. Alternativ wäre zu prüfen, ob die Gebiete **Ve 7** und **Ve 8** aus dem laufenden FlurbVerfahren auszuschließen sind. Die im FNP aufgeführten und dargestellten „Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung der Landschaft“ sind, soweit es das FlurbGebiet betrifft nicht im Wege- und Gewässerplan berücksichtigt. Diese Maßnahmen sind auch nicht in dem mit der Gemeinde abgestimmten Wege- und Gewässerblockverzeichnis (neue Graben- und Wegeflurstücke) enthalten. D.h. soll z.B. die Maßnahme M3 (einseitige Grabenbegrünung) in Vehlefanz umgesetzt werden, steht eine entsprechende Fläche nach Ausführung des FlurbPlanes nicht zur Verfügung. Da die Gemeinde sich mit einer entsprechenden Vereinbarung verpflichtet hat das umfangreiche Wege- und Grabensystem in der Feldmark zu übernehmen, werden zusätzliche gemeindeeigene Flächen für die beschriebenen „Maßnahmen zur Pflege ...“ nicht zur Verfügung stehen. Ähnliches trifft auf andere Maßnahmen zu. Insofern ist eine weitere Abstimmung im Zusammenhang mit dem Unternehmensflurbereinigungsverfahren Vehlefanz, Verf.-Nr. 5-001-X erforderlich.“*

Berücksichtigung:

Der Flächennutzungsplan ist eine vorbereitende Bauleitplanung. Er schafft noch nicht die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben. Die genannten Darstellungen sind für die langfristige vorbereitende Bauleitplanung der Gemeinde wesentlich und sollen deshalb entsprechend erfolgen, ein Zeitpunkt für die weitere planerische Umsetzung und nachfolgende Realisierung kann aus der Darstellung im Flächennutzungsplan jedoch nicht abgeleitet werden.

Im Zusammenhang mit der weiteren Bauleitplanung der Gemeinde erfolgt eine Abstimmung mit der für die Flurbereinigung zuständigen Behörde.

4 Verbindliche Bauleitplanung und informelle Planungen der Kommune

4.1 Stand der verbindlichen Bauleitplanung (Dezember 2020)

4.1.1 Verbindliche Bauleitplanung Ortsteil Bärenklau

Planart / Name	Lage Plangebiet	Planungsstand	Berücksichtigung im Flächennutzungsplan
Bebauungsplan "Gewerbegebiet ehemalige Heinkelwerke Süd"	Veltener Straße, L172	Rechtskraft 04.04.2003	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche

Planart / Name	Lage Plangebiet	Planungsstand	Berücksichtigung im Flächennutzungsplan
Bebauungsplan "Gewerbegebiet Bärenklau"	Bahnweg	Rechtskraft 03.07.1997 (Ersatzbekanntmachung vom 17.07.2020 über rückwirkende Inkraftsetzung wegen Ausfertigungsfehler)	teilweise erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche
1. Planänderung Nr. 73/2020 Bebauungsplan "Gewerbegebiet Bärenklau"	Bahnweg	Aufstellungsbeschluss 25.06.2020 Rechtskraft am 18.12.2020	teilweise erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche
Bebauungsplan "Sandweg-Wendemarcker Weg"	Kranichweg, Storchenweg, Amselweg, Meisenweg, Schwalbenweg	Rechtskraft 03.04.1996	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche
Bebauungsplan "Die Binnenschläge"	Am Pumpenhaus, Pumpenweg, Zu den Birken, Am Wiesenweg, Am Gartenweg, Zu den Eichen, Zu den Pfulen	Rechtskraft 25.05.1993 aufgehoben 14.12.2018	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche
Bebauungsplan "Gewerbegebiet Kirschenallee"	Am Elsgraben (Kirschenallee)	Rechtskraft 21.05.1996	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche
Bebauungsplan "Tennisanlage"	Leegebrucher Chaussee	Rechtskraft 26.09.2003	teilweise realisiert, Darstellung im Flächennutzungsplan als Grünfläche Sportplatz
Ergänzungssatzung "Remonteweg"	Remonteweg	Rechtskraft 29.06.2001	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche
Bebauungsplan Nr. I/90 "Kleinsiedlungsgebiet am Wendemarcker Weg"	Ameisenbärweg, Kragenbärweg, Schwarzbärweg, Waschbärweg, Koalabärweg, Pandabärweg, Grizzlybärweg	Rechtskraft 02/1992 Aufhebung 23.05.2014	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche
Bebauungsplan Nr. 14/2004 „An der Vehlefanzer Straße“	Vehlefanzer Straße	Rechtskraft 18.07.2008	erschlossen und weitgehend bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche
Bebauungsplan Nr. 36/2009 „Wohnbebauung am Eichstädter Weg“	Eichstädter Weg	Rechtskraft 16.07.2010	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche
Bebauungsplan Nr. 41/2010 „Zu den Eichen“, OT Bärenklau	Zu den Eichen	Rechtskraft 02.03.2012	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche
Bebauungsplan Nr. 60/2017 „Industriegebiet Gewerbestraße Germendorf“	Gwerbestraße Germendorf	Rechtskraft 19.03.2020	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche
Ergänzungssatzung	Vehlefanzer Straße Flur 4 Flurstück 22/10	Rechtskraft: 17.07.2020	Wohnbaufläche / rückwärtig Grünfläche Privatgarten

4.1.2 Verbindliche Bauleitplanung Ortsteil Bötzw

Planart / Name	Lage Plangebiet	Planungsstand	Berücksichtigung im Flächennutzungsplan
Vorhaben - und Erschließungssatzung "Friedhofstraße - Ecke Marwitzer Str."	Friedhofstraße, Marwitzer Str., Am Heidewinkel	Rechtskraft 22.01.1996	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche
Bebauungsplan "Veltener - Luch - Bahn- und Poststraße"	An den Birken, Fliederbogen, Roseneck	Rechtskraft 06.06.1996	nördlicher Teil erschlossen und bebaut, südlicher Teil nicht erschlossen und nicht bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche
1. Planänderung 17/2005	Holundersteg	Rechtskraft 11.11.2005	
Bebauungsplan östlich Marwitzer Str. – Friedhofstraße	Rauchschwalbenweg, Schwalbenring, Am Schwalbenzug, Am Schwalbennest,	Rechtskraft 23.09.1997	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche

Planart / Name	Lage Plangebiet	Planungsstand	Berücksichtigung im Flächennutzungsplan
(Wohngebiet Am Schwalbenhang) 1. Planänderung Nr. 33/2008 2. Planänderung	Mehlschwalbenweg, Uferschwalbenweg, Nachtschwalbenweg, Rötelschwalbenweg, Klippschwalbenweg,	Rechtskraft 30.10.2008 Rechtskraft 11/12	
Bebauungsplan "An der Schönwalder Straße" (Gewerbegebiet)	Schönwalder Straße	Rechtskraft 29.04.2005	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche
Bebauungsplan "Gewerbegebiet Bötzw - West"	Werkstraße	Rechtskraft 21.12.1995	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche und gemischte Baufläche
Bebauungsplan "Fennstraße -Schwarzer Weg"	Fennstraße, Schwarzer Weg	Rechtskraft 18.05.1993	teilweise erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und Grünfläche
Vorhaben - und Erschließungsplan "Betriebserweiterung Katro"	Schönwalder Straße, Bahnstraße	Rechtskraft 28.04.1993 Aufhebung 12.10.2018	Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß Bauungsplan Nr. 59/2017 „Schönwalder Straße/Bahnstraße“, in Realisierung
Bebauungsplan "Friedhofstraße – Ecke Marwitzer Straße" 1. Planänderung 05/2002	Friedhofstraße Friedhofstraße	Rechtskraft 17.12.1996 Rechtskraft 26.03.2004	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche
Ergänzungssatzung "Feldstraße"	Feldstraße	Rechtskraft 02.10.2002	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche
Bebauungsplan "Marwitzer Straße - Ecke Bergstraße"	Bergstraße	Rechtskraft 02.10.2002	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche
Bebauungsplan "Bergstraße"	Bergstraße	Rechtskraft 26.08.1993	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche
Bebauungsplan Nr. 15/2004 "Fennstraße - Ecke Veltener Str."	Fennstraße, Sonnenwinkel, Veltener Straße	Rechtskraft 29.04.2005	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche
Textbebauungsplan Nr. 02/2002 "An der Bahnstraße"	Bahnstraße	Rechtskraft 30.06.2006	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche
Textbebauungsplan Nr. 03/2002 Neue Luchstraße .- Veltener Straße .- Hennigsdorfer Str.	Veltener Straße	Rechtskraft 30.03.2006	erschlossen und weitgehend bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche
Vorhaben- und Erschließungsplan "ökologischer Siedlungspark"	Schönwalder Straße, Poststraße	Rechtskraft 22.08.1995	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche
Bebauungsplan 24/2006 "Wohnen hinterm Heidewinkel"	Am Heidewinkel	Rechtskraft 09.03.2007	erschlossen und weitgehend bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche
Textbebauungsplan „Neue Luchstraße-Hennigsdorfer Straße-Bahnstraße"	Bahnstraße	Rechtskraft 30.10.2008	erschlossen und weitgehend bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche
Textbebauungsplan Nr. 35/2009 „Bahnstraße-Poststraße"	Bahnstraße-Poststraße	Rechtskraft 15.05.2009	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche
Textbebauungsplan Nr. 34/2008 „Neue Luchstraße"	Neue Luchstraße	Rechtskraft 15.05.2009	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche

Planart / Name	Lage Plangebiet	Planungsstand	Berücksichtigung im Flächennutzungsplan
Bebauungsplan Nr. 08/2003 „Teerofenweg“ 1. Änderung 2. Änderung	Teerofenweg, Schwarzer Weg	Rechtskraft 02.06.2004 Rechtskraft 08.10.2010 Rechtskraft 02.03.2012	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und Grünfläche
Bebauungsplan Nr. 40/2010 „An der Marwitzer Straße“	Marwitzer Straße	Aufstellungsbeschluss am 08.07.2010 Verfahren wurde nicht weitergeführt, ruht sei dem	nicht erschlossen und nicht bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche
Bebauungsplan Nr. 47/2012 „Wohnbebauung Bergstraße 13“	Bergstraße 13	Rechtskraft 02.10.2014	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche
Bebauungsplan Nr. 45/2013 „Dorfaue 1-Ecke Schönwalder Straße“ 1. Änderung	Dorfaue 1- Schönwalder Straße	Rechtskraft 15.03.2013 Rechtskraft 29.07.2016	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche
Bebauungsplan Nr. 56/2016 „Gewerbegebiet an der Wandsdorfer Chaussee“	Wandsdorfer Chaussee	Aufstellungsbeschluss am 25.02.2016 Satzungsbeschluss 24.06.2021	bisher Fläche für die Landwirtschaft, im Parallelverfahren Änderung des FNP: gewerbliche Baufläche
Bebauungsplan Nr. 57/2016 „Wohnbebauung an der Mühlenstraße“	Mühlenstraße	Rechtskraft 17.05.2019	in Realisierung, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche
Bebauungsplan Nr. 58/2017 „Wohngebiet an der Marwitzer Straße 64 A“	Marwitzer Straße 64 A	Rechtskraft 23.03.2018	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche
Bebauungsplan Nr. 59/2017 „Schönwalder Straße/Bahnstraße“	Schönwalder Straße, Bahnstraße	Rechtskraft 12.10.2018	in Realisierung, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und eingeschränktes Gewerbegebiet
Bebauungsplan Nr. 61/2018 „Wohngebiet östlich Veltener Straße 54 und 56“, OT Bötzw	Veltener Straße	Rechtskraft 27.03.2019	in Realisierung, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und Wald
Bebauungsplan Nr. 63/2018 „Wohnbebauung Verlängerung Sonnenwinkel“	Verlängerung Sonnenwinkel	Rechtskraft 17.07.2020	Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (Bö15)
Bebauungsplan Nr. 65/2019 „Wohnbebauung Veltener Straße 42“	Veltener Straße 42	Rechtskraft 08.05.2020	rückwärtig unerschlossen, unbebaut, im Verfahren, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche
Bebauungsplan Nr. 79/2021 „Erweiterung Gewerbegebiet Bötzw West“	Werkstraße	Aufstellungsbeschluss 23.09.2021	bisher Fläche für die Landwirtschaft, im Parallelverfahren Änderung des FNP: gewerbliche Baufläche

4.1.3 Verbindliche Bauleitplanung Ortsteil Eichstädt

Planart / Name	Lage Plangebiet	Planungsstand	Berücksichtigung im Flächennutzungsplan
Bebauungsplan "Gewerbegebiet Eichstädt"	Gewerbestraße Dr.-R.-Weber-Straße Ziegeleistraße	Rechtskraft 02.07.2001	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet
Klarstellungssatzung		Rechtskraft 04.03.1999	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche
Textbebauungsplan "Wochenendhausgebiet Gutsgärten"		Rechtskraft 19.04.1999	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Erholung Wochenendhausgebiet
Bebauungsplan "Perwenitzer Weg 2" Verwaltungsgebäude	Perwenitzer Weg	Rechtskraft 26.11.2002	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche

Planart / Name	Lage Plangebiet	Planungsstand	Berücksichtigung im Flächennutzungsplan
Bebauungsplan "Wohngebiet Eichstädt Nord"	Am Brennereigraben, Finkenstraße, Fasanenhain, Drosselschlag, Lärchenweg, Grünstraße, Sperlingsteig	Rechtskraft 27.05.1997	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche
Vorhaben- und Erschließungsplan „Am Verbindungsweg“	Am Verbindungsweg, Zum Park, Grünstraße, Rosenweg, Grüner Weg	Rechtskraft 18.02.1993	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche
Bebauungsplan Nr. 44/2011 „Trainingsanlage Trabrennsport Eichstädt“	Perwenitzer Weg	unwirksam	vorhandene Nutzung Trainingsanlage Trabrennsport, Darstellung im Flächennutzungsplan als Grünfläche Trainingsanlage Trabrennsport
Bebauungsplan Nr. 55/2016 „Trainingsanlage Trabrennsport Eichstädt“	Perwenitzer Weg	Rechtskraft 12.10.2018	vorhandene Nutzung Trainingsanlage Trabrennsport, Darstellung im Flächennutzungsplan als Grünfläche Trainingsanlage Trabrennsport
Bebauungsplan Nr. 13/2004 „Am Reiterhof“		Aufstellungsbeschluss: 18.03.2004 Planung ruht: Problem Reitstallanlage	unbebaut, Fläche für die Landwirtschaft

4.1.4 Verbindliche Bauleitplanung Ortsteil Marwitz

Planart / Name	Lage Plangebiet	Planungsstand	Berücksichtigung im Flächennutzungsplan
Vorhaben - und Erschließungssatzung "Lindenstraße I"	Lindenstraße Am Siebgraben	Rechtskraft 04.05.1993	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche
Planänderung "Am Ziegenkruger-Weg" erster Teilbebauungsplan	Am Ziegenkruger-Weg Eichelberge, Glienallee, Zehnruthen	Rechtskraft 20.12.2005	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche, Grünfläche und örtliche Haupterschließungsstraße
Bebauungsplan Gartensiedlung "Am Ziegenkruger Weg" zweiter Teilbebauungsplan 1. Planänderung vom November 2005		Rechtskraft 19.06.1998 Rechtskraft 20.12.2005	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und örtliche Haupterschließungsstraße 2017-2019 Plangebiet erschlossen und umgesetzt ca. 185 WE
Bebauungsplan 11/2003 "Lindenstraße 15"	Lindenstraße	Rechtskraft 10.02.2005	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche
Bebauungsplan "Parkstadt Velten"	Tonberg	Rechtskraft 12.10.2000	teilweise erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche Gebietsabtretung an Stadt Velten per 01.10.2021
Bebauungsplan "An der Viehtrift"	Viehtrift	Rechtskraft 05.11.1997	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche
Innenbereichssatzung		Rechtskraft 19.09.1994	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche
Ergänzungssatzung	Gemarkung Marwitz Flur 5 Flurstücke 368/2, 372, 373/4, 480, 482 jeweils teilweise	Aufstellungsbeschluss: 27.06.2011 Verfahren ruht	teilweise erschlossen und bebaut, teilweise Garten, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und Grünfläche Garten

4.1.5 Verbindliche Bauleitplanung Ortsteil Neu-Vehlefan

Planart / Name	Lage Plangebiet	Planungsstand	Berücksichtigung im Flächennutzungsplan
Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) BauGB	Zu den Wiesen	Rechtskraft 02.10.2002	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche
Vorhaben -und Erschließungsplan Kirschallee	Kirschallee	Rechtskraft 01.11.1994	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche
Vorhaben -und Erschließungsplan Dorfstraße	Am Krämerwald	Rechtskraft 26.10.1992	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche
Klarstellungs -und Ab-rundungssatzung Ortslage Klein-Ziethen		Rechtskraft 31.10.1996	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche
Bebauungsplan, Wochenendhausgebiet Priesterfeld	Am Priesterfeld, Hasensprung, Am Rehgraben	Rechtskraft 06.03.2001	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Erholung Wochenendhausgebiet
Bebauungsplan Nr. 59/2016 „Wohngebiet östlich von Klein Ziethen“	östlich von Klein Ziethen	Aufstellungsbeschluss: HA –Sitzung am 16.06.2016, nicht mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar	Fläche für die Landwirtschaft, Teilfläche im Rahmen der Entwicklungsoption nach LEP HR als Wohnbaufläche
Bebauungsplan Nr. 64/2018 „Wohnbebauung Am Walde“	Am Walde Gemarkung Neu-Vehlefan	Rechtskraft 18.12.2020	Wohnbaufläche gemäß Darstellung des bisherigen FNP

4.1.6 Verbindliche Bauleitplanung Ortsteil Schwante

Planart / Name	Lage Plangebiet	Planungsstand	Berücksichtigung im Flächennutzungsplan
BP Nr. 07/2003 "Amalienfelder Weg"	Zur Obstwiese, Amalienfelder Weg	Rechtskraft 17.09.2004	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche
BP „Lindenweg II“	Buchenweg, Weidenweg, Eichenweg, Eschenweg, Ahornweg Grünfläche	Rechtskraft 08.09.1999	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche
Planänderung 18/2005 zum BP „Lindenweg II“		Rechtskraft 11.11.2005	
BP „Am Wiesengrund“		Rechtskraft 03.01.1996	teilweise erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und Grünfläche
Planänderung 09/2003 zum BP „Am Wiesengrund“	Mühlenweg, Schilfweg, Diestelweg, Am Wiesengrund	Rechtskraft 25.02.2005	erschlossen und weitgehend bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche
Bebauungsplan 67/2019 „Wohngebiet Am Wiesengrund Nordwest-Hauptstraße“	Wohngebiet Am Wiesengrund Nordwest-Hauptstraße	Rechtskraft 30.09.2021	teilweise erschlossen und bebaut, im wesentlichen noch unerschlossen und unbebaut
BP „Mühlenweg 7“	Mühlenweg	Rechtskraft 18.01.1996	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche
Außenbereichssatzung „Gartenweg“	Gartenweg	Rechtskraft 06.11.2001	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche
BP „Kremmener Chaussee“	Kremmener Chaussee	Rechtskraft 24.01.1997	bisher nicht erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche
BP Nr. 19/2005 „Sportplatz Schwante“	Sommerswalder Chaussee / Am Pristerpfuhl	Rechtskraft 21.12.2007	Ballspielplatz errichtet, Darstellung im Flächennutzungsplan als Grünfläche Sportplatz
BP „Mühlenweg 24“	Mühlenweg 24	Rechtskraft 01.09.1993	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche
VEP „Lindenweg I“	Lindenweg, Ahornweg, Eichenweg, Eschenweg Grünfläche	Rechtskraft 25.02.1994	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche
1. Änderung VEP „Lindenweg I“		Rechtskraft 12.07.2001	

Planart / Name	Lage Plangebiet	Planungsstand	Berücksichtigung im Flächennutzungsplan
Ergänzungssatzung „Am Gartenweg“	Gartenweg	Rechtskraft 17.09.2004	erschlossen und überwiegend bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche
VEP Nr. 2 „Lindenweg 4“ Aufhebung VEP Nr. 2 „Lindenweg 4“	Lindenweg, Kastaniensteig, Amalienfelder Weg	Rechtskraft 05.05.1993 Rechtskraft 17.05.2019	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche
BP „Mühlenweg 13“ 1. Änderung Nr. 39/2009	Mühlenweg Mühlenweg	Rechtskraft 17.08.1993 Rechtskraft 08.10.2010	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche
BP „Lindenweg – Süd“	Lindenweg, Am Hörstegraben, Eibenweg, Fichtenweg, Wacholderweg, Zypressenweg, Lärchenweg	Rechtskraft 25.03.1996	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche
BP „Sommerwalder Dreieck“	Sommerwalder Chaussee, Am Birkenwäldchen, Germendorfer Weg	Rechtskraft 23.01.1998	im Wesentlichen nicht erschlossen und nicht bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und Grünfläche
Text-BP Nr. 30/2007 „Wohnbebauung am Schlossweg“	Schlossweg	Rechtskraft 18.07.2008	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche
BP Nr. 28/2007 „Schlosspark“	Schlosspark	Rechtskraft 30.10.2008	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Schaugutshof, Gastronomie, Beherbergung
BP Nr. 37/2009 „Verbrauchermarkt Schwante“	Dorfstraße, Bahnhofstraße	Rechtskraft 10.07.2009	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Einzelhandel
BP Nr. 43/2011 „Mühlenweg 107 und 109“	Mühlenweg 107 und 109	Rechtskraft 02.03.2012	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche
BP Nr. 48/2012 „Wohnbebauung am Gartenweg“	Gartenweg	Rechtskraft 17.07.2015	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche
BP Nr. 26/2006 „Wohngebiet am Lindenweg“	Jasminweg	Rechtskraft 23.05.2014	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche
BP Nr. 50/2014 „Wohnbebauung am Hörstegraben“	Am Hörstegraben, Kiefernweg	Rechtskraft 20.03.2015	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche
BP Nr. 51/2014 „Wohnbebauung Mühlenweg 42“	Mühlenweg	Rechtskraft 24.09.2015	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche
BP Nr. 52/2014 „Wohnbebauung Mühlenweg 16A“	Mühlenweg	Rechtskraft 17.05.2019	noch nicht erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche
BP Nr. 54/2015 "Wohnbebauung östlich des Gartenweges, zwischen Mittelweg und Hörstegraben (Koppelgraben)"	Gartenweg	Rechtskraft 20.09.2019	erschlossen, noch nicht bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche
BP Nr. 62/2018 „Wohnbebauung an der Dorfstraße 24 und 26“	Dorfstraße	Rechtskraft 30.09.2021	Erschließung über Dorfstraße geplant, noch nicht bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche
BP „Landhaus-Wohnanlage Schwante am See 1 und 2 – südlich / nördlich Mühlenweg“	Mühlenweg, Am Wiesengrund, Wohnanlage am See	Rechtskraft 01.09.1993	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche
BP Nr. 70/2019 „Buddhistischer Tempel Schloss Sommerwalde“	Gutspark Schloss Sommerwalde	Satzungsbeschluss 23.09.2021	Plangebiet ist bereits Bestandteil der Fläche, die durch die buddhistische Religionsgemeinschaft genutzt wird (Bereich ehemaliges Heizhaus und Gelegenheitsparkplatz), Darstellung als Bestandteil SO-RKB Sondergebiet für religiöse und kulturelle Zwecke und Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe

Planart / Name	Lage Plangebiet	Planungsstand	Berücksichtigung im Flächennutzungsplan
Bebauungsplan Nr. 75/2020 „Wohnbebauung Am Hörstegraben“	Am Hörstegraben	Aufstellungsbeschluss 03.12.2021 Billigung Entwurf 23.09.2021	Erschließung über Straße Am Hörstegraben geplant, teilweise noch nicht bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche
Bebauungsplan Nr. 77/2021 „Sondergebiet Beherbergung und Gastronomie Forsthaus Sommerswalde“ Forsthaus Sommerswalde	an der Gaststätte Forsthaus Sommerswalde	Aufstellungsbeschluss / 23.09.2021	Darstellung als Bestandteil SO-RKB Sondergebiet für religiöse und kulturelle Zwecke und Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe

4.1.7 Verbindliche Bauleitplanung Ortsteil Vehlefan

Planart / Name	Lage Plangebiet	Planungsstand	Berücksichtigung im Flächennutzungsplan
VEP "Bahnstraße - Schäferweg"	Wiesenweg, Koppelweg, Hirtenweg, Hirtengrund Zum Schäfergarten, Lämmerweide	Rechtskraft 09.06.1995	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche
Bebauungsplan Nr. 6 "An den Koppeln"	An den Koppeln Bärenklauer Str. 71-103	Rechtskraft 26.11.2002	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche
Bebauungsplan "Gewerbepark Vehlefan"	Eichstädter Chaussee	Rechtskraft 02.10.2002	weitgehend erschlossen und teilweise bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Hotel- und Raststättengewerbe, gewerbliche Baufläche, örtliche Hauptverkehrsstraße und Grünfläche
1. Planänderung 22//2005	Eichstädter Chaussee	Rechtskraft 12.10.2007	
2. Planänderung 34/2008	Eichstädter Chaussee	Rechtskraft 05.03.2010	
3. Planänderung	Eichstädter Chaussee	Rechtskraft 16.12.2011	
4. Planänderung	Eichstädter Chaussee	Rechtskraft 29.09.2014	
5. Planänderung Nr. 66/2019	Eichstädter Chaussee	Rechtskraft 08.05.2020	
Ergänzungssatzung "An der Bärenklauer Str."	Bärenklauer Straße Amselsteig	Rechtskraft 20.02.2004	erschlossen und teilweise bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche
Bebauungsplan "Bahnstraße - Oranienburger Weg"	An den Weiden, Bahnstraße, Oranienburger Weg	Rechtskraft 06.06.1996	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche
1. Planänderung 10/2003 "Bahnstraße - Oranienburger Weg"	An den Weiden, Bahnstraße, Oranienburger Weg	Rechtskraft 05.02.2004	
2. Planänderung „Bahnstraße-Oranienburger Weg“	An den Weiden	Rechtskraft 17.05.2019	
VEP "Wohnpark Bärenklauer Str." Plangebiet A Am Gesundbrunnen Plangebiet B Am Kienluch	Am Kienluch Am Gesundbrunnen	Rechtskraft 21.02.1995	erschlossen und größtenteils bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche
Textbebauungsplan „westlich von Koppehof“	Grünfläche / Wald zwischen Koppehof und Schäfersiedlung	Rechtskraft 30.10.2008	im Bestand Grünfläche, gezäunt, teilweise mit erheblichem Baumbestand, Darstellung im Flächennutzungsplan Grünfläche Garten gemäß Festsetzung im Bebauungsplan
Bebauungsplan Nr. 38/2009 „Verbrauchermarkt“, OT Vehlefan	Lindenallee	Rechtskraft 08.10.2010	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Einzelhandel
Bebauungsplan Nr.49/2013 „Wohnbebauung am Veltener Weg“	Veltener Weg	Rechtskraft 14.03.2017	erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche

Planart / Name	Lage Plangebiet	Planungsstand	Berücksichtigung im Flächennutzungsplan
Bebauungsplan Nr. 68/2019 „Wohnbebauung Am Vogelsang“	Am Vogelsang	Rechtskraft: 18.12.2020	unerschlossen, unbebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (Teilfläche von Ve3) und Grünfläche Privatgarten / Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M11
Bebauungsplan Nr. 69/2019 „EDEKA-Markt Lindenallee“	Lindenallee/Am Anger	Aufstellungsbeschluss: 05.12.2019 Billigung Entwurf: 23.09.2021	teilweise bebaut mit Einzelhandel, Darstellung im FNP als SO EH - sonstiges Sondergebiet Einzelhandel (Ve19), angrenzender Graben als Wasserfläche und Grünfläche (Grabnufer)
Rahmenplan Koppehof-Schäferweg (Informelle Planung, siehe unter 4.2.4)	Fläche zwischen Dorfanger und Haltepunkt Vehefanz	Selbstbindungsbeschluss März 2019	Darstellung gemäß Rahmenplan als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, Grünfläche, Wasser (Gräben) und örtliche Hauptverkehrsstraße
Bebauungsplan Nr. 76/2021 „Bärenklauer Straße“	nördlich Bärenklauer Straße	Aufstellungsbeschluss 29.04.2021	Wohnbaufläche, Fläche für die Landwirtschaft mit Maßnahme Ortsrandeingrünung

4.2 Informelle Planungen

4.2.1 Naherholungs- und Tourismuskonzept

Die Gemeinde hat das **Konzept zur Entwicklung von Naherholung und Tourismus in der Gemeinde Oberkrämer** (Planungsbüro Ludewig GbR, Mai 2013) aufgestellt, das folgende Zielsetzung hat:

"1.1 Ziel und Zweck der Planung

Das Naherholungs- und Tourismuskonzept der Gemeinde Oberkrämer dient der Erfassung des vorhandenen Bestandes sowie der bestehenden Potenziale und Defizite in Bezug auf die Qualität von Naherholung und Tourismus im Gemeindegebiet.

Hierbei wurde auf bereits vorliegende umfassende theoretische Vorarbeiten und Konzepte zurückgegriffen, soweit diese noch dem aktuellen Entwicklungsstand entsprechen.

Die relevanten Aussagen der übergeordneten Planungen sowie der bereits bestehenden Konzeptionen und Vorarbeiten zum Planungsgegenstand sind unter den Punkten 2 und 3 in der hier vorliegenden Planung zusammenfassend wiedergegeben.

Im Rahmen der hier vorliegenden Planung erfolgte eine ergänzende Erfassung des für die Naherholung und den Tourismus relevanten Bestandes in der Gemeinde Oberkrämer.

Im Ergebnis dieser Analysen wurden im vorliegenden Konzept Leitbilder für die weitere Entwicklung von Naherholung und Tourismus in der Gemeinde Oberkrämer entwickelt.

Auf dieser Grundlage wurden Handlungsschwerpunkte und Vorschläge zur Förderung der Naherholung und des Tourismus in der Gemeinde Oberkrämer erarbeitet.

Die vorliegende Planung verfolgt einen integrativen sowie fach- und ressortübergreifenden Ansatz. Neben den landschaftsplanerischen, städtebaulichen und historischen Ansätzen nehmen die Akteure in der Gemeinde Oberkrämer, die durch ihre kulturelle, soziale, sportliche oder wirtschaftliche Tätigkeit einen Beitrag zur Entwicklung von Naherholung und Tourismus leisten oder leisten können, wesentlichen Raum ein.

Die Naherholungs- und Tourismuskonzeption der Gemeinde Oberkrämer ist als informelle Planung gemäß §1(6)11. BauGB zu berücksichtigen.

Da die Umsetzung von Maßnahmen in der Gemeinde den haushaltstechnischen Beschränkungen unterliegt, soll die vorliegende Planung insbesondere auch für die gezielte Beantragung von Fördermitteln für Maßnahmen zur Verbesserung von Naherholung und Tourismus genutzt werden."

Gegenstand dieser informellen Planung war u. a. auch die Planung von Naherholungswegen. Siehe hierzu unter 12.3.3.

4.2.2 Mühlenseekonzept

Die Gemeinde hat das **Entwicklungskonzeption Mühlensee Oberkrämer** (Planungsbüro Ludewig GbR, 03.12.2009) aufgestellt, das folgende Zielsetzung hat:

1.2 Planungsziele

Der besondere landschaftliche Reiz des Mühlensees ist ein Alleinstellungsmerkmal der Gemeinde Oberkrämer. Der See besitzt ein erhebliches naturräumliches Potenzial, aber er unterliegt auch unterschiedlichen Nutzungsanforderungen durch Wasserentnahme, Fischerei und Naherholung. In den vergangenen

Jahren hat sich die Wasserqualität des Sees erheblich verschlechtert und der Nutzungsdruck durch ungeordnete Nutzungen hat sich erhöht. Die Grundstücksflächen des Sees befinden sich in vielfältigem verschiedenem Eigentum. Eine juristische Person als Rechtsträger des Sees, steht nicht zur Verfügung. Da der See für den Wohnwert in der Gemeinde Oberkrämer von großer Bedeutung ist, macht die Gemeinde mit der vorliegenden informellen Planung von ihrer kommunalen Planungshoheit Gebrauch. Planungsziele sind die Ordnung der bestehenden Nutzungen, eine behutsame Erschließung für die Naherholung, die Stabilisierung der Wasserqualität und der Schutz und die Entwicklung der naturräumlichen Potenziale.

Zu diesem Konzept liegen mehrere Realisierungsplanungen, insbesondere für den Wegebau um den Mühlensee, vor. Die Umsetzung des Konzeptes ist teilweise erfolgt.

4.2.3 Energiekonzept

Für die Gemeinde Oberkrämer liegt ein **Kommunales Energiekonzept** (ARCADIS Deutschland GmbH, 21.10.2013) vor. Ziel des Konzeptes ist es, zur Erreichung der in der „Energiestrategie 2030“ des Landes Brandenburg festgelegten Klimaschutzziele beizutragen. Das Konzept wurde entsprechend den Vorgaben des „Leitfadens zur Erstellung ‚Kommunaler Energiekonzepte (Stand 13.08.2012)‘“ des MWE erarbeitet.

Es weist erhebliche Potenziale für die Nutzung erneuerbarer Energien im Gemeindegebiet, insbesondere im Bereich Stromerzeugung aus Photovoltaik-Anlagen (Dachanlagen), Biomassenutzung (für Heizung und Verstromung), Solarthermienutzung aus und unterbreitet Vorschläge zur Energieeinsparung.

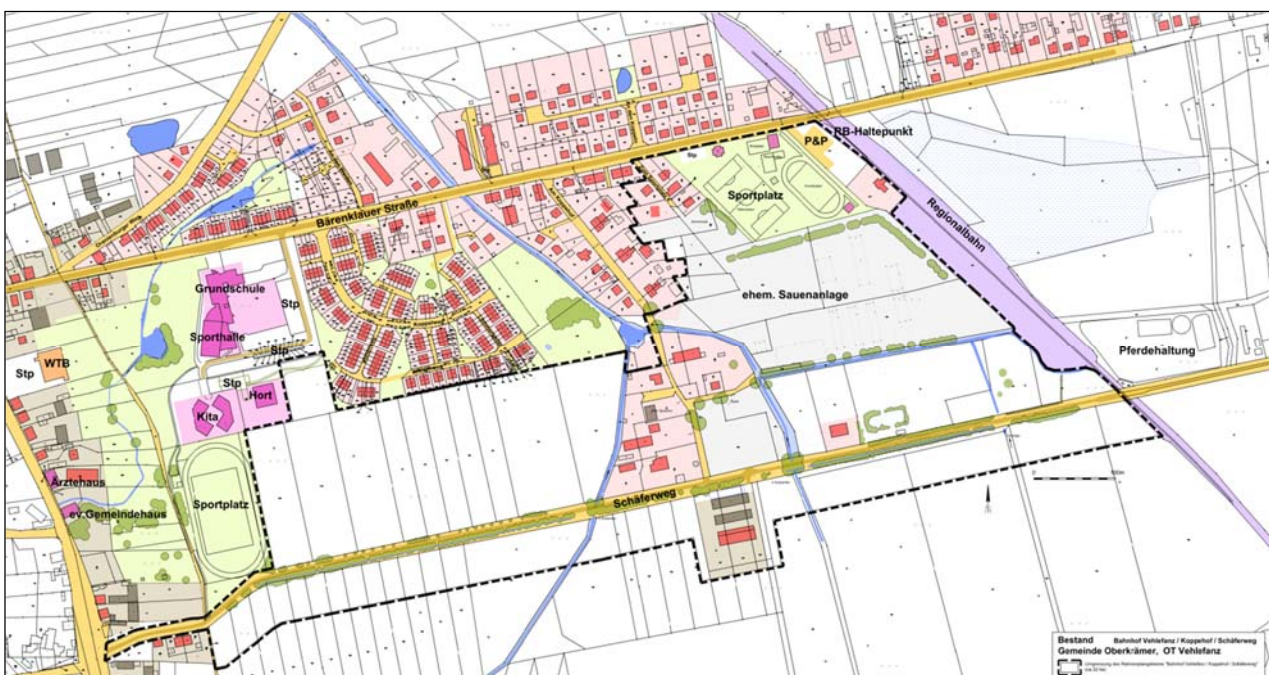
Auch die Nutzung der Windenergie könnte gemäß Energiekonzept einen wesentlichen Beitrag zur Nutzung erneuerbarer Energien leisten. Da in Oberkrämer keine geeigneten Standorte für Windkraftanlagen vorhanden sind, erfolgt die Nutzung regenerativer Energien in der Gemeinde vorrangig durch die Solaranlagen auf Dachflächen. Dies fällt jedoch nicht in die Darstellungsebene des Flächennutzungsplanes.

4.2.4 Städtebaulicher Rahmenplan Koppehof – Schäferweg, OT Vehlefanz


Die Gemeinde Oberkrämer hat den Rahmenplan Koppehof – Schäferweg, OT Vehlefanz (Planungsbüro Ludewig GbR, 05.11.2018) als informelle Planung beschlossen. Der Rahmenplan dient der Vorbereitung der Entwicklung des OT Vehlefanz als Grundfunktionaler Schwerpunkt innerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Oberkrämer.

Das Plangebiet umfasst die Fläche zwischen dem Angerbereich Vehlefanz und der Bahnlinie der Regionalbahn beidseits des Schäferweges einschließlich des Bereichs Koppehof mit ehemaligen Stallanlagen und teilweisen Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen. Ebenfalls mit einbezogen sind Flächen, die den Übergang zum angrenzenden Siedlungsgebiet bilden und für die Einbindung des Plangebietes in das örtliche Straßen- und Wegenetz von Bedeutung sind. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 32 ha.

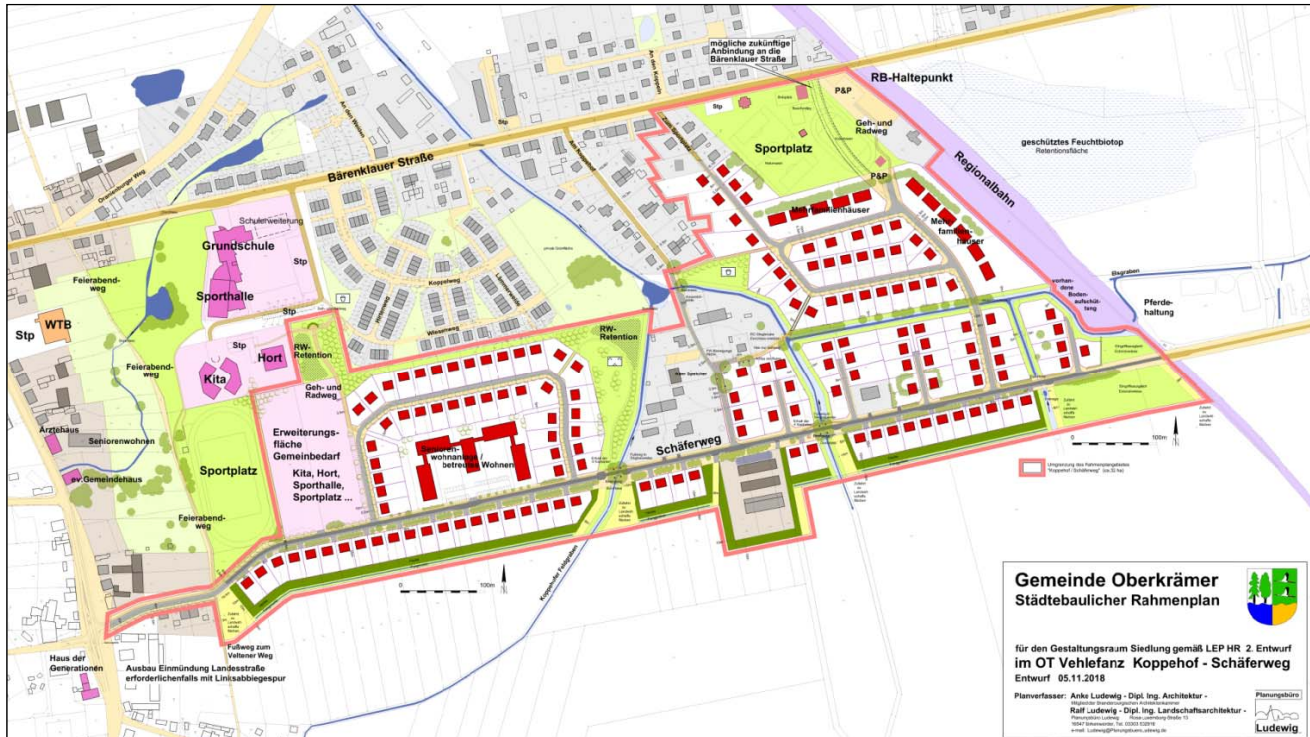
Bestandsdarstellung des Plangebietes des Rahmenplanes und der vorhandenen Nutzungen



Bestandsdarstellung unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg (ALK und Luftbild)

 Umgrenzung des Plangebietes

Städtebaulicher Rahmenplan Koppehof – Schäferweg, OT Vehlefanz



Entsprechend dem Wohnbedarf in der Gemeinde Oberkrämer ist die Entwicklung unterschiedlicher Wohnangebote geplant.

Im **Westen des Plangebietes** (westlich des Koppehofer Feldgrabens) und somit im Nahbereich des Dorfkernes mit den dort vorhandenen Einrichtungen der medizinischen Versorgung, Einzelhandel, Dienstleistungen, Haus der Generationen und Kirchgemeindehaus ist eine Fläche für eine Seniorenwohnanlage geplant. Entsprechend der Darstellung im Rahmenplan könnten bei einer dreigeschossigen Bebauung hier ca. **60 bis 70 altersgerechte Wohnungen bzw. Wohnungen mit fakultativen Betreuungsangeboten** und zugehörige Gemeinschafts- und Betreuungseinrichtungen entstehen.

Um auch dem Wohnbedarf an selbstgenutztem Wohneigentum angemessen Rechnung zu tragen, sind **im westlichen Teilbereich nördlich des Schäferweges 38 Baugrundstücke** für Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes geplant und **südlich des Schäferweges nochmals 21 Baugrundstücke**. Diese Baugrundstücke sollen Grundstücksgrößen von mindestens 700 m² haben, um dem für Vehlefanz typischen Siedlungscharakter und der Lage des Plangebietes im Nahbereich des Landschaftsraumes angemessen Rechnung zu tragen. Hier ist eine maximal zweigeschossige Bebauung geplant.

Im Westen des Plangebietes ist östlich und südlich angrenzend an den vorhandenen Sportplatz, Hort und Kita eine ca. 2 ha große **Erweiterungsfläche für Gemeinbedarfsnutzungen** geplant. Entsprechend der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung steigt in der Gemeinde auch der Bedarf an Infrastruktureinrichtungen. Deshalb ist die planerische Sicherung entsprechender Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen erforderlich. Das geplante Baugebiet soll im Norden und Osten durch Grünflächen eingefasst werden. Hierdurch wird eine grüngeräuter Übergangsbereich zur verdichteten Bebauung im nördlich angrenzenden Wohngebiet Schäfergarten geschaffen und der im Nordosten vorhandene Grünraum entlang des Koppehofer Feldgrabens wird auch im Plangebiet fortgesetzt.

Im **östlichen Teil des Plangebietes** ist in der Nähe des Haltepunktes der Regionalbahn die Errichtung von **Mehrfamilienhäusern** geplant, da hierfür in der Gemeinde Oberkrämer ebenfalls ein erheblicher Bedarf besteht und die Nähe zum Haltepunkt der Regionalbahn und der hier auch vorhandene Haltepunkt des Regionalbusverkehrs eine besonders gute Anbindung an den ÖPNV ermöglicht. Der Rahmenplan sieht 11 kleinere Mehrfamilienhäuser vor. Bei 3 Vollgeschossen könnten bei 6 Wohnungen je Haus hier insgesamt **66 Wohnungen** entstehen.

Zusätzlich sieht der Rahmenplan hier nördlich des Schäferweges **68 Grundstücke** mit mindestens 700 m² und südlich des Schäferweges **17 Grundstücke** mit mindestens 700 m² Grundstücksgröße für Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes vor. Nördlich des Schäferweges sind außerdem **6 Doppelhaushälften** auf jeweils mindestens 500 m² Grundstücksfläche geplant.

Entlang der Gräben im Plangebiet sind Grünflächen geplant, die den Anforderungen des Uferschutzes gemäß Wasserhaushaltsgesetz angemessen Rechnung tragen und zugleich die Zugänglichkeit für die Pflege der Gräben durch den Wasser- und Bodenverband ermöglichen. Die Grünflächen dienen zugleich der Stärkung des Biotopverbundes.

Nahe der Querung des Elsgrabens durch die Straße Koppehof ist der Grünraum am Graben zu einer Grünfläche erweitert, auf der ein Spielplatz geplant ist.

Im Südosten des Plangebietes sind in Randbereichen des Siedlungsgebietes Flächen für Ausgleichsmaßnahmen nach dem Naturschutzrecht (Extensivwiese) geplant (siehe unter 16.).

Insgesamt ergeben sich aus der vorliegenden Rahmenplanung **Wohnpotentiale** wie folgt:

Teilfläche	Anzahl Wohnungen in Seniorenwohnanlage	Anzahl Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	Anzahl der Baugrundstücke für Einzelhäuser (mind. 700 m ²)	Anzahl der Baugrundstücke für Doppelhäufte (mind. 500 m ²)
westlich Koppehof, nördlich Schäferweg	60 bis 70	0	38	0
westlich Koppehof, südlich Schäferweg	0	0	21	0
östlich Koppehof, nördlich Schäferweg	0	66	68	6
östlich Koppehof, südlich Schäferweg	0	0	17	0
gesamt	60 bis 70	66	144	6

Insgesamt würden bei baulicher Nutzung gemäß Rahmenplan im Plangebiet

- **150 Baugrundstücke** für selbst genutztes Wohneigentum,
- **66 Wohnungen** in Mehrfamilienhäusern und
- **60 bis 70 Wohnungen in einer Seniorenwohnanlage** entstehen.

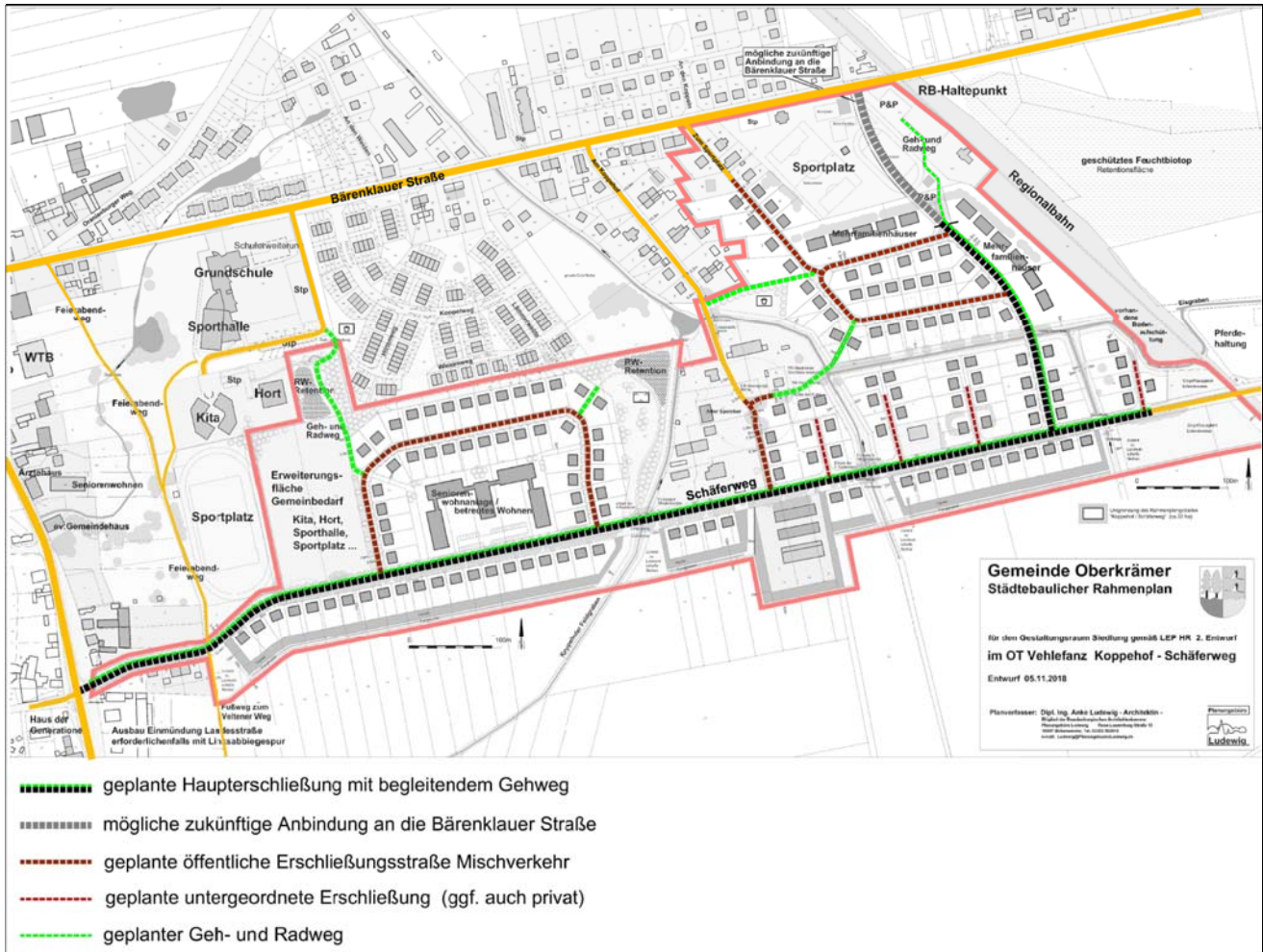
Zusätzlich ist eine **Fläche für den Gemeinbedarf** (Kita, Hort, Sporthalle, Sportplatz) mit **ca. 1,8 ha** Größe geplant.

Die für die jeweiligen Nutzungen **notwendigen Stellplätze** sind gemäß der **Stellplatzsatzung** der Gemeinde Oberkrämer auf den betreffenden Baugrundstücken herzustellen.

Für die im Plangebiet **vorhandenen Wohnnutzungen und nicht wesentlich störendes Gewerbe** am Koppehof, am Schäferweg und an der Straße Zum Sportplatz sieht der vorliegende Rahmenplan keine Änderungen vor. Sie werden in die geplante Siedlungsstruktur integriert.

Für den Bereich der ehemaligen Schäferei auf der Südseite des Schäferweges, in der sich nicht wesentlich störende Gewerbe (Reinigungsservice für Wasser- und Brandschadenbeseitigung, Teppich- und Polstermöbelreinigung, Gardinenreinigung) und Wohnnutzungen befinden, soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zur Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen die Festsetzung eines Mischgebietes angestrebt werden.

Geplante Erschließung gemäß Rahmenplan



Die Erschließung des Plangebietes soll über den Schäferweg erfolgen, der im Rahmen des ländlichen Wegebau im Vorfeld der Umsetzung der Planung ausgebaut werden soll. Entsprechend den Erschließungserfordernissen ist eine Erweiterung des Straßenausbaus des Schäferweges geplant.

Die Teilbereiche östlich und westlich des Koppehofes sollen vom Schäferweg aus erschlossen werden. Im Osten des Rahmenplangebietes ist eine neue Haupterschließungsstraße vom Schäferweg aus geplant, die den Elsgraben quert und die Fläche der ehemaligen Sauenanlage von Süd her erschließt. Von hier aus ist vorerst nur ein Anschluss an den Haltepunkt der Regionalbahn durch einen Geh- und Radweg geplant.

Zukünftig besteht auch die Möglichkeit, die geplante Erschließungsstraße in nördlicher Richtung fortzuführen und hierdurch eine Anbindung an die Bärenklauer Straße und den Haltepunkt der Regionalbahn zu ermöglichen. Hierfür müsste jedoch eine Teilfläche des vorhandenen Sportplatzes in Anspruch genommen werden. Diese Option kann daher nur langfristig verfolgt werden und müsste mit der Bereitstellung entsprechender Ersatz-Sportflächen an anderem Ort verbunden werden.

Im Westen des Plangebietes ist eine Erweiterungsfläche für die dort anschließenden Gemeinbedarfsnutzungen geplant, die auch u. a. für die Herstellung von ergänzenden Sportanlagen genutzt werden könnte. Die geplanten Erschließungen binden an die vorhandenen Straßen und Wege an.

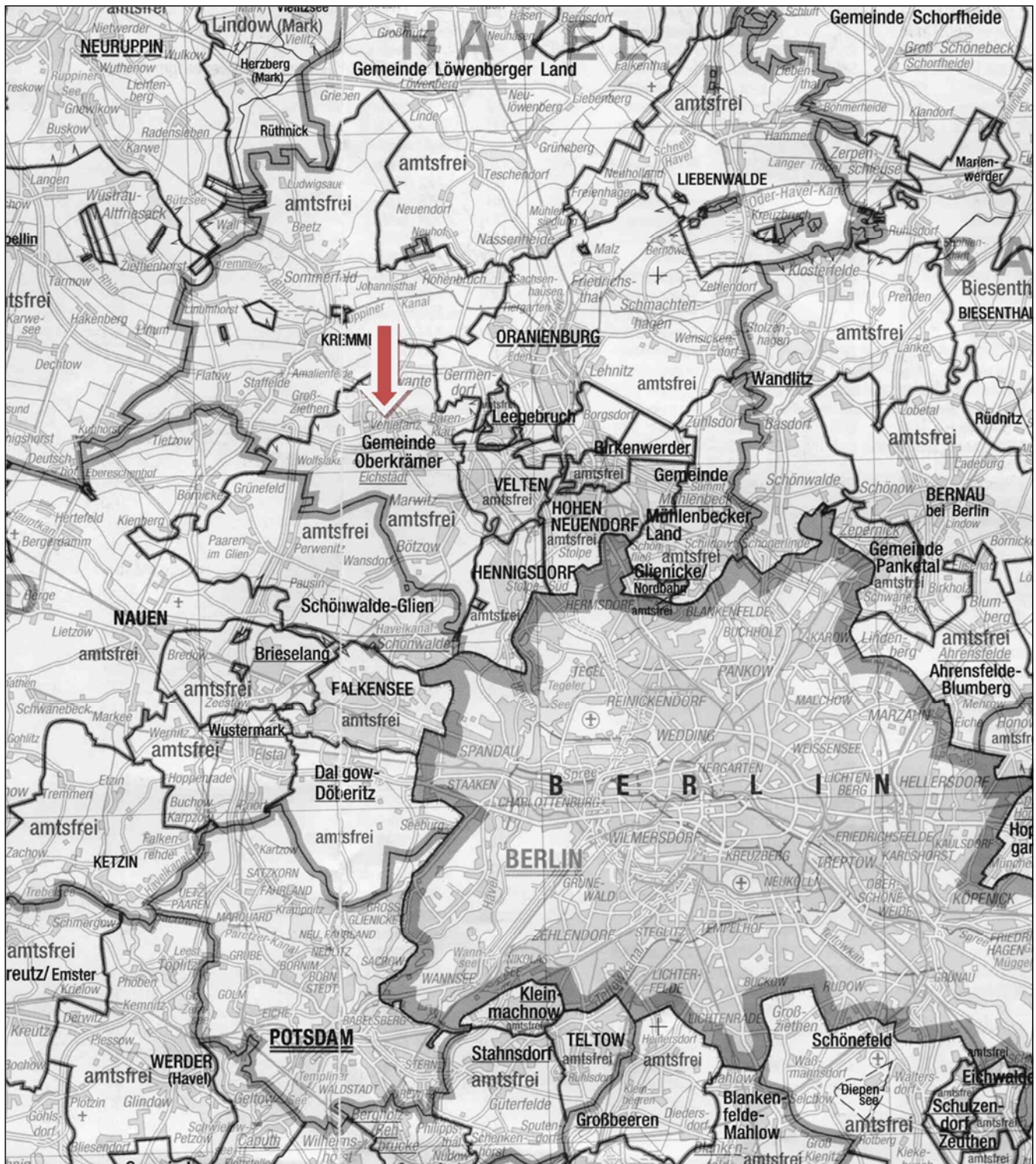
Realisierung in Teilbebauungsplänen

Für die Umsetzung des Rahmenplanes ist eine Unterteilung in 3 Teilbereiche geplant, für die jeweils Teilbebauungspläne aufgestellt werden sollen.

5. Die Gemeinde Oberkrämer mit ihren Ortsteilen

5.1 Regionale Einordnung des Planungsgebietes und Verwaltung

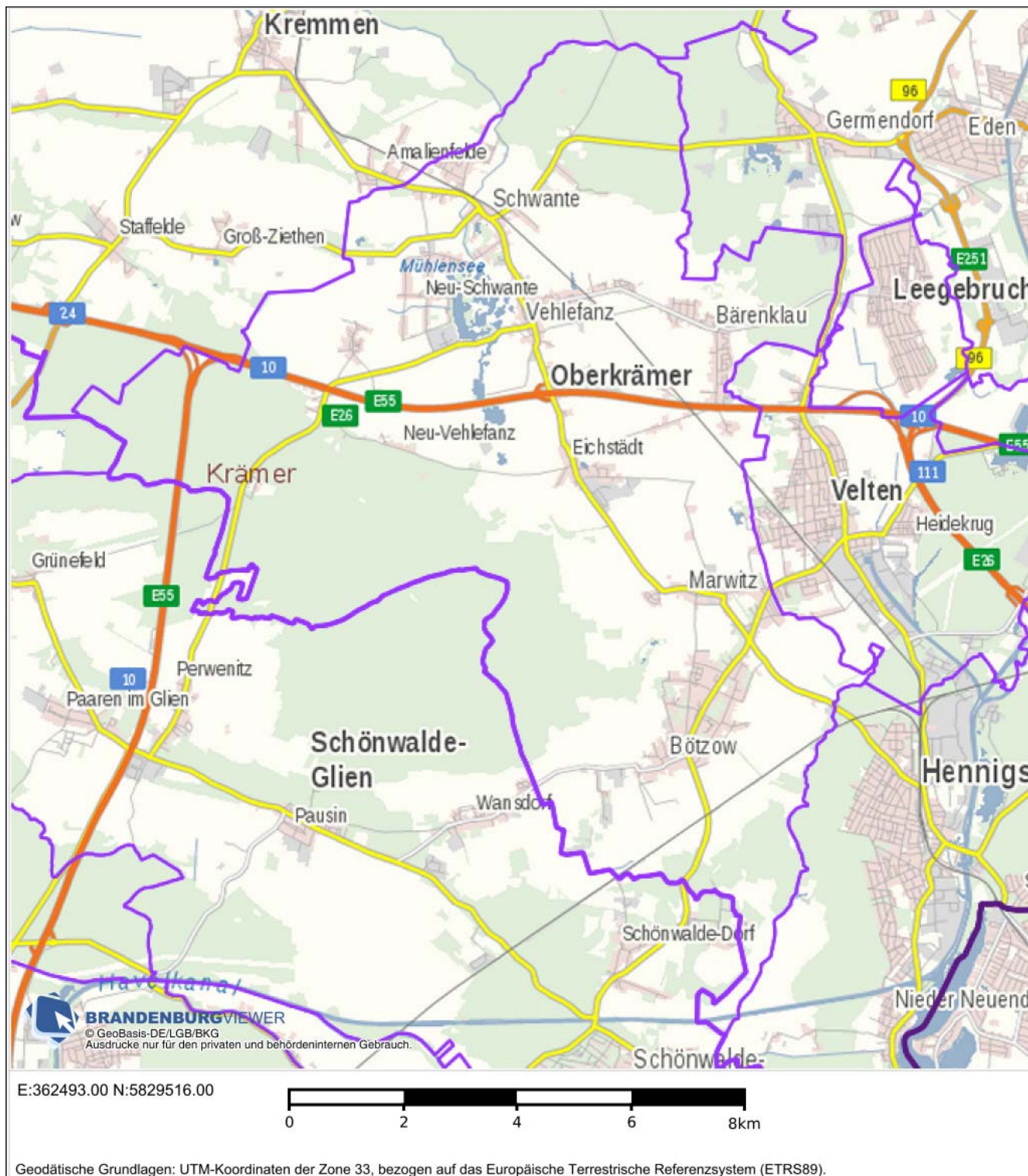
5.1.1 Regionale Einordnung des Plangebietes



Die Gemeinde Oberkrämer, bestehend aus den Ortsteilen Bärenklau, Bötzow, Eichstädt, Marwitz, Schwante, Vehlefanz und Neu Vehlefanz, hat ca. 11.830 Einwohner (2019). Die Gemeinde gehört zum Landkreis Oberhavel.

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

5.1.2 Kommunale Struktur und Verwaltung



unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg

 Gemeindegrenze

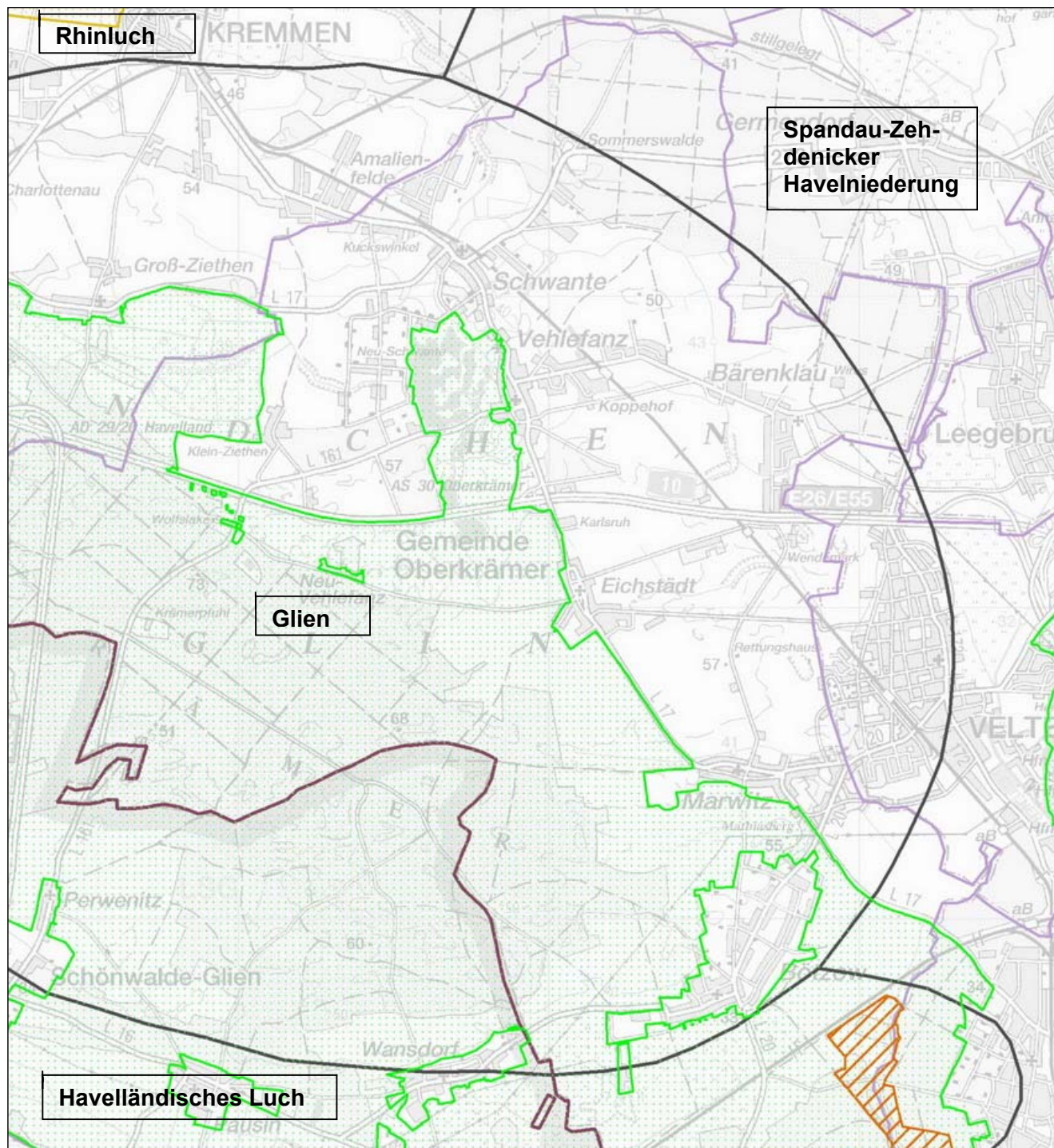
Das Gemeindegebiet der Gemeinde Oberkrämer umfasst die Ortsteile Bärenklau, Bötzow, Eichstädt, Marwitz, Neu-Vehlefanz, Schwante und Vehlefanz. Der Sitz der Gemeindeverwaltung befindet sich im OT Eichstädt.

5.2 Naturräumliche Gliederung und Landschaftsraum

5.2.1 Naturräumliche Gliederung

Das Gemeindegebiet der Gemeinde Oberkrämer liegt im Luchland. Es nimmt hier den östlichen Teil der Hochfläche des Glien ein. Nordöstlich von Bärenklau und südöstlich von Bötzow schließen sich die Zehdenick-Spandauer Havelniederung und das Havelländische Luch an. Zu den Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht siehe unter 20.

Übersichtsplan naturräumliche Gliederung



unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg

- | | |
|--|--|
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |

5.2.2 Der Krämerwald

Der Krämerwald bedeckt fast 57km² der Binnendünen und Sanderflächen des Glien. Der heutige Krämerwald umfasst den früher als "Oberkrämer" bezeichneten Kremmener Wald. Der frühere "Unterkrämer" wird heute als Kremmener Forst bezeichnet und befindet sich östlich von Kremmen.

Zum Krämerwald gehören Waldflächen der Ortsteile Marwitz, Eichstädt, Neu Vehlefanzen und Bötzow der Gemeinde Oberkrämer sowie weitere Ortsteile der Nachbarkommunen Kremmen und Paaren-Glien.

Die Alte Hamburger Poststraße durchquert auf 14 km den Krämerwald von Südost nach Nordwest.

5.2.3 Die Niederungsgebiete von Havel und Muhre / Das Havelländische Luch

Die Spandau-Zehdenicker Havelniederung liegt östlich des Gemeindegebietes Oberkrämer. Teilflächen der Gemarkungen Bärenklau, Marwitz und Bötzow liegen in diesem Landschaftsraum. Die kanalisierte Havel fließt von Nord nach Süd am östlichen Rand der Niederung.

Im Westen der Spandau-Zehdenicker Havelniederung fließt ebenfalls von Nord nach Süd die Muhre (oder auch Muhrgraben), ein Gewässer zweiter Ordnung, das seinerseits mittels eines weit verzweigten Grabensystems die flache überwiegend durch Wiesen und Weideflächen geprägte Niederungslandschaft entwässert. Die Städte Velten und Hennigsdorf liegen in der Niederung, Velten - von Oberkrämer aus betrachtet - im Wesentlichen diesseits der Muhreniederung, Hennigsdorf jenseits der Muhreniederung.

Die östliche Hälfte Bötzows liegt in der Niederung. Die südliche Hälfte des historischen Dorfkerns grenzt an das von der Havelniederung abzweigende Havelländische Luch, das Bestandteil des Berlin-Warschauer Urstromtales ist.

Muhreniederung und Havelländisches Luch sind gekennzeichnet durch hohen Grundwasserstand und ungeschützte Grundwasserleiter. Die Flächen sind i.d.R. landwirtschaftlich als Weideflächen genutzt. Die Querung der Landschaft erfolgt auf wenigen schon in historischen Zeiten angelegten Dammwegen.



Das Bild (1995) zeigt den südlichen Teil der Muhreniederung. (Blick aus Nord) Deutlich sind ehemalige Mäander des Flüsschens zu erkennen. Rechts Reste der Landebahn der ehemaligen militärischen Liegenschaften bei Schönwalde. Im Hintergrund der schnurgerade Verlauf des Pappelgesäumten Havelkanals. Die Landschaft ist als FFH „Muhrgraben mit Teufelsbruch“ europarechtlich geschützt.

5.2.4 Die Feldfluren und die Wiesenniederungen auf dem Glien

Die Feldfluren Oberkrämers liegen überwiegend auf den wertvolleren lehmigen und anlehmigen Böden der Grundmoränenplatte des Glien (Glien = Lehm). Der reiche Boden der Feldfluren um Bötzow, Marwitz und Vehlefanzen war Grundlage des sich in der jeweiligen Angergestaltung widerspiegelnden relativen Wohlstandes der ansässigen Bauern. Aber auch die Rittersitze von Eichstädt und Schwante bezogen ihren Reichtum aus der

hier erfolgreichen Landwirtschaft. Da die Grundmoräne zum Grundwasser abgedichtet ist, sind oberflächige Mulden und Rinnen entstanden, die die Flächen entwässern. Diese i.d.R. mit Niedermooren gefüllten Senken wurden zur landwirtschaftlichen Nutzung in der Vergangenheit entwässert und werden heute überwiegend als Wiesen- und Weideflächen genutzt.



Charakteristisch insbesondere für die OT Schwante, Klein Ziethen (Bild Mitte) und Vehlefanz war bis zu Beginn der 90er Jahre der Anbau von Kernobst und ist heute noch der Anbau von Obst und Gemüse.

Die Jungpflanzenanzucht erfolgt in großen Gewächshäusern. Zur Bewässerung der Anbauflächen und Gewächshäuser war um 1970 der Stausee am Wiesengrund (Mühlensee) in der Abflussrinne des Koppelgrabens / Hörstegrabens im Wiesengrund angelegt worden.

Die Rinderhaltung erfolgt im Winter vorrangig in Stallanlage am Rande der Ortslagen von Marwitz, Eichstädt und Schwante. Im Sommer weiden die Rinder auf den Weideflächen in den o.g. Niedermoorrinnen im Gemeindegebiet und prägen nicht unwesentlich das noch ländliche Ambiente in der Gemeinde.

In den Ortsteilen Bötzow, Eichstädt, Vehlefanz, Bärenklau und Schwante werden die Wiesenflächen zunehmend als Weide- und Futterflächen für die Pferdehaltung genutzt.



Ackerrain in der Vehlefanzner Schweiz

Die Landwirtschaftliche Nutzung des größten Teils des Gemeindegebietes Oberkrämer **prägt wesentlich den Charakter der Landschaft** und trägt hierdurch auch zur Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort bei.

5.2.5 Das Mühlenseegebiet



Schrägluftbild aus Ost in Richtung NeuSchwante Juni 2010

Zwischen den Ortslagen von Schwante, Vehlefanze und Neu Schwante umschließen die teilweise von Sandern überlagerten Grundmoränenflächen eine Wiesenniederung, im ursprünglichen Verlauf der Hörste. Um 1970 wurde hier ein Stausee zur Bewässerung der landwirtschaftlichen Anbauflächen und Gewächshäuser angelegt. Südwestlich von Vehlefanze steigt die Grundmoränenplatte hügelig an und bildet hier die Vehlefanzer Schweiz, deren Geländere relief kräftig gewellt bis zu 15m Höhenunterschied auf kurzer Strecke aufweist. Der Weinberg direkt neben dem Mühlensee liegt mit 49m über NHN ca. 9m über der durchschnittlichen Höhe des Wasserstandes des Mühlensees.

Das Mühlenseegebiet und die Vehlefanzer Schweiz sind eine Landschaft mit besonders hoher Diversität und damit auch von hohem Wert für Tourismus und Naherholung. In einem bewegten Geländere relief wechseln Offenlandflächen mit gehölzbewachsenen Flächen, sodass sich von verschiedenen Standorten aus jeweils reizvolle Blicke auf die Ortssilhouette von Vehlefanze, gekrönt durch den Turm der Vehlefanzer Kirche, beziehungsweise auf den Mühlensee ergeben.

Der Mühlensee ist mit über 50 ha Größe das einzige größere Oberflächengewässer in der Gemeinde Oberkrämer. Er prägt den Charakter des umliegenden Landschaftsraumes und ist für den Erlebniswert der Landschaft von besonderer Bedeutung. Daher wurde für dieses Gebiet ein gesondertes Entwicklungskonzept erarbeitet. (siehe unter 4.2.2)

5.3 Die Ortsteile der Gemeinde Oberkrämer

5.3.1 Ortsteil Bärenklau



Dorfkirche Bärenklau



Die alte Remonteschule



Der Dorfkrug Bärenklau

Historische Entwicklung

1350 erste urkundliche Erwähnung Bärenklaus erfolgte als "Berenklawe"

Die Söhne des damaligen deutschen Kaisers Ludwig von Bayern belehnen den Grafen von Lindow für treue Dienste u.a. mit dem Dorfe "Berenklawe".

Bärenklau war in der Vergangenheit geprägt von der Landwirtschaft.

1412 hatten sich schon 20 Hofstellen im Ort befunden 1442 gab es schon Schäfereien.

Nachdem der Ort zwischenzeitlich fast 200 Jahre brach gelegen hatte ließ **Louise Henriette von Oranien** in "Behrenklaw" eine **Schäferei und eine Meierei** anlegen und siedelte 8 Freisassen an, deren erste Häuser an der Alten Dorfstraße noch erhalten sind.

1666 ließ Louise Henriette am Ortseingang dieser Straße eine Kapelle in Form eines regelmäßigen Sechsecks errichten. Diese kleine Kirche, die unter Denkmalschutz steht, erfreut sich auch noch heute zahlreicher Besucher. Dieses Kleinod ist **die erste nach niederländischem Vorbild erbaute Kirche** in Brandenburg.

Nachdem Bärenklau sich im 17. und 18. Jahrhundert zu einer blühenden Domäne entwickelt hat, interessiert sich das Königliche Kriegsministerium für den Ort.

1832 wird Bärenklau mit den Vorwerken Wendemark, Vehlefanz und dem Forstrevier Leegebruch zum Königlichen **Remonte-Depot** erklärt. Es wurden hier junge Pferde bis zu deren Abgabe an das Heer ausgebildet und versorgt. Der Platz wurde bereits damals zu den vielfältigsten Veranstaltungen genutzt. Es fanden u.a. öffentliche Pferdeverkäufe statt. Die ehemalige Anlage kann man heute noch auf dem Remontehof und in Wendemark erkennen.

Von 1920 an wurden in Bärenklau auch **Gärtnereien** angesiedelt. Viele neue Siedlungen entstanden (Wendemarkter Weg, Eichstädter Weg, Gärtnersiedlung), aber der Ort war immer von der Landwirtschaft bestimmt.

Nach 1989 bekam der Ort einen neuen Charakter. Viele Bauern verkauften ihr Land. Auf ehemaligen Feldern wurden neue Wohngebiete errichtet. Es gibt eine "Bärensiedlung", eine "Vogelsiedlung" und eine "Gärtnersiedlung".

(aus der Zuarbeit von Frau Dagmar Martin vom Bärenklauer Heimatverein e.V. für den Internet-Auftritt Bärenklaus)

Siedlungsstruktur

Im Bärenklau ist heute keine typische Dorfstruktur mehr vorhanden. Der Ort hatte schon vor dem 30-jährigen Krieg ca. 200 Jahre lang brach gelegen. Die Entwicklung des Ortes ging von einem an wenige Gehöfte aus Louise Henriettes Zeiten (Ende 17. Jh) angelagerten Remonte-Depot aus. Entlang der auf das Depot zuführenden Straßen haben sich seit Beginn des 20. Jh. Gärtner-Siedlungen angelagert.

Nach 1990 wurde die Entwicklung hin zu landwirtschaftsunabhängigen Wohnsiedlungen verstärkt. In Bärenklau wurden die neuen Siedlungen relativ kompakt an die Ortsmitte, die von Remontedepot, Dorfkrug und Remonteschule geprägt wird, angelagert. Zersiedelungen in die Landschaft wurden weitgehend vermieden.

Bärenklau aus Südwest (Foto Juni 2010)



5.3.2 Ortsteil Bötzw



an der Dorfaue



Nikolai-Kirche in Bötzw, deren Ursprünge bis ins 15. Jahrhundert reichen



Pferde in Bötzw

Historische Entwicklung

1355 wurde das Dorf "**Cotzebant**" in einer Urkunde erstmals erwähnt. Diesen Namen trägt das Dorf bis zum Jahr 1694. Als der Kurfürst Friedrich III das Dorf von Heinrich Wilhelm von der Gröben kauft, taufte er es in Bötzw um. Den Namen Bötzw trug das heutige Oranienburg bis zu seiner Umbenennung im Jahr 1653.

Trotz der Lage am Fuße der Grundmoränenplatte des Glien, umgeben von feuchten Wiesen im Luch, die reichlich Heu brachten und dem Vieh noch heute eine gute Weide sind, und von verhältnismäßig fruchtbaren sandig-lehmigen Äckern an den Hängen, blieben die Einwohner von Kotzeband / Bötzw durch die Jahrhunderte der Fronherrschaft arm.

Vorteil zog das Dorf jedoch aus dem Fernverkehr, da ein alter **Pilger- und Handelsweg** aus dem Berliner Raum in Richtung Ruppin, Prignitz, Hamburg und Arhus (Dänemark) über das von Kastanienbäumen, Linden und Eschen gesäumte Kopfsteinpflaster der Dorfaue führte. Ursprünglich waren es die Pilger zum Heiligen Wunderblut von Wilsnack, die aus Mittel- und Osteuropa gen Prignitz strömten. Mit der Einführung der Reformation durch Kurfürst Joachim II. ab 1539 verebte der Pilgerstrom und kam 1553 schließlich ganz zum Erliegen.

Im dreißigjährigen Krieg (1618-1648) nahm Kotzeband argen Schaden: 1621 brannte das Pfarrhaus nieder, im August 1627 quartierten sich die Truppen Wallensteins ein, auch Schweden und Dänen sollen des öfteren ungebetene Gäste im Glien gewesen sein und zu allem Unheil des Krieges fiel im Juni 1632 der Kirchturm einem Gewittersturm zum Opfer.

Nach Kriegsende verbesserte sich die Lage des Dorfes wieder, 1650 wurde die alte Fernverbindung durch Kotzeband und den Krämer als "Hamburger Poststraße" wiederbelebt,

Von 1650 an war Cotzeband/Bötzw die **Hauptpoststation** für das Land Glien an der Poststraße Berlin - Hamburg.

Nach Ende der Befreiungskriege gegen Napoleon (1813), an deren Bötzwener Opfer auch eine Tafel im Turm der Nikolaikirche erinnert, kam das Aus für die Poststraße, die letztlich auf die Heerstraße von Berlin über Nauen nach Hamburg verlegt wurde.

Nach 1834 wechselten die Besitzer des Dorfes häufiger. Die Bevölkerungszahl entwickelte sich von 457 Einwohnern im Jahre 1779 auf 511 im Jahre 1800 und 763 im Jahre 1895.

Die Osthavelländische Kreisbahnen AG baute, unter anderem, in den Jahren 1903/04 die **Kleinbahnstrecke Velten-Bötzw-Nauen** und **1908/09 die Strecke Bötzw-Spandau**.

Mit dem Bahnanschluss entstand 1905 in Bötzw West eine **Müllverwertung**. Dort wurde der Hausmüll aus Berlin mit der Eisenbahn antransportiert und per Hand sortiert. Es wurden alle wiederverwertbaren Materialien, wie Glas, Metalle und Stoff aussortiert und der kompostierbare Rest auf sumpfigen Wiesen zwischen Bötzw und Wansdorf ausgebracht. Als im Jahr 1917 die Auslademöglichkeiten erschöpft waren, wurde der Betrieb aufgelöst.

1920 wurden die Gebäude der ehemaligen Müllverwertung von der Firma "OEMETA Chemische Werke GmbH" übernommen. Es wurden Bohr- und Schneidöle dort hergestellt. Ende der 20er Jahre begann man dort mit der Herstellung von **Schleifscheiben**. 1952 wurde das Werk selbstständig und nannte sich nun "VEB Schleifscheibenfabrik Bötzw". Auch heute (2008) werden noch in der "Bötzwener Schleifwerkzeuge GmbH" Schleifscheiben hergestellt.

Mit dem Einzug der Großindustrie in Hennigsdorf und dem damit verbundenem Bedarf an Arbeitern und deren Unterbringung, wurde **1926 eine Siedlung Neu-Bötzw** gegründet. Diese entstand auf den schlechtesten Böden des 1919 aufgelösten Bötzwener Gutes.

So zählte die erst 1938 an Bötzw angeschlossene, durch ihre Kirmes bekannt gewordene, Landgemeinde Neu-Bötzw 1925 bereits 890 Einwohner; im Dorf waren es zu jener Zeit 911.

1941 bis 1945 wurde auf dem Mathiasberg ein **Windkraft-Versuchsfeld** von dem Ingenieur Hermann Honnef betrieben. Hier sind erstmals in Deutschland Großversuche zur Nutzung der Windenergie betrieben worden. Es wurden fünf Anlagen mit Leistungen zwischen 500 W und 15 kW getestet.

1953 wurde die Bahnstrecke Bötzw–Spandau eingestellt, um den Berliner Außenring aufzubauen, der heute in der Nähe Bötzw verläuft. Auf der Strecke Velten–Bötzw–Nauen wurde der Personenverkehr 1963 eingestellt und 1964 auch der Güterverkehr.

Durch die Gründung der Großgemeinde Oberkrämer im Jahr 2002 wurde Bötzw zu einem Ortsteil von Oberkrämer.

Wesentliche Inhalte aus der Zuarbeit von Herrn Ch. Gering zum Internet-Auftritt der Gemeinde Oberkrämer www.oberkraemer.de: sowie aus www.glien-online.de/hlorenz/historisch.htm und von R.Hannusch: webmaster@boetzow.de :

Siedlungsstruktur

Das historische Bötzw (Cotzebant) ist ein charakteristisches Straßenangerdorf mit uralten Kastanien und typischer Bebauung beiderseits der langgestreckten Dorfaue. Es ist geprägt von typischen Drei- und Vierseithöfen, die an die breite Dorfaue angelagert sind. Der über 900m lang gestreckte Anger wird durch den mittig gelegenen Schulkomplex in zwei Räume gliedert. Die Dorfkirche liegt etwas zurückgesetzt an der Nordseite des Angers.

Dorfaue in Bötzw, Foto 2010



Schule

Dorfkirche

Das heutige Bötzw setzt sich aus dem historischen Angerdorf und der Siedlung Neu-Bötzw zusammen. Neu-Bötzw ist in den Jahren des industriellen Aufschwungs zu Beginn des 20. Jahrhunderts nordöstlich der Dorflage zwischen den Ackerflächen des Glien und den Wiesenauen der Spandau-Zehdenicker Havelniederung entstanden. Hier wurden im 20. Jh. ehemalige Landwirtschaftsflächen weitflächig besiedelt. Durch die Aufstellung zahlreicher Bebauungspläne erfolgte seit den 90er Jahren eine teilweise bauliche Verdichtung der weitläufigen Siedlungsstruktur.

Neu-Bötzw, Foto 2010 aus Südwest



5.3.3 Ortsteil Eichstädt



Am Anger



Gemeindeverwaltung Oberkrämer



Gustav-Büchenschütz-Weg

Historische Entwicklung

1273 Ersterwähnung von Eichstädt im Zusammenhang mit dem Spandauer Nonnenkloster, das der Bischof Heinrich von Brandenburg verpflichtete, allen Kirchen im Umkreis Wein und Oblaten zu liefern.

1350 gehörte Eichstädt, damals noch "Eyckstede", zum Burgbesitz Bötzow, das dem Grafen Ulrich von Lindow zur Bezahlung übergeben wurde. Im Jahre 1474 gab es in Eichstädt einen Rittersitz mit vier Hufen (eine Hufe war zwischen sieben und 15 Hektar groß) Land, ferner fünf bäuerliche Höfe mit 13 Hufen und einem Kossäthen (Kleinbauer).

Ab 1540 gehörte der Ort zum Kirchensprengel Spandau (vorher Nauen). Im 16. Jahrhundert gab es bereits zwei Rittergüter im Ort, die "Königliche Gemeinde" und die "Adlige Gemeinde", Letztere blieb vom 13. bis 19. Jahrhundert bestehen.

Die Namen der damaligen Besitzer "von Hünnicke" und "von Krämer" dominierten fast 200 Jahre in Eichstädt; für etwa diese Zeit (1550 bis 1764) hatten beide auch ihr Gut im Ort.

In Eichstädt wohnten 1624 außer zwei Rittergutsbesitzerfamilien noch 23 Familien. Durch die Auswirkungen des 30-jährigen Krieges waren mehrere Bauern gezwungen, ihr Land an den Grundherrn abzugeben, wobei manch Bauer ein schlechteres Landstück im Austausch erhielt.

1793 gab es im Dorf fünf Rittergüter, die einer Gräfin von Schlippenbach gehörten.

1805 lebten 323 Einwohner in Dorf und Gut. Die fünf ehemaligen Rittergüter waren zu einem vereint. Neben der Kirche, die zu dieser Zeit noch "Mutterkirche" im Ort war, gab es eine Schmiede und einen Krug (Gaststätte).

1814 wurde die Pfarrei durch einen Brand vernichtet. Damit wurde die Kirche eine Nebenstelle von Marwitz. Zwischen 1816 und 1850 konnte allgemein die Erbuntertänigkeit der Bauern abgeschafft werden. Dadurch wechselte das Gut aus adligem in bürgerlichen Besitz.

1885 hatte das Dorf 467 Einwohner auf einer Fläche von 551 Hektar. Auf dem Rittergut lebten 176 Bewohner, die eine Fläche von 337 Hektar zu bewirtschaften hatten.

1892 wurde Dank des Gutsbesitzers Simon Böhm der erste Saison-Kindergarten in der Dorfgeschichte eingerichtet. "Ella Böhmes Kinderheim" betreute die Vorschulkinder während der Erntezeit.

1929 wurde im Adressbuch der Landwirtschaftlichen Güter der Provinz Brandenburg Prof. Dr. Hans Goldschmidt als Besitzer des Gutes genannt. Goldschmidt zählt zu den bedeutendsten Chemikern in Deutschland. Die Goldschmidts verkauften unmittelbar vor dem Machtantritt der Nationalsozialisten, im Bewusstsein der drohenden Gefahr, das Gut und emigrierten.

1945 bekamen Landarme und Landlose durch die Bodenreform Acker. Einige Neubauern schufen sich Hofstellen. Es war nötig, dass eine Wasserleitung gelegt wurde. Eichstädt hatte zu dieser Zeit ca. 600 Einwohner. Mit der Gründung der LPG 1953 wurde auch eine Maschinen- und Ausleihstation eingerichtet. Für Arbeiter wurden in vier neuen Häusern Wohnungen geschaffen.

Nach 1990 entstanden zwei Wohnanlagen und ein Gewerbegebiet. Die Einwohnerzahl hat sich verdoppelt. Aus den Schafstallanlagen entstand ein Zentrum für den Pferdesport. Eichstädt war eine der ersten Gemeinden, die erschlossen wurde. So bekam man eine Straßenentwässerung, Erdgasleitung, neue Gehwege, Straßenbeläge und Straßenbeleuchtung. Ein völlig neues, schönes Aussehen hat der Ort bekommen, nicht zuletzt durch die Entschlammung des Dorfteiches, die Neuanpflanzung von Bäumen und die Sanierung des Kirchendaches.

Seit 2002 ist der Ortsteil Eichstädt nach dem Zusammenschluss der ehemaligen amtsangehörigen Gemeinden zur Gemeinde Oberkrämer durch die Gemeindegebietsreform im Land Brandenburg 2001/2002, Sitz der Verwaltung.

Siedlungsstruktur



Eichstädt aus Nord 2010

Eichstädt ist ein regelmäßiges Angerdorf, dessen Anger sich nahezu über die gesamte Dorflänge erstreckt. Im Südosten der Dorflage hat sich ausgehend von einer Maschinen-Traktoren-Station und einem LPG-Standort ein mittlerweile gut ausgelastetes kompakt begrenztes Gewerbegebiet entwickelt. Im Nordosten wurde hinter dem Uppstallpfehl nördlich der Straße „Zum Heidegarten“ eine Neubausiedlung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern errichtet (Bild unten). Entlang des Perwenitzer Weges im Südwesten der Ortslage sind Einfamilienwohnhäuser entstanden. Südwestlich der Dorflage hat sich ein Standort des Pferdesports angesiedelt. Der Ort hat sich nach 1990 klar strukturiert und ohne Zersiedelungen entwickelt.



Der „Heidegarten“ aus Nord

5.3.4 Ortsteil Marwitz



Gehöft am Anger



Angerteich mit Dorfkirche und Küsterhaus



HB-Werkstätten für Keramik

Historische Entwicklung

1345 wurde das Angerdorf am Ostrand des Glien erstmals schriftlich erwähnt.

1350 wurde das Dorf dem Grafen Ulrich von Lindow als Teil des Schlosses Bötzw (seit 1665 Oranienburg genannt) aus der Hand des Markgrafen Lehen gegeben. In den nachfolgenden Jahrhunderten war der Ort unter verschiedenen Herren aufgeteilt, von denen sich am längsten die von der Gröben zu Kotzeband, die von Krämer zu Eichstädt und Vehlefan, und die von Bredow zu Kremmen hielten.

Das Zurückfallen vieler ehemaliger Lehnsgüter an den Kurfürsten legte den Grundstein zur Einrichtung des späteren königlichen Gutes, das sich nördlich der Kirche befand, jedoch Anfang des 19. Jahrhunderts nach Wendemark verlegt wurde.

Die wechselnden Herrschaftsverhältnisse begünstigten die einheimischen Bauern, die auf dem Lehm des Glien zudem fruchtbaren Acker fanden. Die großen teils mit prachtvollen Klinkermauern eingefriedeten Gehöfte und der vergleichsweise große Anger zeugen vom relativen Wohlstand der Marwitzer Bauern bis zum Ende des 19. Jahrhunderts.

Die barocke Kirche, ein 1767 um einen mittelalterlichen Kern angelegter Putzbau mit zwei Glocken aus dem 14. und 15. Jahrhundert liegt auf einem Hügel inmitten des Angers.

In Marwitz siedelten sich nach 1870 im Zeitalter der Industrialisierung in zunehmendem Maße Industriearbeiter an, die in den Veltener Töpfereien, Ofenfabriken und Keramischen Werkstätten arbeiteten. Dies geschah vor allem im Osten von Marwitz zum Urstromtal hin in Richtung Velten und Hennigsdorf auf dem sog. „Mollop“ (nach einer dort Mitte des 18. Jahrhunderts erbauten Ziegelei benannt, die einem Maulwurfshügel ähnelte).

Im Jahre 1872 kaufte der Eichstädter Gutsbesitzer Müller nicht nur die Hennigsdorfer Ziegelwerke, sondern auch den Marwitzer Tonberg, von wo er das „braune Gold“ des Glien zuerst per Pferdebahn, später mittels einer Druckluftleitung in die Havelstadt transportieren ließ.

In Marwitz selbst wurde die Töpferei erst in den 1920er Jahren heimisch. An die in Velten schon 1828 begründete Tradition der Tonverarbeitung knüpfen noch heute die Werkstätten Hedwig Bollhagen an, deren Markenzeichen HB weithin bekannt ist.

Die Einwohnerzahl entwickelte sich seit der Gründerzeit enorm.

1800	455 Einwohner,
1858	663
1895	1392
1925	1683 (zuzüglich 5 am Tonberg und 33 im Rettungshaus).

1857 wurde am Bärenklauer Weg zum Zweck der "Erziehung sittlich gefährdeter Knaben während des schulpflichtigen Alters" das „Rettungshaus“ gegründet und u.a. vom Kreis Osthavelland finanziell unterstützt. Heute ist es als "**Haus im Wind**" eine Stätte, an der Menschen mit Behinderung leben und arbeiten.

Nach 1990 wurden in Marwitz „am Siebgraben“ und am westlichen Dorfrand „Am Ziegenkruger Weg“ neue Wohngebiete erschlossen.

Siedlungsstruktur

Marwitz ist ein typisches märkisches Angerdorf. Beidseits der Ost-West-orientierten Angeraufweitung befinden sich teils gut erhaltene 3- und 4-Seit-Höfe. Dahinter fällt das Gelände nach Nord zur Siebgraben-Niederung und nach Süd in Richtung Löwensee ab. Die Dorfbebauung beidseits des Angers ist damit von Gärten eingefasst. Auf dem Anger selbst befinden sich (von West nach Ost) die Reste eines Gutes, die Kirche, der Kirchhof, das Küsterhaus, der Angerteich, das Feuerwehrhaus, die alte Schule (heute Kita) und die Waage. Die längs des Angers verlaufende Landesstraße ist von großen Alleebäumen gesäumt.

Östlich des Dorfangers von Marwitz befinden sich ältere und neuere Wohnsiedlungen, die sich bis in die Niederungen des Haveltals und damit in das Gemarkungsgebiet Velten fortsetzen. Am Westrand des Dorfes wird seit 1998 die Wohnsiedlung „Am Ziegenkruger Weg“ errichtet.



Anger Marwitz Foto Juni 2010 Blick aus West

5.3.5 Ortsteil Neu-Vehlefanz



alter Speicher



Dorfplatz Klein-Ziethen



Gasthof „Reckins Eiche“

Historische Entwicklung

Der heutige Ortsteil Neu-Vehlefanz besteht aus den Gemeindeteilen Neu-Vehlefanz, Klein-Ziethen, Wolfslake und Krämerpfuhl. Der Zusammenschluss dieser kleinen Orte erfolgte 1928.

Klein-Ziethen ist der älteste der 4 Ortsteile. Im Kirchenbuch von Schwante wurde mit der Jahreszahl 1355 der Verkauf der Besitzungen im Glien unter anderem auch die Abgaben und der Wagendienst zu **lütgen Zieten** des Marquard Loterbek an Jacob von Bredow erwähnt.

Das Dorf, mehr ein landwirtschaftliches Gut, war nach den Eintragungen im Kirchenbuch einem ständigen Wechsel der Besitzer unterworfen, bleibt aber bis 1670 vorwiegend im Besitz der Familie von Bredow.

1541 wurde mit dem Bau einer kleinen primitiven Kirche begonnen, die im Verlauf der Jahrhunderte mehrmals erneuert und vergrößert wurde (zuletzt 1735). Die Kirche wurde im 2. Weltkrieg durch Bombentreffer zerstört.

1635 wird der Ort von den schwedischen Truppen unter General Baner total ausgeplündert und es folgt eine schwere Hungersnot. 1637 fordert die Pest ihren Tribut,

Ab 1670, nach dem Tod von Henning Joachim von Bredow und seiner Frau, wechselt das Gut Klein-Ziethen mehrmals den Besitzer. 1716 wird es von Marcus von der Lütke erworben.

1674 fielen erneut schwedische Truppen in die Dörfer und Städte ein, dieses Mal sollten sie die französischen Truppen Ludwigs des XIV. im Kampf gegen die Armee von Kaiser Leopold dem I. zur Seite stehen. Am 28.06.1675 wurden die schwedischen Truppen in der Schlacht bei Fehrbellin besiegt.

1750 wurde die Kolonistensiedlung **Wolfslake** für Zuwanderer aus Sachsen und Mecklenburg gegründet. Friedrich der II. stellte die Bedingung, dass die Kolonisten Maulbeerbäume anzupflanzen und zu pflegen haben. 1793 sind 29 Einwohner in Wolfslake zu verzeichnen.

1783 wird **das Gut Klein-Ziethen** königliches Eigentum und damit **Staatsdomäne**. Die Einwohnerzahl belief sich 1793 auf 39, davon 18 männliche und 21 weibliche Personen.

1786 wurde auf Befehl des Königs auf dem Gelände "die fünf Ruthen", das zu Vehlefanz gehört, die Kolonie **Neu-Vehlefanz** gegründet. Angesiedelt wurden hier 9 Kriegsinvaliden aus der königlichen Armee, die Haus und Grundstück auf der Basis des Erbbaurechtes erhielten.

1832 wurde das Gut Klein-Ziethen militärisches Remonte-Depot. Nach dem Krieg 1914/18 wurde es landwirtschaftliches Forschungsgut.

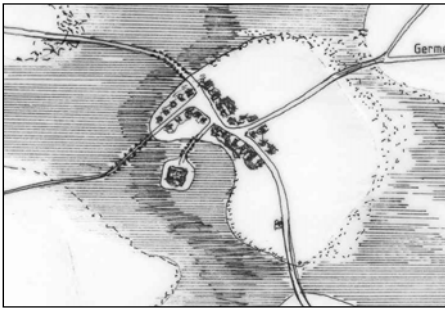
Siedlungsstruktur

Neu Vehlefanz besteht aus den Gemeindeteilen Wolfslake, Krämerpfuhl, Neu-Vehlefanz und Klein-Ziethen. Wolfslake und Krämerpfuhl sind dem Ursprung nach Ansammlungen von Einzelgehöften. Neu-Vehlefanz ist eine Kolonistensiedlung entlang der Nordgrenze des Krämerwaldes ohne Ortszusammenhang oder –zentrum. Ausgehend von einem landwirtschaftlichen Gut hat sich Klein-Ziethen entwickelt. Zwischen Kremmener Weg und „Am Dorfplatz“ hat sich ein Anger entwickelt, von dessen prägender Bebauung heute nur noch der alte Speicher und der ihm vorgelagerte freie Platz zeugen.

Der einstige Gutshof ist heute in Form des „Dorfplatzes“, einer großen angenehm gestalteten Freifläche mit Spielplatz, Festwiese, Parkplätzen und angelagertem Gasthof und Gemeindehaus erhalten.

Die Ortslage ist trotz der am Südrand nach 1990 angelagerten straßenbegleitenden neuen Eigenheimbebauung an der Kirschallee kompakt. Den nördlichen Abschluss der Dorflage bildet die intensiv genutzte Wochenendhaus-Anlage „Am Priesterfeld“

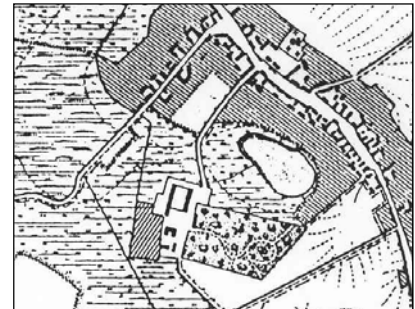
5.3.6 Ortsteil Schwante



mutmaßliche Lage der ursprünglichen wendischen Siedlung und Burg



Kirche Schwante



Ausschnitt Messtischblatt von 1868

Historische Entwicklung

- 1273 erste urkundliche Erwähnung von „CZWANT“.
- 1298 bis 1766 ist Familie Redern in Kremmen und Schwante ansässig.
- 1355 Lehnbrief des Markgrafen Ludwig I.: Dorf und Wasserburg „SWANT“ werden der Grafenfamilie von Redern zugesprochen. Im Landbuch Karl IV finden wir „CZWANTE“ ausgewiesen.
- 1450 Das Schloßregister weist Otto von Redern als Gutsherrn mit einem Besitz von zehn freien Hufen in „SWANCZ“ aus.
- 1480 Otto und Hermann von Redern sind Gerichtsherren mit einem Besitz von 18 Hufen.
- 1536 Obere und niedere Gerichtsbarkeit sowie die Patronatsrechte sind im Besitz derer von Redern.
- 1555 wird in Schwante ein Wohnhof mit vier Hufen und einem Weinberg erwähnt, der der Familie von Redern gehörte. Seit 1574 hat das Dorf eine Kirchgemeinde. Die seit dieser Zeit geführte Chronik ist erhalten.
- 1614 und 1640 Hinweise auf das Vorhandensein und den Ausbau der Wall- und Grabenanlagen um die Wasserburg Schwante
- 1616 Abriss des hölzernen Schlosses und Bau eines „festen Hauses“, deren Fundament- und Gewölbereste unter dem neuen Schloss (von 1743) teilweise noch vorhanden sind.
- 1625 und 1627 hatte Schwante unter kriegerischen Durchmärschen zu leiden, die Pest und Ruhr mit sich brachten.
- 1628 Erwähnung einer Teerbrennerei am Ort des späteren Forsthauses (bei Sommerswalde)
- 1631 Tilly lagerte mit 3 Kompanien in Schwante. Die Pest forderte allein in diesem Jahr 104 Opfer.
- 1655 wird in Schwante ein Wohnhof mit vier Hufen und einem Weinberg erwähnt, der der Familie von Redern gehörte
Auf einer Karte von 1739 ist das Schloss als eine quadratische Anlage von ungefähr 80m Seitenlänge erkennbar, die von einem Wassergraben umgeben war.
- 1741-1743 Bau des Mittelteiles des heutigen Schlosses Schwante
- 1744 Anbau der Seitenflügel für Personal und Wirtschaftsräume.
- 1756 war der adelige Hof in Schwante mit je einem Schreiber, Schäfer, Kuhhirten, Jäger, Gärtner und Einlieger besetzt neben der Rederschen Familie wohnten noch 14 Bauern incl. Krüger und Schulze, 13 Groß- und Kleinkossäten je ein Prediger, Küster und Schmied sowie 5 Viehhirten im Dorf.
- 1766 Tod des Erasmus Wilhelm von Redern, danach war das Schloss bis 1850 unbewohnt und verfiel.
- 1772 im Dorf befindet sich eine Ziegelei
- 1780 wird die Kirche erbaut
- 1839 Der Wirtschaftshof lag als hufeisenförmige Anlage in der Achse des Haupteingangs nördlich vor dem Schloss.
- 1850 (ca.) setzte Friedrich Wilhelm von Redern das Schloss wieder instand
- 1867 sind einige Ställe und Scheunen des Gutshofes abgebrannt. Nach 1870 wurde der alte Wirtschaftshof abgerissen. Der neue Wirtschaftshof wurde auf der Südseite des Schlosses und am Mühlenweg angelegt.
- 1888 Erwerb von Schloss und ritterlichen Gütern durch Richard Sommer
- 1889 - 1891 Bau des Schlosses Sommerswalde
- 1903 - 1905 wurde der neue hufeisenförmige Gutshof mit Wasserturm an der Stelle der 1870 angelegten Wirtschaftsbauten errichtet. Die Windmühle auf dem südöstlich direkt anschließenden Mühlenberg blieb jedoch vorerst erhalten.
- 1916 Tod Richard Sommers
- 1919 Übernahme der Ländereien des Gutes bis auf 125ha Restgut um das Schloss durch die Gärtner-Wirtschaft- Spar- und Kredit-Genossenschaft Schwante e.GmbH „Freie Scholle“, eine der ersten Siedlungs-Genossenschaften. Die Guts-Ländereien wurden auf 160 Einzelparzellen (später 272) zu 5.000 bis 25.000 m² aufgeteilt. Das Schloss Schwante sollte zunächst Grundpfeiler der Siedlungsgenossenschaft und damit Genossenschaftseigentum bleiben, wurde aber letztendlich wegen der extrem hohen Hypothek, die auf dem Gebäude lastete, an den Schokoladenfabrikanten Ledwin (Lettwin) verkauft und ging

1924 an Vicco von Bülow, der sich später „von Bülow Schwante“ nannte. Schloss und einige Ländereien blieben bis 1945 im Besitz dieser Familie.

Nach 1945 war das Schloss Schwante zunächst als Behelfskrankenhaus für Typhusranke genutzt, ging 1962 in Gemeindebesitz über und wurde zu Verwaltungszwecken, als Kindergarten, Schule, Arztpraxis und Großküche genutzt.

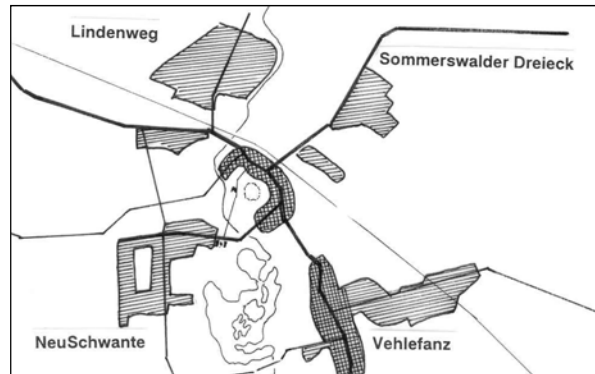
07.10.1989 Gründung der SDP (Ost) im Pfarrhaus Schwante

Siedlungsstruktur

Lage des Straßendorfes mit angerartiger Aufweitung am Abzweig der Ziethener Straße oberhalb der Hörsteniederung, das Schloss liegt jenseits des Schwanter Sees in dieser Niederung

Der Ort ist aufgrund der Zersplitterung und Parzellierung des einstigen Gutsbesitzes sehr zersiedelt. Es haben sich neben dem historischen Straßendorf / Ortskern folgende Siedlungsschwerpunkte gebildet:

- Siedlung **Lindenweg** /am Hörstegraben, Siedlung **Neu Schwante** und Siedlung **Sommerswalder Dreieck**
Abseits des Dorfes liegt im Kremmener Wald (Unterkrämer) Schloss Sommerswalde



Siedlungsstruktur Schwante

Das Gut Schwante



Richard Sommer, seit 1888 Gutsbesitzer in Schwante, ließ die alten Wirtschaftsgebäude zwischen 1903 und 1904 abreißen und an deren Stelle neue und moderne errichten, unter anderem den Wasserturm mit einer Pumpe, die Stallungen und die Gutsarbeiterwohnungen. Der Gutshof wurde als weitgehend symmetrische Anlage in südlicher Verlängerung der Schlossachse errichtet. Ein gerader Dammweg verbindet Gut und Schloss. Das Gut Schwante war zur Zeit seiner Entstehung nach den fortschrittlichsten technischen und hygienischen Gesichtspunkten errichtet worden.

Schloss und Park Sommerswalde



Schloss Sommerswalde



Gebäude Orangerie



Gebäude Pferdestall

Nachdem 1888 Richard Sommer, Schloss und ritterliche Güter derer von Redern erworben hatte, bewohnte er kurze Zeit das Schloss Schwante und baute 1889 bis 1891 inmitten des Schwanter Forstes das Schloss „Sommerswalde“. Hier ließ er ein Schloss im klassizistischen Stil, eine im „mohamedanischen Stil“ ausgeführten

Orangerie und ein Pferdestall- und Wasserturmgebäude errichten, das dem Berliner Roten Rathaus nachempfunden scheint. Diese drei Gebäude sind im Halbrund angeordnet. Abseits dieses Ensembles stehen außerdem ein Arbeiterhaus und eine Försterei.

Hinter dem Schloss führte eine breite Freitreppe in einen Landschaftspark mit verschlungenen Wegen, großem See mit Brücke und Hainbuchen-Bosketts. Die Reste zweier Laubengänge erinnern an die frühere regelmäßige Gartenanlage im Umfeld des Schlosses. Hinter dem engeren Bereich der regelmäßigen Anlagen beginnt der ursprüngliche Landschaftsgartenteil des Parks. Kern dieser Anlage war ein heute noch vorhandener Teich.

Seit 2000 wird Schloss Sommerswalde als ein buddhistisches Religions- und Kulturzentrum „Kadampa-Meditationszentrum“ betrieben.

5.3.7 Ortsteil Vehlefanzen



Blick vom Bosselberg zur Kirche



Schule von 1909
(heute Seniorenwohnen)



Bockwindmühle von 1815

Historische Entwicklung

Bereits vor 10.000 Jahren wurde die Gegend mit dem markanten Geländere relief von den Nomaden der Steinzeit aufgesucht.

Vor 2700 Jahren gab es hier germanische Siedler, deren Hinterlassenschaften in vielen Funden, die heute im Märkischen Museum in Berlin gelagert werden, nachgewiesen wurden.

Nach ihrem Abzug rückten slawische Stämme etwa um 700 u.Z. in das Gebiet vor.

Auch aus der Zeit der slawischen Besiedlung gibt es eine Reihe von Funden aus Vehlefanzen, vor allem vom nördlich des Bosselberges gelegenen heutigen Burgwall.

Die deutsche Landnahme und damit die Verdrängung und „Assimilation“ der Slawen begann etwa ab 950 auch im Raum Vehlefanzen und manifestierte sich im Bau einer ersten Turmhügelburg auf dem heutigen Botscheberg. Diese „Motte“ genannte Befestigung erhob sich auf dem künstlich erhöhten Berg von 9m Höhe, der am Fuß ca.60m und auf dem Plateau ca.35m Durchmesser hatte.

1157 Nach der Festigung der deutschen Herrschaft wurde die Burg zu einer Wasserburg erweitert und ein erster Wehrkirchenbau entstand.

Die Wasserburg war von einem 7m breiten Graben umgeben, dessen Reste erst zu Ende des 19. Jh. eingeebnet wurden. Im 12. Jh. festigten die Deutschen ihre Herrschaft im ehemals slawischen Gebiet. Im Glin gab es 5 Burgen (munitiones), in Cotzeband (heute Bötzwow), in Vehlefanzen, in Schwante, in Bötzwow (heute Oranienburg) und in Kremmen, die durch Heerstraßen miteinander verbunden waren.

Erster urkundlich nachweisbarer Besitzer des Dorfes ist Marquard von Lauterbach.

1355 erwirbt Kopke von Bredow das Dorf.

In der Nähe der Burg schlägt 1412 der Nürnberger Burggraf Friedrich VI. von Hohenzollern (von 1415 bis 1440 als Friedrich I. Kurfürst von Brandenburg) die pommerischen Herzöge Otto und Kasimir.

1450 liegt die Gerichtsbarkeit in Vehlefanzen in den Händen derer von Bredow. Das Dorf hat 62 Hufen.

Im 30-jährigen Krieg leiden die Dörfer des Glin unter den durchziehenden marodierenden und Kontributionen fordernden Truppen. Die wenigen verbliebenen Einwohner versuchten sich im „Eichholz“ zu verstecken (heute eine Halbinsel im Mühlensee südwestlich des Weinberges)

In der zweiten Hälfte des 17. Jh. verarmen die Bredows in Folge des Krieges und das Dorf kommt (überwiegend) in den Besitz der Krone.

1766 Vehlefanzen hat 932 Einwohner

Als Ersatz für die Wasserburg wurde 1786 ein neues Amtshaus errichtet. Für diesen Neubau wurden vermutlich auch Steine der bisherigen Wasserburg verwendet.

1790 Pflanzung der Kastanie auf der Dorfaue (Foto rechts)

1812 Das neue Amtshaus diente Napoleon kurz vor seinem Russlandfeldzug als Hauptquartier. In Vehlefanzen hielt er noch eine große Heerschau ab. Die Vehlefanzen flüchteten erneut vor marodierenden Soldaten in das sumpfige Gebiet um den Weinberg. Im März 1813 bereits durchziehen russische Truppen den Ort und erheben ihrerseits Kontributionen.

- 1831 wird vom Militär im Ort ein Remontedepot (Armeepferdeaufzucht) eingerichtet. Das Remontedepot besteht bis 1919 und wird später als „Koppehof“ staatliche Domäne.
- 1872 Pflanzung der Friedenseiche am Nordende des Dorfgangers
- 1890 werden in Vehlefanzen zwei Ofenfabriken gegründet.
Die Fabrik an „Schwabes Pfuhl“ (am Oranienburger Weg) zuletzt mit der Produktion von Blumentöpfen beschäftigt, kommt 1939 unter dem Geschäftsführer Willi Schwabe in den Besitz von „Sunlicht“
- 1993 Eröffnung der Bahnlinie bis Kremmen. Vehlefanzen hat nun einen Bahnhof.
- 1909 Abriss der alten und Bau der „Neuen Schule“ (Foto rechts)
- 1911 Karl-Liebknecht spricht vor 6000 Zuhörern in Vehlefanzen
- 1930 Errichtung des Kriegerdenkmals
- 1933 faschistische Machtübernahme
- 1939 Vehlefanzen hat 1334 Einwohner
- 1941 Krieg nun auch in Vehlefanzen. Südlich des Dorfes wird ein Geisterdorf Berlin zur Ablenkung englischer Luftangreifer gebaut.
- 1942 Zerstörung der Kabelitzmühle von 1737 „am Mühlstein“ - südlicher Ortsrand durch Bomben
- 1945 zu Kriegsende hat Vehlefanzen 1394 Einwohner
- 1979 Anlage des landwirtschaftlichen Speichergewässers „Mühlensee“
- 1989 hat Vehlefanzen 901 Einwohner
- 1992 Bau der neuen Schule „Nashornschule“
- 1995 Bau des Wohngebietes „Schäfergarten“
- 1996 Beginn der Erschließung für die Wohngebiete „An den Weiden“ und „Kienluch“
- 1996 Bau der Mehrzweckhalle an der Schule

Blick über Vehlefanzen von West – im Vordergrund der Anger (Juni 2010)



5.4 Bevölkerung

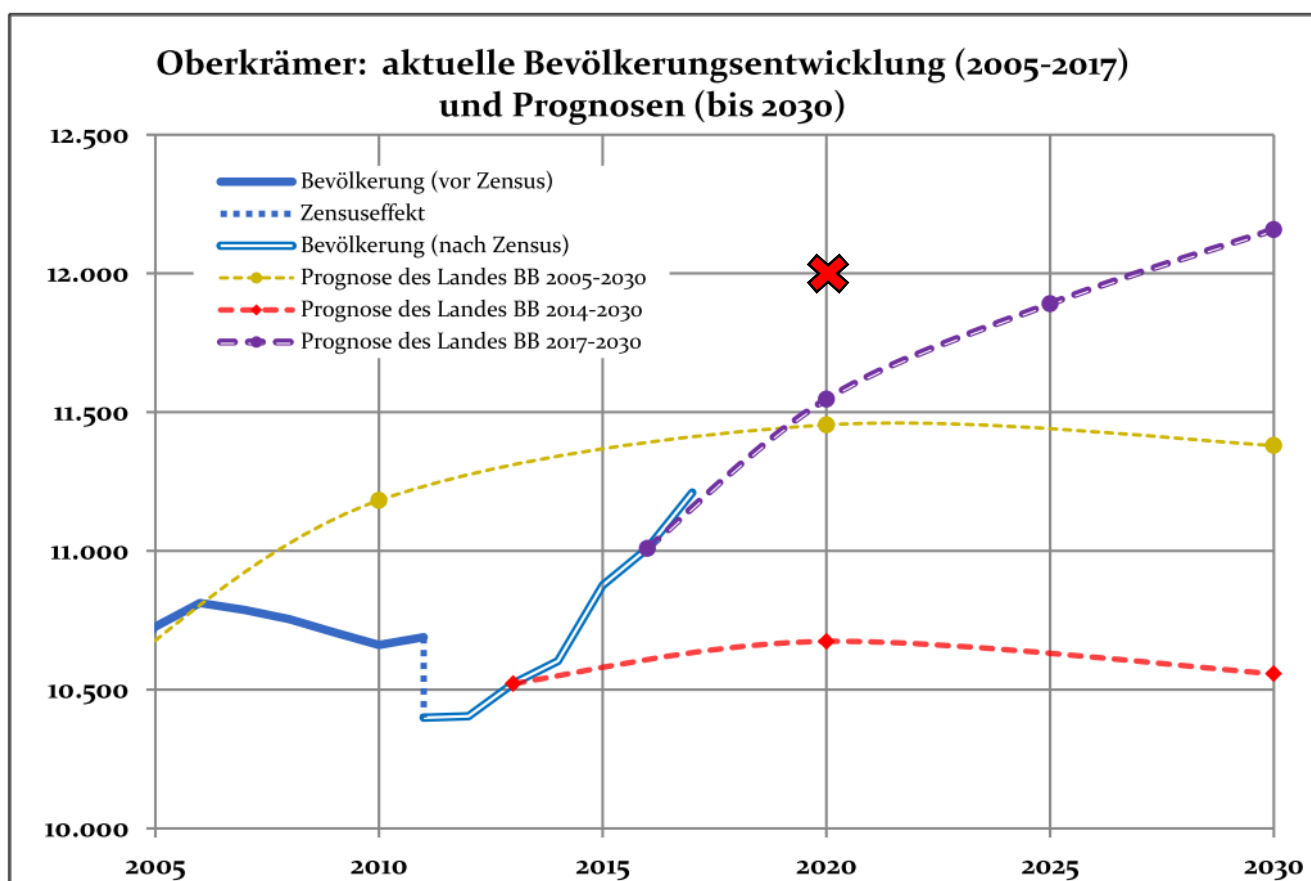
5.4.1 Einwohnerzahl Oberkrämer 2019

Am 06.06.2019 waren in der Gemeinde Oberkrämer folgende Einwohner gemeldet:

Bezug	Einwohner gesamt
OT Bärenklau	1.551
OT Bötzow	3.214
OT Eichstädt	829
OT Marwitz	1.815
OT Neu-Vehlefan	381
OT Schwante	2.210
OT Vehlefan	1.832
Oberkrämer gesamt	11.832

Am **06.06.2019** waren in der Gemeinde Oberkrämer **11.832 Einwohner** gemeldet.

5.4.2 Prognose der Bevölkerungsentwicklung



by Hans G. Oberlack

Quellen: Amt für Statistik Berlin Brandenburg, Landesamt für Bauen und Verkehr

15.12.2018

X Ergänzung redaktionell: Einwohnerzahl Oberkrämer Ende 2019: **12.011 EW**

In der **Bevölkerungsvorausschätzung 2017 bis 2030 für die Ämter und amtsfreien Gemeinden des Landes Brandenburg** (Landesamt für Bauen und Verkehr LBV, Lindenallee 51, 15366 Hoppegarten, 2018) wird folgende Entwicklung für die Gemeinde Oberkrämer prognostiziert:

Bevölkerung insgesamt in Personen

Amt / Gemeinde	2016	2020	2025	2030	Entw. 2030 zu 2016
Oberkrämer (amtsfrei)	11.009	11.547	11.891	12.158	1.149 10,4 %

Bevölkerung unter 15 Jahre in Personen

Amt / Gemeinde	2016	2020	2025	2030	Entw. 2030 zu 2016	
Oberkrämer (amtsfrei)	1.518	1.643	1.745	1.725	207	13,6 %

Bevölkerung 15 bis unter 65 Jahre in Personen

Amt / Gemeinde	2016	2020	2025	2030	Entw. 2030 zu 2016	
Oberkrämer (amtsfrei)	7.678	7.818	7.584	7.078	-600	-7,8 %

Bevölkerung 65 Jahre und älter in Personen

Amt / Gemeinde	2016	2020	2025	2030	Entw. 2030 zu 2016	
Oberkrämer (amtsfrei)	1.813	2.086	2.562	3.355	1.542	85,0 %

Das Landesamt für Bauen und Verkehr LBV geht in seiner Prognose im Zeitraum bis **2030** von einem Wachstum der Bevölkerung um insgesamt **+1.159 (+10,4%)** Einwohner auf **12.158** Einwohner aus.

Im **Juni 2019** war die Einwohnerzahl jedoch im Vergleich zu 2016 bereits um **+823 Einwohner** gestiegen und es lebten in der Gemeinde Oberkrämer bereits **11.832** Einwohner. Hiermit wurde der Prognosewert des LBV für 2020 von 11.547 Einwohnern bereits deutlich überschritten. Ende 2019 wurde mit 12.011 EW die für 2025 prognostizierte Einwohnerzahl von 11.891 deutlich überschritten.

Auf Grund dieser Entwicklung und des anhaltend starken Zuzugs geht die Gemeinde Oberkrämer davon aus, dass der für 2030 prognostizierte Wert von 12.158 Einwohnern überschritten werden wird.

Da die Gemeinde Oberkrämer nur über begrenzte Kapazitäten der sozialen Infrastruktur verfügt und auch nur in begrenztem Umfang zeitnah zusätzliche Kapazitäten schaffen kann, strebt die Gemeinde Oberkrämer für das **Jahr 2030** eine Einwohnerzahl von **maximal 13.000 Einwohnern** an.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der **stetige Zuzug** in die Gemeinde der **demografischen Entwicklung** in der Gemeinde **entgegenwirkt**, die durch eine **zunehmende Alterung der Bevölkerung** gekennzeichnet ist. Bis 2030 wird sich in der Gemeinde Oberkrämer im Vergleich zu 2016 nach der Prognose des LBV die Anzahl der **über 65-jährigen Einwohner** um **+1.542 (+85%)** erhöhen. Im gleichen Zeitraum nimmt die Anzahl der Einwohner zwischen **15 und 65 Jahren** um **- 600 Einwohner (-7,8%)** ab. Ohne Zuzug junger Familien in die Gemeinde würde die Kinderzahl bei dieser demografischen Entwicklung erheblich rückläufig sein.

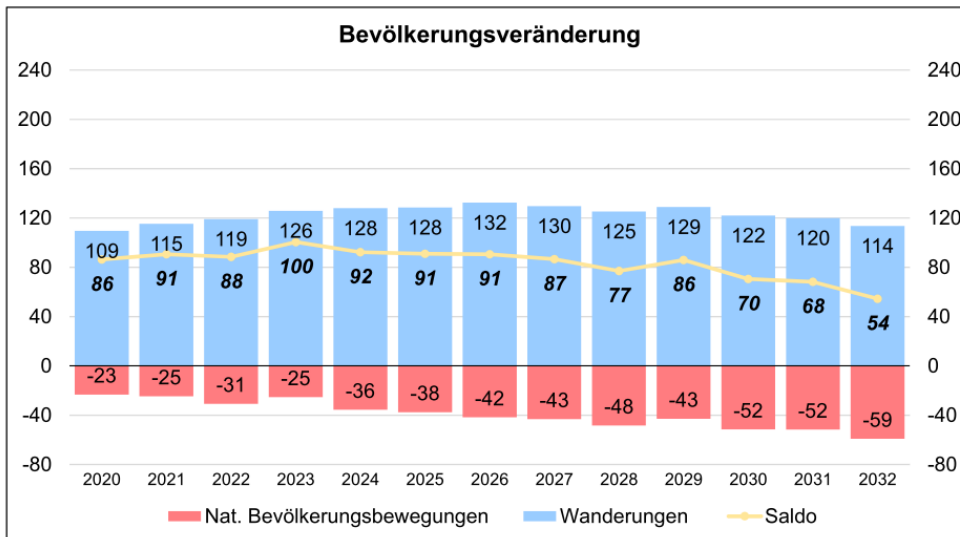
Die Wohnsiedlungserweiterungsflächen in der Gemeinde sind entsprechend der bestehenden Siedlungsstruktur vorrangig für Einfamilienwohnhäuser geeignet, die gerade durch junge Familien im Gemeindegebiet nachgefragt werden.

Der Zuzug junger Familien führt nach der Prognose des LBV im Zeitraum 2016 bis 2030 zu einem Anstieg der Zahl der **Kinder unter 15 Jahren um 207 Kinder (13,6%)**. Da der Zuzug nach der aktuellen und absehbaren weiteren Bevölkerungsentwicklung noch erheblicher ausfällt, als in der Prognose des LBV angenommen wurde, wird auch der Anteil der zuziehenden Kinder entsprechend höher sein.

Die durch Zuzug in die Gemeinde gelangten Kinder durchlaufen die Kindereinrichtungen, danach wohnen die zugezogenen Familien weiterhin in der Gemeinde ohne jedoch einen fortlaufenden weiteren Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen zu erzeugen. So folgt auf eine starke Nachfrage aus einem neuen Wohngebiet nach dem Erstbezug ein Rückgang des Bedarfs an Kinderbetreuungseinrichtungen, bevor sich die Nachfrage auf einem niedrigeren Niveau einpegelt.

Diese Effekte aus demografischer Entwicklung und Wanderungsbewegung will die Gemeinde nach Möglichkeit durch eine schrittweise und maßvolle Entwicklung von Bauland über den Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes berücksichtigen.

Als Grundlage für die Ermittlung des Bedarfs an Kita-, Hort- und Grundschulplätzen hat die Gemeinde Oberkrämer die **F+B Forschung Beratung für Wohnen Immobilien und Umwelt GmbH** aus Hamburg mit der Erstellung einer entsprechenden Prognose beauftragt, die mit Stand vom März 2020 zu folgendem Ergebnis kommt:

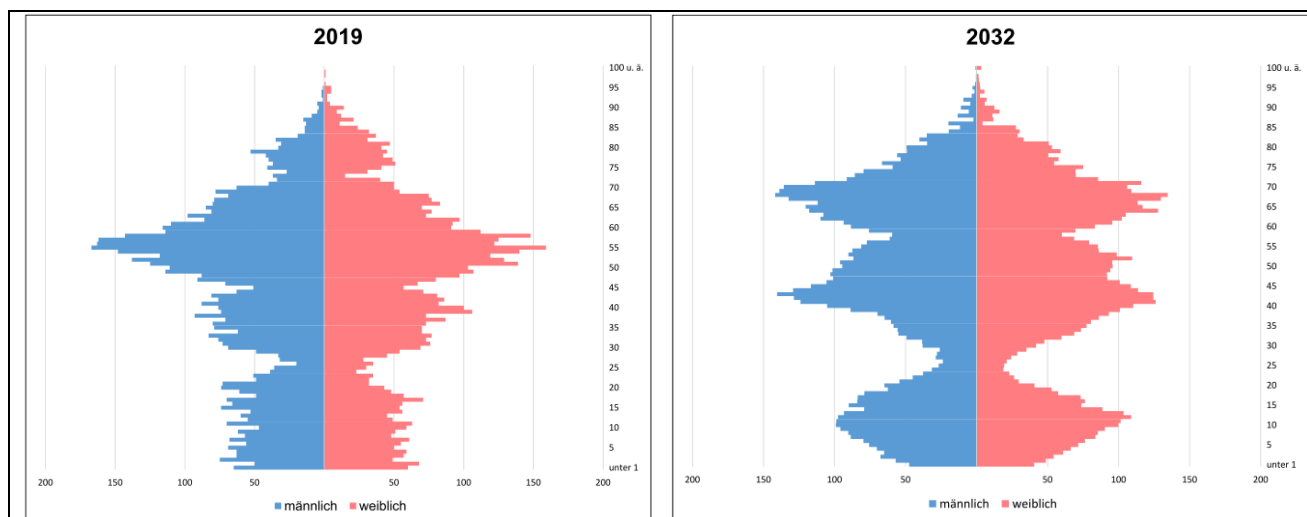


Wegen des erheblichen Zuzuges in die Gemeinde wird im Betrachtungszeitraum 2020 trotz rückläufiger natürlicher Bevölkerungsentwicklung insgesamt ein positiver Bevölkerungssaldo bestehen. Im Planungszeitraum ist demnach weiterhin mit einem leichten Anstieg der Bevölkerungszahl zu rechnen.

Bevölkerungsveränderung (Hauptwohnsitzbevölkerung und Neubau) nach Altersgruppen

Altersgruppe	2019				2022				2027				2032			
	HW	Neubau und Unterkunft	insgesamt	Entwicklung in %	HW	Neubau und Unterkunft	insgesamt	Entwicklung in %	HW	Neubau und Unterkunft	insgesamt	Entwicklung in %	HW	Neubau und Unterkunft	insgesamt	Entwicklung in %
0 bis unter 1 Jahre	99	26	125	4,7%	91	40	131	4,7%	90	14	105	-16,3%	85	3	88	-29,7%
1 bis unter 3 Jahre	202	40	242	25,2%	215	88	303	25,2%	212	59	271	11,8%	205	22	228	-5,9%
3 bis unter 6 Jahre	322	39	361	18,1%	366	60	426	18,1%	377	113	489	35,5%	370	40	410	13,5%
6 bis unter 12 Jahre	660	37	697	10,8%	713	60	773	10,8%	864	147	1.010	45,0%	895	194	1.089	56,3%
12 bis unter 15 Jahre	311	7	318	15,1%	355	11	366	15,1%	396	27	423	33,1%	492	78	571	79,5%
15 bis unter 18 Jahre	380	11	391	-15,8%	324	5	329	-15,8%	368	18	386	-1,2%	440	41	481	23,0%
18 bis unter 25 Jahre	621	45	666	-5,7%	578	50	628	-5,7%	522	46	568	-14,6%	560	64	624	-6,4%
25 bis unter 35 Jahre	890	200	1.090	-2,7%	907	154	1.061	-2,7%	753	92	845	-22,4%	702	88	790	-27,5%
35 bis unter 45 Jahre	1.486	124	1.610	9,6%	1.613	152	1.765	9,6%	1.855	176	2.031	26,1%	1.900	106	2.006	24,6%
45 bis unter 65 Jahre	4.366	63	4.429	-1,7%	4.270	83	4.353	-1,7%	3.943	127	4.070	-8,1%	3.512	193	3.705	-16,3%
65 bis unter 80 Jahre	1.566	12	1.578	7,2%	1.678	14	1.692	7,2%	2.256	19	2.275	44,2%	2.748	35	2.783	76,4%
80 Jahre und älter	498	5	503	11,4%	555	5	560	11,4%	490	6	496	-1,4%	573	6	579	15,1%
Bevölkerung insgesamt	11.401	609	12.010	3,1%	11.666	722	12.388	3,1%	12.127	844	12.971	8,0%	12.483	870	13.353	11,2%

Insgesamt wird bis 2027 mit insgesamt 12.971 Einwohnern und bis 2032 mit insgesamt 13.353 Einwohnern gerechnet.



Im Planungszeitraum wird sich hierbei die altersmäßige Bevölkerungszusammensetzung erheblich ändern.

Der Anteil der älteren Bevölkerung wird erheblich zunehmen. Zugleich wird es durch den Zuzug jedoch auch kurzfristig eine steigende Kinderzahl geben.

Hieraus ergeben sich

- bis 2026 eine erhebliche Zunahme im Betreuungsbedarf Kita 3 bis 7 Jahre,
- bis 2030 eine erhebliche Zunahme im Betreuungsbedarf für Hort und Grundschule,

Zwischen 2026 und 2031 wird der Bedarf an Kita-Plätzen wieder etwas sinken, jedoch 2031 noch immer deutlich über dem Bedarf von 2020 liegen.

Vorausschätzung nach Kinderbetreuungseinrichtungen in Oberkrämer 2019 bis 2031 nur Kinder aus Oberkrämer

Variante: Geburtenkennziffer nach dem Alter der Mutter (Einzeljahre) - Mittelwert der letzten 5 Jahre

Vorausschätzung: Krippenplätze (KiTa und Tagespflege) in Oberkrämer 2019 bis 2031

Berechnungsart	Quote	Jahre														Entw. in % 2020 bis 2031	Entw. (abs.) 2020 bis 2031
		t0 2019	t1 2020	t2 2021	t3 2022	t4 2023	t5 2024	t6 2025	t7 2026	t8 2027	t9 2028	t10 2029	t11 2030	t12 2031			
Kapazität		211	220	258	239	236	233	225	215	215	215	215	215	215	-2,3	-5	
insgesamt		190	207	221	225	222	220	212	203	195	186	179	173	168	-18,8	-39	
davon: Neubaugebiete	Betreuungs- quote	51,9%	26	39	51	59	57	54	46	38	30	22	16	11	7	-82,1	-32
davon: Unterkunft		51,9%	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	0,0	0	
insgesamt		55,0%	202	220	234	239	236	233	225	215	206	197	190	184	178	-19,1	-42
davon: Neubaugebiete	Bedarfs- quote	55,0%	28	41	54	62	60	57	49	40	32	23	17	12	8	-80,5	-33
davon: Unterkunft		55,0%	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	0,0	0	

Vorausschätzung: Elementarbereich in Oberkrämer 2019 bis 2031 (nur Kinder 3 bis unter 6 Jahre)

Berechnungsart	Quote	Jahre														Entw. in % 2020 bis 2031	Entw. (abs.) 2020 bis 2031
		t0 2019	t1 2020	t2 2021	t3 2022	t4 2023	t5 2024	t6 2025	t7 2026	t8 2027	t9 2028	t10 2029	t11 2030	t12 2031			
Kapazität		386	387	467	486	489	492	500	510	510	510	510	510	510	31,8	123	
insgesamt		361	377	390	426	466	498	505	497	489	474	456	440	423	12,2	46	
davon: Neubaugebiete	Betreuungs- quote	100,0%	30	39	37	51	74	99	113	109	104	89	73	58	42	7,7	3
davon: Unterkunft		100,0%	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	0,0	0	
insgesamt		100,0%	361	377	390	426	466	498	505	497	489	474	456	440	423	12,2	46
davon: Neubaugebiete	Bedarfs- quote	100,0%	30	39	37	51	74	99	113	109	104	89	73	58	42	7,7	3
davon: Unterkunft		100,0%	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	0,0	0	

Vorausschätzung: Elementarbereich in Oberkrämer 2019 bis 2031 (nur Kinder 3 bis unter 7 Jahre)

Berechnungsart	Quote	Jahre														Entw. in % 2020 bis 2031	Entw. (abs.) 2020 bis 2031
		t0 2019	t1 2020	t2 2021	t3 2022	t4 2023	t5 2024	t6 2025	t7 2026	t8 2027	t9 2028	t10 2029	t11 2030	t12 2031			
Kapazität		386	387	467	486	489	492	500	510	510	510	510	510	510	31,8	123	
insgesamt		355	375	392	422	456	482	510	511	500	492	474	457	441	17,6	66	
davon: Neubaugebiete	Betreuungs- quote	75,2%	26	33	38	47	66	82	104	110	104	97	81	66	51	54,5	18
davon: Unterkunft		75,2%	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	0,0	0	
insgesamt		78,0%	368	389	407	437	473	500	529	530	519	510	491	475	458	17,7	69
davon: Neubaugebiete	Bedarfs- quote	78,0%	27	34	39	49	69	86	108	115	108	101	84	68	53	55,9	19
davon: Unterkunft		78,0%	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	0,0	0	

Vorausschätzung: Hort (Grundschule) in Oberkrämer 2019 bis 2031

Berechnungsart	Quote	Jahre														Entw. in % 2020 bis 2031	Entw. (abs.) 2020 bis 2031
		t0 2019	t1 2020	t2 2021	t3 2022	t4 2023	t5 2024	t6 2025	t7 2026	t8 2027	t9 2028	t10 2029	t11 2030	t12 2031			
Kapazität		358	368	430	430	430	430	430	430	430	430	430	430	430	16,8	62	
insgesamt		337	341	358	374	394	406	435	466	489	512	530	544	541	58,7	200	
davon: Neubaugebiete	Betreuungs- quote	48,4%	13	15	19	24	29	39	55	66	79	89	98	98	553,3	83	
davon: Unterkunft		48,4%	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	0,0	0	
insgesamt		50,0%	349	352	370	386	407	419	450	482	505	529	548	562	559	58,8	207
davon: Neubaugebiete	Bedarfs- quote	50,0%	13	15	20	25	30	30	41	57	68	82	92	101	101	573,3	86
davon: Unterkunft		50,0%	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	0,0	0	

Diese Prognose bestätigt die durch die Gemeinde getroffenen Annahmen zur Bevölkerungsentwicklung und das Erfordernis einer schrittweisen und maßvollen Entwicklung von Bauland über den Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes.

5.4.3 Entwicklungsziele Bevölkerungsentwicklung

➤ **maximale 13.000 Einwohnern bis 2030**
 Bezogen auf die Anzahl von 11.832 Einwohnern im Juni 2019 ist das ein **Zuwachs von 1.168 Einwohnern über einen Zeitraum von ca. 10 Jahren**. Das entspricht einem durchschnittlichen Zuwachs von durchschnittlich ca. 117 Einwohnern pro Jahr. Dieser Einwohnerzuwachs ergibt sich als Saldo aus dem Bevölkerungsrückgang durch Alterung der Bevölkerung und Wegzug sowie dem starken Zuzug.

6. Wohnen

6.1 Bestand Wohnen

Die Gemeinde Oberkrämer ist wegen ihrer Nähe zur Metropole Berlin und wegen der landschaftlichen Schönheit des Gemeindegebietes ein bevorzugter Wohnstandort, der sich in den vergangenen 20 Jahren durch Zuzug erheblich entwickelt hat.

Gewohnt wird im Gemeindegebiet im Wesentlichen in **selbstgenutztem Wohneigentum**, fast ausschließlich in Form von Einfamilienhäusern mit zugehörigen Wohngärten. Ortsüblich sind hierfür Grundstücksgrößen von mindestens 700 m².

Verdichtete Wohnformen wie Reihenhäuser sind nur in einem Teil der nach 1990 neu entstandenen Wohngebiete vorhanden.

In den **ursprünglich dörflich geprägten Ortskernen** der Ortsteile sind hofartige Bebauungsstrukturen vorhanden, die heute ebenfalls teilweise dem Wohnen dienen, teilweise aber auch in einer Durchmischung mit gewerblichen oder landwirtschaftlichen Nutzungen genutzt werden. Dies betrifft insbesondere die Ortskerne von Bärenklau (einschließlich Remontehof), Bötzwow, Eichstädt, Marwitz, Schwante und Vehlefanz.

An weiteren Einzelstandorten im Gemeindegebiet haben sich ebenfalls **durchmischte Nutzungen** aus Wohnen und Gewerbe entwickelt (z. B. in Bötzwow mehrere Standorte an der Veltener Straße, Schönwalder Straße und an der Werkstraße, in Neu-Schwante am Mittelweg, in Marwitz Standort Ziegelei Bollhagen)

Der Anteil an **Mietwohnungen** ist im Gemeindegebiet sehr gering.

6.2 Konflikte Wohnen

➤ **innerer Siedlungsdruck**

- wegen des erheblichen Zuzuges von Familien nach 1990 ergibt sich nun ein Wohnbedarf für die im Gemeindegebiet heranwachsende nächste Generation, der im Bestand nur schwer gedeckt werden kann
- zunehmender Bedarf an Mietwohnungen für die stark wachsende Anzahl älterer Bürger aus der Gemeinde, die aus einem Einfamilienhaus in eine kleiner altersgerechte Wohnung mit oder ohne Betreuung wechseln möchten sowie für die bisher auswärts wohnenden Eltern der Zugezogenen, die im Alter in die Nähe der Kinder ziehen wollen

➤ **äußerer Siedlungsdruck**

- erheblicher Siedlungsdruck durch Zuzug in das Gemeindegebiet erzeugt verstärkte Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnungen und führt zu erheblich ansteigenden Bodenpreisen und Mieten

➤ **begrenzte Möglichkeiten der Gemeinde zum Vorhalten sozialer Infrastruktur**

- da der Zuzug vorrangig durch Familien mit Kindern erfolgt, ergibt sich hieraus ein Bedarf an sozialen Folgeeinrichtungen (Kita, Grundschule, Hort)
- Mit dem Herauswachsen der Kindergeneration aus den Neubaugebieten sinkt der Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen wieder, da die Elterngeneration noch mehrere Jahrzehnte in den Wohngebieten verbleibt und sich in sofern kein weiterer Bedarf an Betreuungseinrichtungen ergibt. Würde kein weiterer Zuzug erfolgen, könnte ein Überangebot an sozialer Infrastruktur entstehen
- Falls der Zuzug in das Gemeindegebiet kurzzeitig in großem Umfang erfolgt, ist es der Gemeinde nicht möglich, für die sich hieraus ergebenden Bedarfsspitzen der sozialen Infrastruktur ausreichend Betreuungsplätze für Kinder (Kita, Grundschule, Hort) vorzuhalten

➤ **Entwicklung neuer Siedlungsflächen erfolgte bisher nicht ausschließlich nach den Kriterien der Orientierung an den Haltepunkten der Regionalbahn und des geplanten grundfunktionalen Schwerpunktes Vehlefanz**

- Ein Teil der im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für eine geplante Entwicklung als Siedlungsgebiet liegt nicht im Einzugsbereich der Haltepunkte der Regionalbahn und auch nicht im geplanten grundfunktionalen Schwerpunkt Vehlefanz.
- Für einen Teil dieser Flächen bestehen Bebauungspläne, die bisher noch nicht umgesetzt wurden.
- Für weitere Flächen erfolgte bisher lediglich eine Darstellung im Flächennutzungsplan.

➤ **Immissionskonflikte**

- Im Zusammenhang mit Pferdehaltungen, insbesondere im OT Bötzwow, ergeben sich zu angrenzenden Wohnbauflächen im Bestand teilweise Immissionskonflikte, insbesondere durch Geruchbelastungen.

6.3. Bedarf an Wohnbauflächen

6.3.1 Bedarf und gemeindliche Entwicklungsziele in Bezug auf die Siedlungsentwicklung Wohnen

Die Gemeinde Oberkrämer verfügt nur über begrenzte Ressourcen bezüglich der Ausstattung mit sozialer Infrastruktur, insbesondere im Bereich Kita / Schule / Hort. Die Entwicklungsziele der Gemeinde beschränken sich auf die Deckung des Bedarfes an Wohnnutzungen in einem Umfang, der in etwa dem Eigenbedarf entspricht. Hierbei wird berücksichtigt, dass wegen der Lage in der Hauptstadtregion ein ständiger Austausch mit Wohnungssuchenden aus und nach Berlin erfolgt.

Die Gemeinde Oberkrämer hatte im **Juni 2019** ca. **11.830 Einwohner**. Entsprechend dem gemeindlichen Entwicklungsziel soll eine Anzahl von **maximal 13.000 Einwohnern** auch im Zeitraum bis **2030** nicht überschritten werden. Nur so ist es der Gemeinde möglich, den durch Zuzug in den vergangenen Jahren stetig gestiegenen Bedarf an sozialer Infrastruktur, insbesondere Schulen, Hort- und Kita-Angeboten angemessen zu decken. Durch die **zunehmend älter werdende Bevölkerung verringern** sich in der Gemeinde Oberkrämer die **Haushaltsgrößen**. Hierdurch entsteht ein **zusätzlicher Wohnungsbedarf**, insbesondere im Bereich des Wohnens in Mehrfamilienhäusern. Im Gemeindegebiet Oberkrämer besteht auf Grund der absehbaren demografischen Entwicklung ein erheblicher Bedarf an altersgerechten Wohnungen sowie an kleinen Wohnungen für jüngere Einwohner.

Geht man von ca. 11.830 Einwohnern im Juni 2019 und einem Anstieg auf 13.000 Einwohner im Jahr 2030 aus, ergibt sich für die Gemeinde Oberkrämer für den Zeitraum **2019 bis 2030 ein Zuwachs von 1.170 Einwohnern**. Im Jahr **2030** wird die **durchschnittliche Haushaltsgröße** im Gemeindegebiet wegen der erheblichen Alterung der Bevölkerung auch in der Gemeinde Oberkrämer voraussichtlich **unter 2,0 Personen pro Haushalt** liegen. (Vergl. **Entwicklung der Privathaushalte bis 2035 Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung - 2017**, Statistisches Bundesamt (Destatis), 2017)

Die Änderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße ergibt sich in der Gemeinde Oberkrämer dadurch, dass nach 1990 vor allem Familien in die Gemeinde gezogen sind, deren Kinder nun erwachsen werden und eine eigene Wohnung benötigen. Ausbildungsbedingt oder wegen der mangelnden Wohnungsangebote in Oberkrämer verlassen die Kinder in der Regel die Gemeinde. Die Eltern wohnen dann zu zweit in einem Wohnhaus, welches zuvor von 3 oder mehr Personen bewohnt worden war.

Zugleich wird auch die Großelterngeneration immer älter. Wenn ein Partner stirbt, wird oft das Wohnhaus nur noch von einer Person bewohnt. Im Jahr 2030 wird es in Oberkrämer nur noch 14,2 % Kinder (unter 15 Jahre) geben, durch die Familien mit Haushaltsgrößen über 2,0 Einwohnern je Haushalt entstehen können. Alle übrigen Einwohner sind älter und leben in der Regel in 2-Personen-Haushalten oder in 1-Personenhaushalten. Übersteigt die Zahl der 1-Personen-Haushalte die Anzahl der Haushalte mit Kindern entsprechend, führt dies dazu, dass im Durchschnitt eine Haushaltsgröße von unter 2,0 Einwohnern je Haushalt entsteht.

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

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

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

Hieraus ergibt sich:

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

Für die **Gemeinde Oberkrämer** ergibt sich bei einer angenommenen Haushaltsgröße im Jahr 2030 von durchschnittlich 2,0 Personen / Haushalt für den Zeitraum **2019 bis 2030** dem entsprechend ein **Bedarf von 1.357 Wohneinheiten** auf Grund der sinkenden Haushaltsgrößen, die aus der demografischen Entwicklung resultieren in Verbindung mit dem absehbaren Zuzug in die Gemeinde. Bezogen auf einen Zeitraum von 10 Jahren sind das **durchschnittlich ca. 135 Wohnungen pro Jahr**.

Geht man von ortsüblichen Grundstücksgrößen von 700 m² und durchschnittlich 1,2 Wohnungen aus, ergeben sich ca. **17 Wohnungen je Hektar**. Bei dieser Bebauungsdichte ergäbe sich zur Deckung des Bedarfes der Gemeinde Oberkrämer an Wohnsiedlungsflächen ein Flächenbedarf von **ca. 80 ha** zuzüglich eines Anteils für Erschließungsflächen.

In der Gemeinde Oberkrämer besteht neben der Nachfrage nach dem traditionellen Einfamilienwohnhaus vor allem auch ein Bedarf an kleineren Wohnungen für ältere Menschen oder für junge Menschen, die einen eigenen Haushalt gründen.

Geht man entsprechend diesem Bedarf davon aus, dass neben den traditionellen Einfamilienhäusern zukünftig auch ein Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet werden sollen, ist der Flächenbedarf für die zu errichtenden Wohnungen insgesamt geringer.

Beispielsweise plant die Gemeinde Oberkrämer im Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 59/2017 "Schönwalder Straße / Bahnstraße" OT Bötzwow auf einer Wohngebietsfläche von 1,51 ha zuzüglich einer Straßenverkehrsfläche von 0,09 ha insgesamt 64 Wohnungen in einer Mischung aus Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern. Eine vorhandene Erschließungsstraße wird mit genutzt. Bezogen auf die Fläche von ca. 1,6 ha ergeben sich hier **40 Wohnungen je ha**.

Bei 40 Wohnungen je ha könnten **1.357 Wohnungen auf ca. 34 ha Fläche** errichtet werden. Eine entsprechend verdichtete Bebauung ist jedoch nur in Bereichen im Gemeindegebiet möglich, in denen eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern städtebaulich verträglich ist.

6.3.2. Spielraum für die Deckung des Eigenbedarfes der Gemeinde Oberkrämer an Wohnsiedlungsflächen gemäß dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Aus den unter 3.1.1 dargelegten Regelungen des LEP HR liegen die Ortsteile Vehlefanzen und Bärenklau sowie der historische Ortskern Schwante (am Haltepunkt der Regionalbahn und an Anger und Dorfstraße) im geplanten „Entwicklungsraum Siedlung“. Hier stehen die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung der Entwicklung von neuen Wohnsiedlungsflächen nicht entgegen.

Für die übrigen Bereiche des Gemeindegebietes unterliegt die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen der Beschränkung, dass je 1000 Einwohner im Laufe der nächsten 10 Jahre nach Wirksamwerden des LEP HR (01.07.2019) max. 1 ha neuer Wohnsiedlungsfläche entwickelt werden darf.

Hieraus ergeben sich für die Ortsteile der Gemeinde Oberkrämer folgende Wohnentwicklungsoptionen außerhalb des geplanten „Entwicklungsraumes Siedlung“ gemäß LEP HR:

Entwicklungsoptionen Wohnsiedlungsflächen außerhalb Entwicklungsraum Siedlung gemäß LEP HR

	Lage im Entwicklungsraum Siedlung	Einwohner OT gesamt am 31.12.2018	Eigenentwicklung bei 1 ha / 1000 Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von 10 Jahren für Wohnsiedlungsflächen (ha)	
			Einwohnerzahl außerhalb Entwicklungsraum Siedlung am 31.12.2018	Wohnsiedlungsflächen bei 1 ha / 1000 Einwohner (ha)
OT Bärenklau	ja	1539	-	-
OT Bötzwow	nein	3196	3196	3,20
OT Eichstädt	nein	840	840	0,84
OT Marwitz	nein	1689	1689	1,69
OT Neu-Vehlefanzen	nein	390	390	0,39
OT Schwante	historischer Ortskern und Bahnhofsbereich	2170	1300 (geschätzt außerhalb Entwicklungsraum Siedlung)	1,30
OT Vehlefanzen	ja	1834	0	
Gemeinde Oberkrämer gesamt	teilweise entlang Regionalbahn	11658	7415	ca. 7,42 ha

6.4 Entwicklungsziele Wohnen

- **Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die verträgliche und schrittweise Deckung des Wohnbedarfs bis 2030**
Für die Gemeinde Oberkrämer ergibt sich bei einer angenommenen Haushaltsgröße im Jahr 2030 von durchschnittlich 2,0 Personen / Haushalt für den **Zeitraum 2019 bis 2030** dem entsprechend ein Bedarf von **1.357 Wohneinheiten** auf Grund der sinkenden Haushaltsgrößen, die aus der demografischen Entwicklung resultieren in Verbindung mit dem absehbaren Zuzug in die Gemeinde. Bezogen auf einen Zeitraum von 10 Jahren sind das **durchschnittlich ca. 135 Wohnungen pro Jahr**.
- Schwerpunktsetzung der zukünftigen **Siedlungsentwicklung** an den **Haltepunkten der Regionalbahn** im Gestaltungsraum Siedlung gemäß LEP HR, insbesondere im geplanten **grundfunktionalen Schwerpunkt Vehlefan**
- Möglichst **schrittweise Entwicklung** des Wohnungszuwachses, um eine Überlastung der sozialen Folgeeinrichtungen (Grundschule, Kita, Hort) zu vermeiden.
- Sicherung einer **ortsüblichen Bebauungsdichte** in den ländlich geprägten Wohnsiedlungsgebieten zum Erhalt des Siedlungscharakters und zur Sicherung einer hohen Wohnqualität (700 m² Mindestgrundstücksgröße, Grundflächenzahl maximal GRZ 0,25, maximal 2 Vollgeschosse) auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für **Wohnungen in Mehrfamilienhäusern** einschließlich **altersgerechter Wohnungen** entsprechend dem gemeindlichen Bedarf auf Grund der demografischen Entwicklung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung

6.5 Planinhalte Wohnen

6.5.1 Darstellung vorhandener Wohnbauflächen

Die im Plangebiet **innerhalb der Siedlungsgebiete vorhandenen Wohnbauflächen** werden entsprechend dem Bestand dargestellt.

Für **Wohnnutzungen im Außenbereich** ist eine Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan nicht möglich, da eine solche Darstellung Ziel 5.4 LEP HR widersprechen würde, wonach die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen zu vermeiden ist. Neben einzelnen Wohnnutzungen auf früheren landwirtschaftlichen Hofstellen betrifft dies insbesondere auch die Nichtdarstellung der baulichen Nutzungen in „Wendemark“ und „Wirus“ (im OT Bärenklau), „Am Steinberg“ und „Kuckswinkel“ (im OT Schwante), Siedlung am Bärenklauer Weg / Zehnruthenberg (im OT Marwitz), Einzelgehöfte in Wolfslake (OT Neu Vehlefan) sowie „Vogelsteig-Nord“ und „Amselsteig-Nord“ (im OT Vehlefan).

Alle rechtmäßig ausgeübten Nutzungen genießen, unabhängig von der Darstellung des Flächennutzungsplanes, Bestandsschutz.

6.5.2 Entwicklungsflächen Wohnen




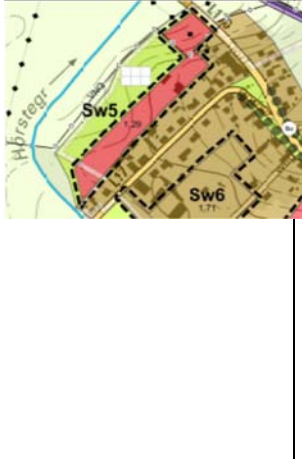

Im geänderten Flächennutzungsplan sind zum Erreichen der Entwicklungsziele der Gemeinde Oberkrämer geplante Wohnsiedlungsflächen dargestellt. Nachfolgend sind alle im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen geplanten Flächen dargestellt, die über die Größe einer Baulücke mit ca. 50m Länge hinausgehen. Kleinere Lücken werden als Verdichtungspotential im Innenbereich betrachtet.









Die nachfolgende Auflistung dient sowohl der Abschätzung der in der Gemeinde zur Verfügung stehenden Flächen zur Deckung des Wohnbedarfs im Planungszeitraum als auch der Überprüfung bezüglich der Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung gemäß LEP HR (siehe unter 3.1)

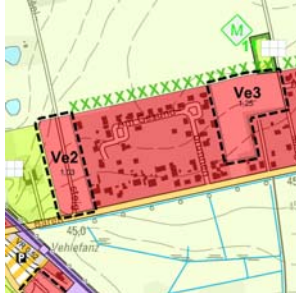


Für geplante Bauflächen, die bereits im bisher wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt sind, wird nachfolgend davon ausgegangen, dass diese an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst sind, da der wirksame Flächennutzungsplan am 15.05.2009 und somit während der Laufzeit des LEP BB bekannt gemacht wurde.




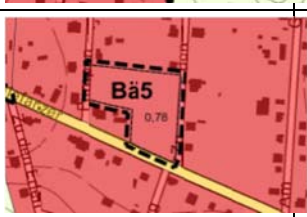
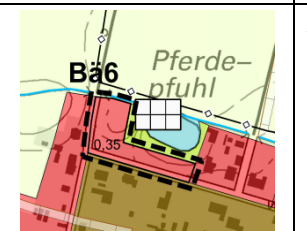
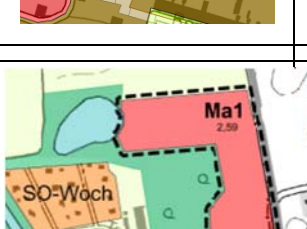


Hinweis: Die Bezeichnungen der Flächen sind nicht identisch mit den Flächenbezeichnungen aus dem vorangegangenen Vorentwurf der Änderungen des Flächennutzungsplanes vom Oktober 2017.






Entwicklungsflächen Wohnen





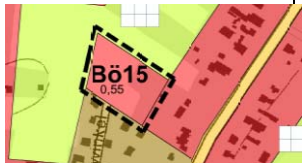
Bez.	Lage	Planausschnitt geänderter FNP mit Darstellung der geplanten Wohnbaufläche	Bestandsnutzung	Größe Entwicklungsfläche Wohnen (ha)	Begründung / Erläuterung	Entwicklungsoptionsfläche LEP HR (ha)
Sw1	OT Schwante Sommerswalder Dreieck		Ruderales Wiese	9,26	BP „Sommerswalder Dreieck“, Rechtskraft 23.01.1998	0
Sw2	OT Schwante Südl. Am Birkenwäldchen		Ruderalfläche	0,18	Abrundung an vorhandener Erschließungsstraße	0,18
Sw3	OT Schwante Lindenweg		Obstgarten	0,77	Siedlungslücke, Darstellung bereits im wirksamen FNP	0
Sw4	OT Schwante Öst.Amselweg		Wiese	1,60	BP „Kremmener Chaussee“, Rechtskraft 24.01.1997, Darstellung bereits im wirksamen FNP (hohen Grundwasserstand beachten)	0
Sw5	OT Schwante Dorfstr. L17 Zweite Baureihe		Gärten / Weide	1,29	Abrundung der Ortskernbebauung, Lage im Entwicklungsraum Siedlung nach LEP HR Im Norden: Lage der Ferngas-Höchstdruck-Leitung beachten (siehe unter 13.1.6) Die geplante Wohnbaufläche umfasst die rückwärtigen Grundstücksteile von Baugrundstücken, welche unmittelbar an die Dorfstraße angrenzen und durch diese bereits erschlossen sind. Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rückwärtige Bebauung dieser Grundstücke wird die vorhandene Erschließung effektiver genutzt und die Siedlungsstruktur in der Ortsmitte städtebaulich gestärkt.	0
Sw7	OT Schwante Dorfstraße Mitte Südseite Zweite Baureihe		Gärten	0,70	Abrundung der Ortskernbebauung, Lage im Entwicklungsraum Siedlung nach LEP HR; teilweise BP Nr. 62/2018 „Wohnbebauung an der Dorfstraße 24 und 26“, Aufstellungsbeschluss 28.06.2018 Die geplante Wohnbaufläche umfasst die rückwärtigen Grundstücksteile von Baugrundstücken, welche unmittelbar an die Dorfstraße angrenzen und durch diese bereits erschlossen sind. Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rückwärtige Bebauung dieser Grundstücke wird die vorhandene Erschließung effektiver genutzt und die Siedlungsstruktur in der Ortsmitte städtebaulich gestärkt.	0

Bez.	Lage	Planausschnitt geänderter FNP mit Darstellung der geplanten Wohnbaufläche	Bestandsnutzung	Größe Entwicklungsfläche Wohnen (ha)	Begründung / Erläuterung	Entwicklungsfläche LEP HR (ha)
Sw9	OT Schwante Zw. Mühlenweg und Schlosspark		Gärten / Grabeland / Brache	0,60	Lückenschluss / Abrundung, Darstellung bereits im wirksamen FNP	0
Sw10	Zw. Mühlenweg und Schlosspark		Gärten / Grabeland / Brache	0,37	Bebauungsplan Nr. 52/2014 „Wohnbebauung Mühlenweg 16A“ Rechtskraft 17.05.2019, vor Inkrafttreten LEP HR	0
Sw11	OT Schwante Südl. ehem. BHG und Mühlenweg östl. Hauptstraße		Ruderalwiese	0,86	Teilflächen von BP „Am Wiesengrund“, Rechtskraft 03.01.1996, Darstellung bereits im wirksamen FNP	0
Sw12	Östlich Hauptstr. Westlich Schilfweg		Baumplantage Acker	2,78		0
Sw13	OT Schwante Westlich Nordende Gartenweg		Acker / Wiese	0,34	Abrundung an vorhandener Erschließungsstraße, Darstellung bereits im wirksamen FNP	0
Sw14	OT Schwante Südlich Mittelweg Östlich Gartenweg		Acker	0,71	BP Nr. 54/2015 "Wohnbebauung östlich des Gartenweges, zwischen Mittelweg und Hörsteggraben (Koppelgraben)" Satzungsbeschl. 25.04.2019, Rechtskraft 20.09.2019	0,71
Ei1	OT Eichstädt nördlich Zum Heidegarten		Wiese / Ruderalfläche	0,35	Abrundung an vorhandener Erschließungsstraße, Darstellung bereits im wirksamen FNP	0
Nv1	OT Neu-Vehlefanfanz Klein-Ziethen Nordende Am Steinweg		Acker / Grünfläche / Weg	0,39	Abrundung Wohnbebauung Steinweg mit Wendeplatz	0,39
Nv2	OT Neu-Vehlefanfanz Neu-Vehlefanfanz Am Walde		Acker / Weide	0,39	Abrundung an vorhandener Erschließungsstraße, Darstellung bereits im wirksamen FNP, Bauungsplan Nr. 64/2018 „Wohnbebauung Am Walde“, Aufstellungsbeschluss am 06.12.2018	0
Ve1	OT Vehlefanfanz Oranienburger Weg ehem. Sunlicht		Ruderalfläche Ehem. Gewerbafläche	0,60	Abrundung, früher bebaut (Gewerbe Sunlicht), Darstellung bereits im wirksamen FNP, Lage im Entwicklungsraum Siedlung gemäß LEP HR	0
Ve2	OT Vehlefanfanz Amselsteig Nähe Bahnstation		Wiese	1,03	Abrundung an vorhandener Erschließung, Nähe Haltepunkt Regionalbahn, Lage im Entwicklungsraum Siedlung gemäß LEP HR (bindige Böden und hohen Grundwasserstand beachten)	0

Bez.	Lage	Planausschnitt geänderter FNP mit Darstellung der geplanten Wohnbaufläche	Bestandsnutzung	Größe Entwicklungsfläche Wohnen (ha)	Begründung / Erläuterung	Entwicklungsoptionsfläche LEP HR (ha)
Ve3	OT Vehlefan Zwischen Am Gesundbrunnen und am Kienluch		Weidebrache / Wiese	1,25	Lückenschluss, Nähe Haltepunkt Regionalbahn, Lage im Entwicklungsraum Siedlung gemäß LEP HR (bindige Böden und hohen Grundwasserstand beachten)	0
Ve6	OT Vehlefan Zwischen Schäferweg und Veltener Weg		Grabeland / Wiese	0,63	Abrundung am Ortskern, Lage im Entwicklungsraum Siedlung gemäß LEP HR	0
Ve8	OT Vehlefan Südlich Wohngebiet Schäfergarten, nördlich Schäferweg		Acker	4,93	Siedlungserweiterung zwischen Ortskern und Haltepunkt Regionalbahn, Lage im Entwicklungsraum Siedlung gemäß LEP HR (Lage im Flurbereinigungsverfahren siehe unter 3.5)	0
Ve9	OT Vehlefan Südlich Schäferweg West		Acker	1,48	Siedlungserweiterung zwischen Ortskern und Haltepunkt Regionalbahn, Lage im Entwicklungsraum Siedlung gemäß LEP HR (Lage im Flurbereinigungsverfahren siehe unter 3.5)	0
Ve10	OT Vehlefan Südlich Schäferweg, westlich ehem. Schäferei		Acker	0,36	Siedlungserweiterung zwischen Ortskern und Haltepunkt Regionalbahn, Lage im Entwicklungsraum Siedlung gemäß LEP HR, teilweise Konversionsfläche mit landwirtschaftlicher Bebauung (Sauenanlage) Zu den Flächen Ve8 bis Ve18 siehe: - 4.2.4 Städtebaulicher Rahmenplan Koppehof – Schäferweg, OT Vehlefan und - 3.5 Bodenordnungsverfahren des Landesamtes für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung.	0
Ve11	OT Vehlefan Südlich Schäferweg, östlich ehem. Schäferei		Acker	0,17		0
Ve12	OT Vehlefan Südlich Schäferweg, nahe Bahnstrecke	Acker	0,78	0		
Ve13	OT Vehlefan Nördlich Schäferweg, östlich Koppehof	Grünland Weide	1,66	0		
Ve14	OT Vehlefan Ehemalige Sauenanlage		lawi. Baufläche, stark bebaut	3,89	(Flächen Ve7 bis Ve12 Lage im Flurbereinigungsverfahren siehe unter 3.5)	0
Ve15	OT Vehlefan Ehemalige Sauenanlage – nahe Bahnstrecke		lawi. Baufläche Weidebrache	1,22		0
Ve16	OT Vehlefan Nahe ehem. Sauenanlage südlich Elsgraben		Weideland	0,31		0
Ve17	OT Vehlefan Südlich Elsgraben – nahe Bahnstrecke		Weideland	0,52		0
Ve18	OT Vehlefan Nördlich Schäferweg Östlich Koppehof		Ruderalfläche	0,85		0

Bez.	Lage	Planausschnitt geänderter FNP mit Darstellung der geplanten Wohnbaufläche	Bestandsnutzung	Größe Entwicklungsfläche Wohnen (ha)	Begründung / Erläuterung	Entwicklungsoptionfläche LEP HR (ha)
Bä1	OT Bärenklau südlich B-Plan zu den Eichen		Ruderales Wiese	0,52	Lückenschluss, Abrundung des Siedlungsgebietes, Darstellung bereits im wirksamen FNP	0
Bä2	OT Bärenklau südlich Vehlefanzers Straße, südlich Einmündung Zu den Eichen		Ruderales Wiese	0,24	2 Restgrundstücke im Bebauungsplan Nr. 14/2004 An der Vehlefanzers Straße, 1 Grundstück Lücke zur Bestandsbebauung, Darstellung bereits im wirksamen FNP	0
Bä3	OT Bärenklau südlich Vehlefanzers Straße, südlich Remontehof		Acker	0,54	Restgrundstücke im Bebauungsplan Nr. 14/2004 An der Vehlefanzers Straße, Darstellung bereits im wirksamen FNP	0
Bä4	OT Bärenklau Osteil Friedhof		Ruderales Wiese	0,33	Abrundung, Erschließungsökonomie Lage im Siedlungsraum LEP- HR	0
Bä5	OT Bärenklau nördlich Vehlefanzers Straße zwischen Pumpenweg und Birkenweg		frühere Gärtnerei, dichter Gehölzbestand	0,78	Lage innerhalb des Siedlungsgebietes, Darstellung bereits im wirksamen FNP, Lage im Siedlungsraum LEP- HR	0
<u>Bä6</u>	<u>OT Bärenklau westlich und südlich des Pferdepfuhls</u>		<u>private Grünfläche</u>	<u>0,35</u>	<u>- Lage innerhalb des Siedlungsraumes. Erschließungsökonomie</u> <u>- Darstellung als Wohnbaufläche bereits im bisher wirksamen FNP. Abgrenzung der Wohnbaufläche in Richtung Pferdepfuhl wurde an den tatsächlichen Biotopbestand im Uferbereich des Pferdepfuhls angepasst</u> <u>- Lage im Entwicklungsraum Siedlung LEP- HR</u>	<u>0</u>
Ma1	OT Marwitz Nordteil Veltener Tonberg		Rohboden Ruderalfläche	2,59	nördliche Teilfläche Bebauungsplan "Parkstadt Velten", Rechtskraft 12.10.2000, Darstellung bereits im wirksamen FNP	0
Ma2	OT Marwitz Südlich Lindenstraße, südlich am Siebgraben		Baulücke Acker / Ruderalfläche	0,29	Lücke an vorhandener Erschließungsstraße, Darstellung bereits im wirksamen FNP	0

Bez.	Lage	Planausschnitt geänderter FNP mit Darstellung der geplanten Wohnbaufläche	Bestandsnutzung	Größe Entwicklungsfläche Wohnen (ha)	Begründung / Erläuterung	Entwicklungsfläche LEP HR (ha)
Ma3	OT Marwitz Breite Straße		Grünfläche Garten	0,14	- Anbindung Wohnbaugrundstücke Bötzower Straße (bisher im Außenraum) - Nutzung der vorhandenen Erschließung - Lage nahe dem Ortskern von Marwitz - Ma4 gesamt 0,59 ha, davon 0,3 ha Entwicklungsfläche Wohnen, Restfläche ist bereits bebaut (4 EFH vorh.)	0,14
Ma4	OT Marwitz Breite Straße		Grünfläche Garten, Wohnen	0,3		0,3
Bö1	OT Bötzw westlich Marwitzer Straße, gegenüber Schwalbensiedlung		Acker / Grünland Baulücke an Straße ca.100m	0,47	Lückenschluss an vorhandener Erschließungsstraße, Darstellung bereits im wirksamen FNP	0
Bö2	OT Bötzw Schwarzer Weg / Ecke Fennstraße		Wiese / Obstbäume	0,34	Restgrundstücke im Bebauungsplan "Fennstraße -Schwarzer Weg", Rechtskraft 18.05.1993, Darstellung bereits im wirksamen FNP (Immissionsschutz: Pferdehaltung muss auch Nutzungen beachten, die gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan zulässig sind)	0
Bö3	OT Bötzw nördlich Fennstraße		Grabeland / Wiese	0,36		0
Bö4	OT Bötzw östlich Veltener Straße 54		Ruderales Wiese	0,43	Bebauungsplan 61/2018 „Wohngebiet östlich Veltener Straße 54 und 56“, OT Bötzw, Rechtskraft 27.03.2019 (vor LEP HR)	0
Bö5	OT Bötzw östlich Veltener Straße 42		Ruderales Wiese / Garten	1,04		Bebauungsplan 65/2019 „Wohnbebauung Veltener Straße 42“ Rechtskraft 08.05.2020, Innenentwicklung §13a BauGB
Bö6	OT Bötzw östlich Veltener Straße 40		Gartenbrache	0,34	Innenentwicklung Die Planungsfläche Bö6 umfasst einen 30m breiten Geländestreifen zwischen dem Plangebiet des Bebauungsplanes Bebauungsplan 65 / 2019 „Wohngebiet östlich Veltener Straße 42“ (Planungsfläche Bö5) und den Grundstücken nördlich der Neuen Luchstraße. Wegen der geringen Breite des Geländestreifens und dessen Umschließung von Wohnbauflächen an den beiden Längsseiten und einer Schmalseite wird die Planungsfläche Bö6 als Bestandteil der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Entwicklung eines Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan für eine eigenständige bauliche Nutzung der Fläche Bö6 ist bei Herstellung einer Erschließungsstraße möglich. Auch eine Nutzung des Grundstückstreifens Bö6 als Ergänzungsfläche zu den anliegenden Baugrundstücken kommt in Betracht.	0
Bö7	OT Bötzw Blockinnenbereich zwischen Veltener, Post- und Bahnstraße		Ruderalfläche / Gehölzaufwuchs	3,17		Bebauungsplan "Veltener - Luch - Bahn- und Poststraße, Rechtskraft 06.06.1996, Darstellung bereits im wirksamen FNP

Bez.	Lage	Planausschnitt geänderter FNP mit Darstellung der geplanten Wohnbaufläche	Bestandsnutzung	Größe Entwicklungsfläche Wohnen (ha)	Begründung / Erläuterung	Entwicklungsoptionsfläche LEP HR (ha)
Bö8	OT Bötzw südl. Bahnstraße östlich Schönwalder Straße Ehemaliges Sägewerk		Gewerbebrache	1,59	Bebauungsplan 59/2017 "Schönwalder Straße / Bahnstraße", Rechtskraft 12.10.2018 (vor LEP HR), in Realisierung (Altlastensanierung erfolgt im Zuge der Planrealisierung)	0
Bö10	OT Bötzw Feldweg Nordost		Pferdehaltung Weideland	0,21	Abrundung an vorhandener Erschließungsstraße, Darstellung bereits im wirksamen FNP - Immissionsschutz Pferde beachten solange benachbarte Weidenutzung durch Pferde vorhanden	0
Bö11	OT Bötzw Mühlenstraße Nordost		Pferdehaltung Weideland	0,38	Bebauungsplan 57/2016 „Wohnbebauung an der Mühlenstraße“, Rechtskraft 17.05.2019 (vor LEP HR), Abrundung an vorhandener Erschließungsstraße, Darstellung bereits im wirksamen FNP	0
Bö14	OT Bötzw zwischen Marwitzer Straße und Feuerwehr		Ruderalfläche	0,23	Lückenschluss im Siedlungsgebiet, Bebauungsplan Nr. 40/2010 „An der Marwitzer Straße“ Aufstellungsbeschluss am 08.07.2010, Verfahren ruht, Darstellung bereits im wirksamen FNP	0
Bö15	OT Bötzw westlich Veltener Straße nördlich Sonnenwinkel		Ruderalfläche	0,55	Bebauungsplan Nr. 63/2018 „Wohnbebauung Verlängerung Sonnenwinkel“ in Aufstellung, Darstellung bereits im wirksamen FNP	0
Summe				55,14 55,46		1,72

In der Gemeinde Oberkrämer stehen gemäß dem vorliegenden geänderten Flächennutzungsplan **55,46 ha Entwicklungsflächen für Wohnnutzungen innerhalb von geplanten Wohnbauflächen** zur Verfügung. Ein Anteil davon mit einer Größe von **1,72 ha** ist auf die **Entwicklungsoptionsfläche gemäß LEP HR** von **7,42 ha** anzurechnen. (siehe unter 3.1 und 6.3.2).

6.5.3 Deckung des Eigenbedarfs der Gemeinde Oberkrämer an Wohnsiedlungsflächen

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

Je nach vorgesehener Bebauungsdichte werden hierfür Wohnbauflächen **zwischen 80 ha bis 34 ha Wohngebietsfläche** benötigt.

Hierfür stehen im Flächennutzungsplan **neu geplante Wohnbauflächen** mit einer Gesamtgröße von **55,46 ha** zur Verfügung. In geplanten gemischten Bauflächen stehen anteilig weitere **1,47 ha** für die Entwicklung von Wohnnutzungen zur Verfügung (siehe unter 7.5.2). Insgesamt ergibt sich so eine geplante Entwicklungsbaufäche Wohnen von **56,93 ha**.



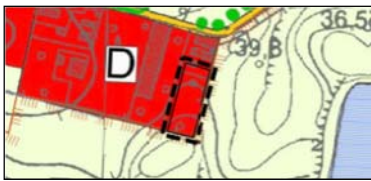


Hierbei ist zu berücksichtigen, dass diese Baufläche neben den Wohngebietesflächen auch die für die Erschließung erforderlichen Straßenverkehrsflächen sowie Flächen für weitere in den Baugebieten zulässige Nutzungen enthalten.


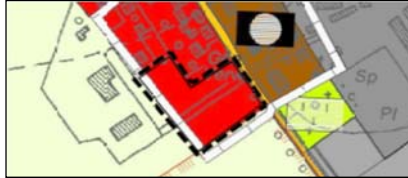
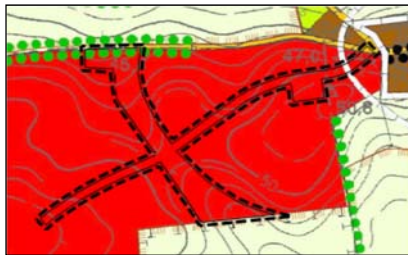
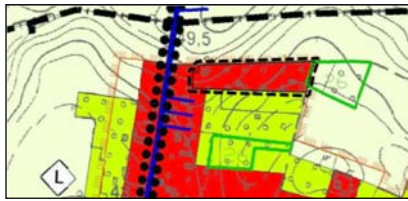



Da im vorliegenden geänderten Flächennutzungsplan die Entwicklungsoption für Wohnen in geplanten Wohngebieten nur zu 1,72 ha und in geplanten Mischgebieten gar nicht in Anspruch genommen wird, verbleibt von der insgesamt 7,44 ha großen Entwicklungsoptionsfläche Wohnen gemäß LEP HR ein Anteil von **5,72 ha**, der für zukünftige Planungen der Gemeinde im Planungszeitraum in Anspruch genommen werden kann.

Unter Berücksichtigung dieses zusätzlichen Entwicklungsspielraumes sowie eines in begrenztem Umfang noch immer bestehenden Verdichtungspotentials in den Bestandsbaugebieten, wird davon ausgegangen, dass der Wohnbedarf der Gemeinde Oberkrämer im Rahmen der im vorliegenden geänderten Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen gedeckt werden kann.

6.5.4 Nichtdarstellung von Wohnbauflächen, die im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellt sind

Im vorliegenden geänderten Flächennutzungsplan ist geplant, folgende Wohnbauflächen, die der bisherige Flächennutzungsplan noch darstellt, nicht mehr darzustellen:

Lage der Teilfläche	Auszug des bisherigen FNP mit Umgrenzung der Fläche	Größe der entfallenden Wohnbaufläche (ha)	Begründung der geplanten Darstellung im geänderten Flächennutzungsplan
OT Schwante westlich Lindenweg, nördlich Jasminweg		0,32	Darstellung als Grünfläche gemäß Bebauungsplan Lindenweg II
OT Schwante geplante Grünflächen im B-Plan "Sommerswalder Dreieck" östlich Sommerswalder Straße, südlich Gemeinschaftsweg		1,69	Darstellung als Grünfläche, Übernahme aus rechtskräftigem Bebauungsplan „Sommerswalder Dreieck“
OT Schwante Südlich Mühlenweg – östlich des Gutes		0,24	Darstellung als Öffentliche Parkplatzfläche gemäß Naherholungskonzept Mühlensee – bereits realisierter Parkplatz
OT Neu-Vehlefan Klein Ziethen Kirschallee		0,27	Erweiterung in den Außenbereich wegen fehlender Nähe zu ÖPNV (Regionalbahn) und Ver- und Entsorgung nicht mehr geplant
OT Bärenklau Südl. Pumpenweg Umfeld Pferdepfuhl Nördlich Remontehof		8,0	Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft und teilw. Wasser gemäß Bestand, wegen Randlage im Außenraum, weiter Entfernung zu ÖPNV (Regionalbahn), keine Nähe zu sozialer Infrastruktur (Schule, Kita), Einzelhandel und Dienstleistungen und fehlender Erschließung

Lage der Teilfläche	Auszug des bisherigen FNP mit Umgrenzung der Fläche	Größe der entfallenden Wohnbaufläche (ha)	Begründung der geplanten Darstellung im geänderten Flächennutzungsplan
OT Eichstädt Zum Heidegarten, westlich des Grabens		0,45	Darstellung als Grünfläche gemäß Bebauungsplan "Wohngebiet Eichstädt Nord"
OT Eichstädt Östlich des Gestüts Eichstädt, vorh. Pferdekoppeln		0,79	Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft, Vermeidung Immissionskonflikt Pferdehaltung-Wohnen
OT Marwitz Glienallee und Grünflächen im Wohngebiet „Marwitzer Heide“ südlich des Ziegenkruger Weges		2,11	Darstellung als örtliche Haupteerschließungsstraße und Grünfläche, Übernahme aus den Bebauungsplänen Wohngebiet am Ziegenkruger Weg, erster und zweiter Teilbebauungsplan
OT Bötzw Siedlungsrand Nord - Marwitzer Straße Ostseite- Neuer Lindenweg		0,77	Darstellung als Sondergebiet Erholung Wochenendhausgebiet, wegen mangelhafter Erschließung, fehlender Nähe zu ÖPNV (Regionalbahn) und Ver- und Entsorgung, keine Wohnentwicklung geplant
OT Bötzw Nördlich Friedhofstr.		0,19	Darstellung als Grünfläche, Lage im LSG, Vermeidung Normkonflikt zum LSG
OT Bötzw Nordöstlicher Siedlungsrand Hinterliegerflächen zwischen Grünstr. und Bahnstr.		3,36	Darstellung als Grünfläche, Fläche für die Landwirtschaft und Waldfläche gemäß Bestand, wegen fehlender Erschließung und Lage außerhalb des Entwicklungsraumes Siedlung gemäß LEP HR
OT Bötzw Hinterliegerflächen Fennstraße,		0,53	Darstellung als Grünfläche und Waldfläche gemäß Bestand, Korrektur der Darstellung und Übernahme aus der verbindlichen Bauleitplanung

Lage der Teilfläche	Auszug des bisherigen FNP mit Umgrenzung der Fläche	Größe der entfallenden Wohnbaufläche (ha)	Begründung der geplanten Darstellung im geänderten Flächennutzungsplan
OT Bötzw verbliebener Blockinnenbereich zwischen Marwitzer Str., Friedhofstr., Veltener Str. und Fennstr		4,85	Darstellung als Grünfläche gemäß Bestand, fehlende Erschließung, Lage außerhalb des Entwicklungsraumes Siedlung gemäß LEP HR
OT Bötzw Blockinnenbereich zwischen Veltener Str., Hennigsdorfer Str., Bahnstr. und Neuer Luchstr.		5,60	Darstellung als Grünfläche und Waldfläche gemäß Bestand, fehlende Erschließung, Lage außerhalb des Entwicklungsraumes Siedlung gemäß LEP HR
OT Bötzw Blockinnenbereich zwischen Veltener Str., Holundersteg, An den Birken		1,24	Darstellung als Grünfläche gemäß Bestand, fehlende Erschließung, Lage außerhalb des Entwicklungsraumes Siedlung gemäß LEP HR
OT Bötzw Feldweg Nordost (im Vorentwurf Juli 2019 Bö10)		0,5	- entfällt wegen Immissionsschutz Pferdehaltung - im Entwurf des FNP geplant als Teil von Gemeinbedarf Sport
OT Bötzw Mittelstraße 9a SW (im Vorentwurf Juli 2019 Bö12)		0,18	- entfällt wegen Immissionsschutz Pferdehaltung - 0,09m ² geplante Grünfläche als Puffer Wohnen-Pferdehaltung
Summe		31,09	

Im vorliegenden geänderten Flächennutzungsplan werden **ca. 31 ha** bisheriger geplanter Wohnbaufläche nicht mehr als diese dargestellt, da sie nicht mehr den gemeindlichen Planungszielen entsprechen und teilweise auch den Entwicklungszielen des LEP HR widersprechen.

6.5.5 Geplante Darstellungssystematik Wohnen

Die vorrangig für das Wohnen geplanten Flächen werden im vorliegenden geänderten Flächennutzungsplan als **Wohnbauflächen** dargestellt.

Folgende Festsetzungen der **Art der baulichen Nutzung** gemäß (Baunutzungsverordnung) BauNVO können aus der Darstellung „Wohnbaufläche“ im Flächennutzungsplan **bei Aufstellung eines Bebauungsplanes** entwickelt werden:

§ 2 BauNVO Kleinsiedlungsgebiete

(1) *Kleinsiedlungsgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.*

(2) *Zulässig sind*

1. *Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe,*
2. *die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.*

(3) *Ausnahmsweise können zugelassen werden*

1. *sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen,*
2. *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,*
3. *Tankstellen,*
4. *nicht störende Gewerbebetriebe.*

§ 3 Reine Wohngebiete

(1) *Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.*

(2) *Zulässig sind Wohngebäude.*

(3) *Ausnahmsweise können zugelassen werden*

1. *Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
2. *Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

(4) *Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.*

§ 4 Allgemeine Wohngebiete

(1) *Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.*

(2) *Zulässig sind*

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

(3) *Ausnahmsweise können zugelassen werden*

1. *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
2. *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
3. *Anlagen für Verwaltungen,*
4. *Gartenbaubetriebe,*
5. *Tankstellen.*

§ 4a Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete)

(1) *Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in Absatz 2 genannter Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne der Absätze 2 und 3, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.*

(2) *Zulässig sind*

1. *Wohngebäude,*
2. *Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,*
3. *sonstige Gewerbebetriebe,*
4. *Geschäfts- und Bürogebäude,*
5. *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

(3) *Ausnahmsweise können zugelassen werden*

1. *Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,*

2. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
3. Tankstellen.
- (4) Für besondere Wohngebiete oder Teile solcher Gebiete kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs. 3 des Baugesetzbuchs), festgesetzt werden, dass
 1. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind oder
 2. in Gebäuden ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschoßfläche oder eine bestimmte Größe der Geschoßfläche für Wohnungen zu verwenden ist.

Darüber hinaus können in der verbindlichen Bauleitplanung aus der Darstellung von Wohnbauflächen auch die zu den Wohngebieten gehörenden **Straßenverkehrsflächen, Grünflächen, Gemeinbedarfsflächen, Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** entwickelt werden.

7. Gemischte Bauflächen

7.1 Bestand gemischte Bauflächen

In der Gemeinde Oberkrämer sind **gemischte Bauflächen** in Form von Mischgebieten und teilweise auch Dorfgebieten im Bereich der Dorfkern (Bärenklau, Bötzw, Eichstädt, Marwitz, Schwante, Vehlefan) sowie an Standorten vorhanden, an denen sich gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen gemeinsam entwickelt haben (Bötzw, Marwitz, Vehlefan).

Kerngebiete gemäß §7 BauNVO oder Gebiete, die dem Charakter von **urbanen Gebieten** (analog §6a BauNVO) entsprechen, sind in der Gemeinde Oberkrämer nicht vorhanden.

Dorfgebiete dienen gemäß §5 BauNVO *der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.*

Solche Gebiete sind im Plangebiet nur an wenigen Stellen (z.B. in Teilbereichen in Bötzw) nach der gegenwärtigen Nutzung vorhanden.

Darüber hinaus sind in den Ortsteilen mit dörflichem Ortsbild in der Regel Wohnnutzungen dominant, die teilweise durch landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, Gartenbau, Kleintierhaltung und Handwerk ergänzt werden. Diese bebauten Bereiche haben teilweise den Charakter von **Kleinsiedlungsgebieten** gemäß §2 BauNVO oder dörflichen Wohngebieten. Gemäß §2(1) BauNVO dienen Kleinsiedlungsgebiete *vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.* Kleinsiedlungsgebiete und dörfliche Wohngebiete gehören trotz des dörflichen Ambientes gemäß BauNVO planungsrechtlich zu den Wohnbauflächen und werden im vorliegenden FNP entsprechend dargestellt. (sh. auch unter Wohnen)

Mischgebiete gemäß §6 BauNVO *dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.* Dieser Gebietstyp ist vorwiegend in den im Bestand dargestellten gemischten Bauflächen vorhanden.

7.2 Konflikte mit gemischten Bauflächen

➤ Immissionskonflikte

- Im Zusammenhang mit Pferdehaltungen, insbesondere im OT Bötzw, ergeben sich innerhalb gemischter Bauflächen, aber auch zu angrenzenden Wohnbauflächen im Bestand teilweise Immissionskonflikte, insbesondere durch Geruchsbelastungen.

7.3. Bedarf an gemischten Bauflächen

Gemischte Bauflächen ermöglichen das historisch gewachsene Miteinander von Wohnnutzungen und anderen das Wohnen nicht wesentlich störenden Nutzungen und tragen so dazu bei, vielfältigen Nutzungsstrukturen, insbesondere in den historischen Ortskernen, planerisch Rechnung zu tragen.

Die entsprechenden gemischten Bauflächen sind im Bestand bereits vorhanden und werden durch kleinere Abrundungsflächen ergänzt. (siehe unter 7.5) Ein darüber hinaus gehender Bedarf an gemischten Bauflächen besteht nicht, da die hier zulässigen Nutzungen bei Neuplanungen aus Gründen des Immissionsschutzes und der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung i. d. R. in Wohnbauflächen, gewerblichen Bauflächen oder sonstigen Sondergebieten untergebracht werden sollen.

7.4 Entwicklungsziele gemischte Bauflächen

- Erhalt durchmischter Nutzungsstrukturen in den **Ortskernen** Bärenklau, Bötzow, Eichstädt, Marwitz, Schwante, Vehlefanzen
- Vermeidung von Immissionskonflikten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, z. B. durch Zonierung von Baugebieten

7.5 Planinhalte gemischte Bauflächen

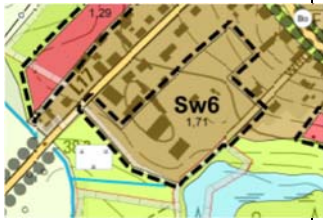

7.5.1 Darstellung vorhandener gemischter Bauflächen

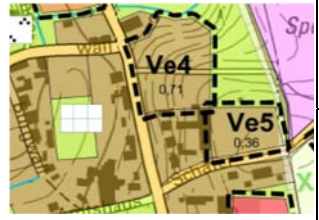
Die im Gemeindegebiet Oberkrämer im Bestand vorhandenen **gemischten Bauflächen** in Form von Mischgebieten und teilweise Dorfgebieten im Bereich der Dorfkerne (Bärenklau, Bötzow, Eichstädt, Marwitz, Schwante, Vehlefanzen) sowie an Standorten, an denen sich gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen gemeinsam entwickelt haben (Bötzow, Marwitz, Vehlefanzen) werden im geänderten Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt.

7.5.2 Entwicklungsflächen gemischte Bauflächen

Im geänderten Flächennutzungsplan sind zum Erreichen der Entwicklungsziele der Gemeinde Oberkrämer geplante gemischte Bauflächen dargestellt. Hierbei handelt es sich um folgende Flächen:

Hinweis: Die Bezeichnungen der Flächen sind nicht identisch mit den Flächenbezeichnungen aus dem vorangegangenen Vorentwurf der Änderungen des Flächennutzungsplanes vom Oktober 2017.


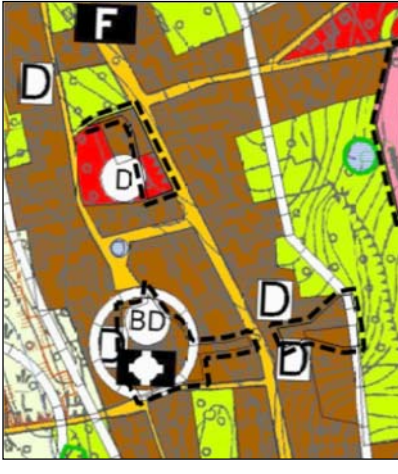
Bez.	Lage	Planausschnitt geänderter FNP mit Darstellung der geplanten gemischten Baufläche	Bestandsnutzung	Größe gemischte Baufläche (ha)	Begründung / Erläuterung	bei 50% Wohnen (ha)
Sw6	OT Schwante Ehem.MTS nordwestlich Schlossweg		Gärten, Nebenanlagen, Ruderalfläche	1,71	Abrundung am Ortskern, Lage im Entwicklungsraum Siedlung gemäß LEP HR, Darstellung im Wesentlichen bereits im wirksamen FNP	0,85
Sw8	OT Schwante Dorfstraße Mitte Südseite Zweite Baureihe		Gärten	0,16	Abrundung am Ortskern, Lage im Entwicklungsraum Siedlung gemäß LEP HR (Immissionsschutz benachbarte Pferdehaltung beachten ggf. Immissionsschutzgutachten für heranrückende Wohnbebauung erforderlich) Die geplante gemischte Baufläche umfasst die rückwärtigen Grundstücke von Baugrundstücken, welche unmittelbar an die Dorfstraße angrenzen und durch diese bereits erschlossen sind. Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rückwärtige Bebauung dieser Grundstücke wird die vorhandene Erschließung effektiver genutzt und die Siedlungsstruktur in der Ortsmitte städtebaulich gestärkt.	0,08

Ve4	OT Vehlefanz Lindenallee hinter Kirchgemeinde- haus		Gehölz- aufwuchs / Ruderal	0,71	Abrundung am Orts- kern, Lage im Entwick- lungsraum Siedlung gemäß LEP HR	0,36
Ve5	OT Vehlefanz Schäferweg, nahe Lindenstraße		Gärten / Wiese	0,36		0,18
Summe				2,94		1,47

Im geänderten Flächennutzungsplan sind 2,94 ha für die weitere Entwicklung gemischter Bauflächen geplant. In der vorstehenden Tabelle wurde für die Ermittlung der anteiligen Fläche für Wohnnutzungen jeweils die Hälfte der Größe der geplanten gemischten Baufläche angenommen. In der planerischen Umsetzung sind hiervon auch Abweichungen möglich.

7.5.3 Nichtdarstellung von gemischten Bauflächen, die im bisherigen Flächennutzungsplan noch dargestellt sind

Im vorliegenden geänderten Flächennutzungsplan ist geplant, folgende gemischte Bauflächen, die der bisherige Flächennutzungsplan noch darstellt, nicht mehr darzustellen:

Lage der Teilfläche	Auszug des bisherigen FNP mit Umgrenzung der Fläche	Größe der entfallenden Fläche (ha)	Begründung der geplanten Darstellung im geänderten Flächennutzungsplan
OT Schwante Dorfstraße – Anger		1,78	Historische straßenbegleitende Grünfläche mit geschützter Allee - Bestandsdarstellung
OT Schwante Schlossweg – am Schwanter See		0,18	Rücknahme von Flächen im Moorbereich – Darstellung als Grünfläche Garten
OT Schwante Zwischen Schlossweg und Dorfstraße (L 17 nach Groß Ziethen)		0,65	Rücknahme von Flächen im Moorbereich – Darstellung als Grünfläche Siedlungsgrün
OT Schwante Südlich Regionalbahnstation		0,21	Vorhandener P&P-Platz - Bestandsdarstellung, Darstellung als öffentliche Parkfläche
OT Vehlefanz Lindenallee / Anger westlich Einmündung Bärenklauer Straße		0,17	Freihaltung verbliebener Grünflächen im Angerbereich Vehlefanz, Darstellung als Grünfläche
OT Vehlefanz Anger Kirchenfreiheit und Burgwallgraben		0,59	Freihaltung der Flächen um die Kirche von Bebauung, Freihaltung des offenen Abflusses des Burgwallgrabens, Darstellung als Grünfläche
OT Vehlefanz Östlich Lindenallee zwischen ehem. Schule / Seniorenwohnen und Kirchgemeindehaus, Burgwallgraben		0,24	Freihaltung des offenen Abflusses des Burgwallgrabens, Darstellung als Grünfläche
Summe		3,82	

Im geänderten Flächennutzungsplan entfällt die Darstellung von **3,82 ha** gemischter Baufläche zur Planungsrechtlichen Sicherung von bestehenden Grünflächen in Schwante und Vehlefanz sowie eines öffentlichen Parkplatzes am Haltepunkt der Regionalbahn in Schwante.

7.5.4 Geplante Darstellungssystematik gemischter Bauflächen

Auf Flächen, bei denen die Nachbarschaft von Wohnnutzungen und gewerblichen bzw. landwirtschaftlichen Nutzungen eine Entwicklung zu einer gemischten Baufläche ermöglicht, wurde eine **gemischte Baufläche (M)** dargestellt. Hierdurch wird der Entwicklungsspielraum für die verbindliche Bauleitplanung hin zu einem **Mischgebiet** aber auch in Richtung eines **Dorfgebietes** für die betreffenden Flächen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes planerisch vorbereitet.

Nach der bestehenden Siedlungsstruktur in der Gemeinde Oberkrämer kommt die Festsetzung von **Urbanen Gebieten** gemäß §6a BauNVO und von **Kerngebieten** gemäß §7 BauNVO in der verbindlichen Bauleitplanung für das Gemeindegebiet eher nicht in Betracht.

Folgende Festsetzungen der **Art der baulichen Nutzung** gemäß (Baunutzungsverordnung) BauNVO können aus der Darstellung „gemischte Baufläche“ im Flächennutzungsplan **bei Aufstellung eines Bebauungsplanes** insbesondere entwickelt werden:

§ 5 Dorfgebiete

(1) Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

(2) Zulässig sind

- 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,*
- 2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,*
- 3. sonstige Wohngebäude,*
- 4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,*
- 5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- 6. sonstige Gewerbebetriebe,*
- 7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,*
- 8. Gartenbaubetriebe,*
- 9. Tankstellen.*

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden.

Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis

§ 6 Mischgebiete

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

- 1. Wohngebäude,*
- 2. Geschäfts- und Bürogebäude,*
- 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- 4. sonstige Gewerbebetriebe,*
- 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,*
- 6. Gartenbaubetriebe,*
- 7. Tankstellen,*
- 8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.*





(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

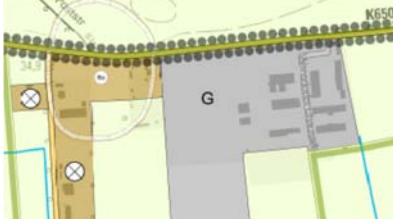




Darüber hinaus können in der verbindlichen Bauleitplanung aus der Darstellung von gemischten Bauflächen auch die zu den Baugebieten gehörenden, **Straßenverkehrsflächen, Grünflächen, Gemeinbedarfsflächen, Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** entwickelt werden. Auch die Entwicklung **kleinteiliger Flächen** für Wohngebiete, eingeschränkte Gewerbegebiete oder Sondergebiete für einzelne, in den Mischgebieten oder Dorfgebieten zulässige Nutzungen kommt unter Berücksichtigung der Wahrung des Gebietscharakters der im Flächennutzungsplan dargestellten Mischgebiete in Betracht.

8. Gewerbliche Bauflächen

8.1 Bestand gewerbliche Bauflächen

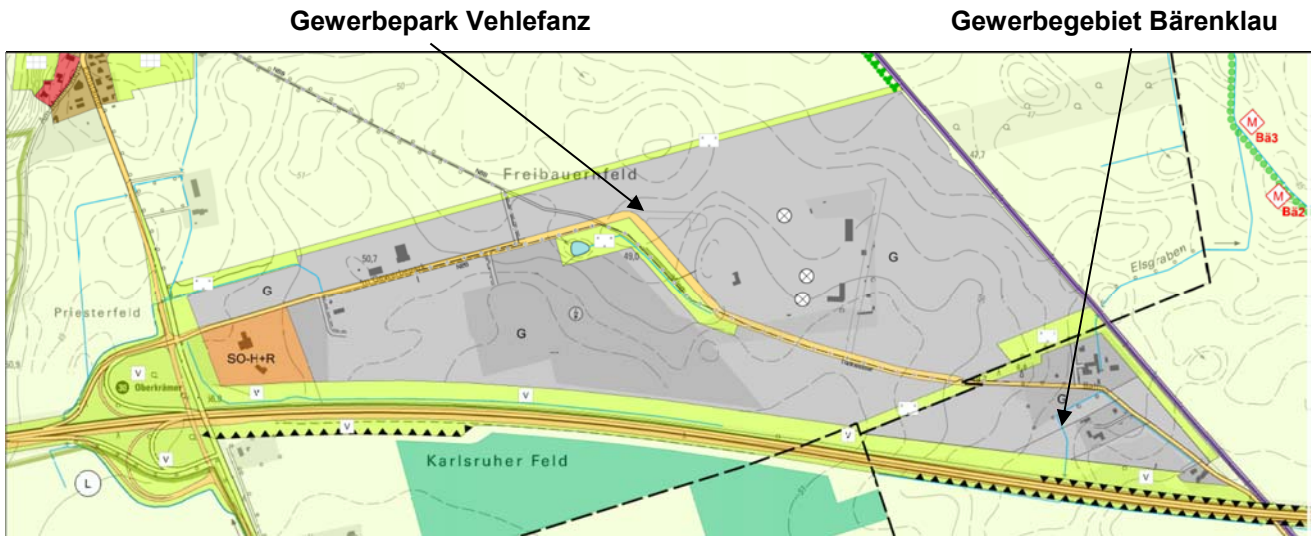
In der Gemeinde Oberkrämer ist eine sehr gute Ausstattung mit Gewerbe- und Industriegebieten vorhanden, die weitgehend bereits zweckentsprechend genutzt oder zur Nutzung vorbereitet werden. Hierbei handelt es sich um folgende Flächen:

Lage	Planausschnitt geänderter FNP mit Darstellung der gewerblichen Baufläche	Größe (ha)	davon noch ungenutzt (ha)	Erläuterung
<p>OT Bärenklau Veltener Straße, L172 Gewerbe- straße Germendorf</p>		12,36	0	<p>Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ehemalige Heinkelwerke Süd" erschlossen und bebaut (Bauhilfsge- werbe), Darstellung im Flächennutzungsplan als ge- werbliche Baufläche Immissionsschutzrechtl. Genehmigung* für: - <u>Baustoffrecyclinganlage</u> Anlagen zur sonstigen Behandlung, ausgenommen Anlagen nach Nr. 8.1 bis 8.10, mit einer Durchsatz- kapazität von nicht gefährlichen Abfällen, soweit nicht durch die Nummer 8.11.2.3 erfasst, von >= 10 t/d - <u>Bauschuttrecyclinganlage</u> Anlagen zur sonstigen Behandlung, ausgenommen Anlagen nach Nr. 8.1 bis 8.10, mit einer Durchsatz- kapazität von nicht gefährlichen Abfällen, soweit nicht durch die Nummer 8.11.2.3 erfasst, von >= 10 t/d - <u>ZL und Aufber. v. Bodenaushub u. Bauschutt</u> Anlagen zur sonstigen Behandlung, ausgenommen Anlagen nach Nr. 8.1 bis 8.10, mit einer Durchsatz- kapazität von nicht gefährlichen Abfällen, soweit nicht durch die Nummer 8.11.2.3 erfasst, von >= 10 t/d Bebauungsplan Nr. 60/2017 „Industriegebiet Gewer- bestraße Germendorf“ Rechtskraft 19.03.2020</p>
<p>OT Bärenklau Am Elsgraben (Kirschenallee)</p>		3,67	0	<p>Bebauungsplan "Gewerbegebiet Kirschenallee" erschlossen und bebaut (Parkettherstellung), Dar- stellung im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche</p>
<p>OT Bötzw Schönwalder Straße</p>		0,63	0	<p><u>westlich der Schönwalder Straße:</u> Bebauungsplan "An der Schönwalder Straße" (Ge- werbegebiet) erschlossen und bebaut (Autowerk- statt), Darstellung im Flächennutzungsplan als ge- werbliche Baufläche</p>
		0,34	0	<p><u>östlich der Schönwalder Straße:</u> Bebauungsplan Nr. 59/2017 „Schönwalder Straße/Bahnstraße“ eingeschränktes Gewerbegebiet neben Wohngebiet, vorhandene große Lagerhalle</p>
<p>OT Eichstädt Gewerbe- straße Dr.-R.-Weber- Straße Ziegeleistraße</p>		23,92	0	<p>Bebauungsplan "Gewerbegebiet Eichstädt" erschlossen und bebaut, verschiedene Gewerbebe- triebe (Druckerei für Textilien, Zugangstechnik, Me- dizintechnik, Nutzfahrzeug-, Baumaschinen und Landtechnikinstandhaltung, Biogasanlage) Darstel- lung im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet zum Schutz der nördlich angrenzenden Wohnbebauung Immissionsschutzrechtl. Genehmigung* für: - <u>Bio- gasanlage</u>: Anlagen zur biologischen Behandlung, soweit nicht durch Nummer 8.5 oder 8.7 erfasst, von Gülle, durch anaerobe Vergärung (Biogaserzeu- gung), mit einer Durchsatz von < 100 t/d, soweit >= 1,2 Mio. Normkubikmetern Rohgas je Jahr erzeugt werden</p>

Lage	Planausschnitt geänderter FNP mit Darstellung der gewerblichen Baufläche	Größe (ha)	davon noch ungenutzt (ha)	Erläuterung
OT Bötzw Werkstraße Wansdorfer Chaussee		7,89	0	Wansdorfer Chaussee erschlossen und bebaut (Kompostieranlage, Spedition) Immissionsschutzrechtl. Genehmigung* für: - <u>Kompostierungsanlage</u> Anlagen zur Erzeugung von Kompost aus organischen Abfällen mit 10 t bis < 75 t/d Einsatzstoffe an der Werkstraße Bebauungsplan "Gewerbegebiet Bötzw - West" teilweise erschlossen und bebaut (Reinigungsunternehmen, Schleifwerkzeuge), Darstellung im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche, weitergehende Regelungen im Bebauungsplan
		6,80	0	Das Landesamt für Umwelt teilte zum Vorentwurf des geänderten Flächennutzungsplanes mit Schreiben vom 22.08.2019 u. a. mit: „Belang Immissionsschutz“ (...) Zu den gewerblichen Bauflächen im OT Bötzw, Werkstraße / Wansdorfer Chaussee (s. Erläuterungsbericht S. 85) geben wir Ihnen folgende Übersicht zu den Anlagen: Neben der Kompostierungsanlage und dem Erdenwerk (Änderungsverfahren) befinden sich dort eine Anlage zur Herstellung von Biomasse-Festbrennstoffen aus Landschaftspflegeholz und ein dazugehöriges Zwischenlager. Des Weiteren läuft ein Neugehmigungsverfahren für eine Anlage zur zeitweiligen Lagerung von nicht gefährlichen Abfällen i. V. m. einer Anlage zur Behandlung von n. g. Abfällen.
OT Marwitz Südseite des Dorfangers		1,40	0	vorhandenes Gewerbe (Autoservice, Unternehmen für Reinigungs- und Oberflächenveredelungen) auf langjährig gewerblich genutzter Fläche (Darstellung war im bisherigen FNP nicht erfolgt) Darstellung im FNP als eingeschränktes Gewerbegebiet zum Schutz der umgebenden Wohnnutzungen
OT Vehlefanz nördlich hinter Oranienburger Weg		0,72	0	vorhandenes Gewerbe Autowerkstatt, Darstellung im FNP als eingeschränktes Gewerbegebiet zum Schutz der umgebenden Wohnnutzungen
OT Vehlefanz Hauptstraße Perwenitzer Chaussee		19,63	0	vorhandenes Gewerbe: Pflanzenzucht, Garenbau, Hotel, Verwaltung, Biogasanlage Blockheizkraftwerk Darstellung im FNP als Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen und Erholungsnutzung am Mühlensee Immissionsschutzrechtliche Genehmigungen* für: - <u>BHKW (Erdgas)</u> Verbrennungsmotoranlagen oder Gasturbinenanlagen (außer für Bohranlagen und Notstromaggregate) für HEL, DK, Methanol, Ethanol, Pflanzenölen, Erdgas, Flüssiggas, Gasen der öffentl. Gasversorgung oder Wasserstoff mit einer FWL von 1 MW bis < 20 MW - <u>Lageranlage für brennbare und toxische Gase</u> Lagerung von brennbaren Gasen soweit es sich nicht ausschließlich um Einzelbehältnisse mit einem Volumen von jeweils nicht mehr als 1 000 Kubikzentimetern handelt, mit einem Fassungsvermögen von 3 t bis < 30 t

Lage	Planausschnitt geänderter FNP mit Darstellung der gewerblichen Baufläche	Größe (ha)	davon noch ungenutzt (ha)	Erläuterung
				<p>- <u>Zwischenlager für gefährliche Abfälle aus Havarien</u> Zeitweilige Lagerung von Abfällen und Schlämme, außer bis zum Einsammeln auf dem Entstehungsgelände und Anlagen, die durch Nummer 8.14 erfasst werden bei gefährlichen Abfällen mit einer Lagerkapazität von $\geq 50t$</p> <p>- <u>Biogasanlage Vehlefan</u> Anlagen zur biologischen Behandlung, soweit nicht durch Nummer 8.5 oder 8.7 erfasst, von Gülle, durch anaerobe Vergärung (Biogaserzeugung), mit einer Durchsatz von $< 100 t/d$, soweit $\geq 1,2$ Mio. Normkubikmetern Rohgas je Jahr erzeugt werden</p> <p>- <u>Biogasanlage Vehlefan mit BHKW</u> Anlagen zur biologischen Behandlung, soweit nicht durch Nummer 8.5 oder 8.7 erfasst, von Gülle, durch anaerobe Vergärung (Biogaserzeugung), mit einer Durchsatz von $< 100 t/d$, soweit $\geq 1,2$ Mio. Normkubikmetern Rohgas je Jahr erzeugt werden</p>
OT Vehlefan Eichstädter Chaussee, Im Gewerbepark, Veltener Weg	(Abb. siehe nachfolgend)	79,71	50	<p>nördlicher Teil: Bebauungsplan "Gewerbepark Vehlefan" Festsetzung Industriegebiet, Gewerbegebiet, weitgehend erschlossen und teilweise bebaut, vorhandene Gewerbe: Fachbetrieb für Arbeitsbühnen, Getriebediscount, Zugangstechnik, Klima-Lüftungs-Umwelttechnik, Baustoffbetrieb, Schnell-Ladestation für Elektrofahrzeuge, Gastankstelle, Leistenmanufaktur, Betrieb für die Planung und Installation von Photovoltaikanlagen, Betrieb für die Erzeugung regenerativer Energien (Photovoltaik- und Biogasanlage), Betrieb für Planung, Bau und Unterhaltung von Autobahnen, Angel-Fachmarkt, Kfz-Handel</p> <p>Immissionsschutzrechtliche Genehmigungen* für:</p> <p>- <u>Biogasanlage</u> Anlagen zur Erzeugung von Biogas, soweit nicht von Nr. 8.6 erfasst, mit einer Produktionskapazität von 1,2 Million Normkubikmetern je Jahr Rohgas oder mehr</p> <p>- <u>Anl. z. Lagern von brennbaren Gasen</u> Lagerung von brennbaren Gasen soweit es sich nicht ausschließlich um Einzelbehälter mit einem Volumen von jeweils nicht mehr als 1 000 Kubikzentimeter handelt, mit einem Fassungsvermögen von 3 t bis $< 30 t$</p> <p>Darstellung im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche und Grünfläche, weitere Regelungen im Bebauungsplan</p>
OT Bärenklau Bahnweg	(Abb. siehe nachfolgend)	11,35	7,5	<p>südöstlicher Teil: Bebauungsplan "Gewerbegebiet Bärenklau" teilweise erschlossen und bebaut, Darstellung im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche, weitere Regelungen im Bebauungsplan</p>
		168,42	57,5	

* Quelle: /www.metaver.de, Einsichtnahme am 18.06.2019

Planausschnitt geänderter FNP mit Darstellung der gewerblichen Baufläche:**8.2 Konflikte mit gewerblichen Bauflächen**

- **mögliche Beeinträchtigung von Wohnnutzungen durch störende Nutzungen**
- **mögliche Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen in den Ortslagen durch Lkw-Verkehr gewerblicher Nutzungen**
 - Die gewerblichen Nutzungen im OT Bötzw südlich der Wansdorfer Straße werden durch die Anwohner im OT Bötzw wegen des Gewerbelärmes und wegen des Lkw-Verkehrs als störend empfunden. Der gewerbliche Verkehr muss auf seinem Weg von und zur Autobahnauffahrt Oberkrämer (A 10) die Dorfaue und die gesamte bebaute Ortslage von Bötzw passieren.
 - Der Gewerbestandort im OT Bärenklau, Veltener Straße, L172, Gewerbestraße Germendorf hat nur einen geringen Abstand zu den Wohngebietsflächen der Nachbargemeinde Leegebruch. Gewerbliche Emissionen können hier zu erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnruhe in Leegebruch führen.
- **Inanspruchnahme von gewerblichen Bauflächen durch großflächige Nutzungen ohne positiven Effekt für die gemeindliche Gewerbeentwicklung (z. B. Photovoltaik-Freiflächenanlagen)**

Im Gewerbepark Vehlefanz wird eine erhebliche Fläche durch Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Anspruch genommen, die für gewerbliche Nutzungen mit Bindung für dort tätige Arbeitskräfte oder Ausbildungsplätze nicht mehr zur Verfügung steht.

Zur Erreichung der Klimaschutzziele favorisiert die Gemeinde Dachanlagen für die Nutzung der Sonnenenergie, um zugleich einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten.

8.3. Bedarf an gewerblichen Bauflächen

In der Gemeinde Oberkrämer sind gegenwärtig **168,42 ha** gewerbliche Bauflächen vorhanden. Ein Anteil von **57,5 ha** hiervon ist bisher noch nicht genutzt und steht für die Entwicklung der nächsten Jahre zur Verfügung. Gegenwärtig ist die Ausstattung der Gemeinde Oberkrämer mit gewerblichen Bauflächen ausreichend und es stehen noch erhebliche Entwicklungsflächen zur Verfügung.

Bis zum **Jahr 2030** wird die Einwohnerzahl in der Gemeinde voraussichtlich auf **ca. 13.000 Einwohner** anwachsen.

Bis 2030 wird sich in der Gemeinde Oberkrämer im Vergleich zu 2016 nach der Prognose des LBV die Anzahl der **über 65-jährigen Einwohner** um **+1.542 (+85%)** erhöhen. Im gleichen Zeitraum nimmt die Anzahl der Einwohner zwischen **15 und 65 Jahren** um **- 600 Einwohner (-7,8%)** ab. (siehe unter 5.4.2)

Da auch bei einem Anstieg der Einwohnerzahlen in der Gemeinde Oberkrämer der Anteil der Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter auf Grund der demografischen Entwicklung rückläufig ist und noch erhebliche Reserveflächen für die weitere gewerbliche Entwicklung zur Verfügung stehen, ergibt sich aus dem absehbaren Bevölkerungszuwachs in der Gemeinde **kein zusätzlicher Bedarf an gewerblichen Bauflächen**

Die **Industrie- und Handelskammer (IHK)** teilte zum Vorentwurf des geänderten Flächennutzungsplanes mit Schreiben vom 23.08.2019 mit:

„zum aktuellen Zeitpunkt gibt es zum Planverfahren keine Anregungen und Bedenken. Mit Schreiben vom 14. Dezember 2017 haben wir uns zur Anpassung des Flächennutzungsplanes an die Wohnbedarfe geäußert. Die darin enthaltenen Aussagen haben auch weiterhin Bestand.

Oberkrämer liegt verkehrsgünstig in Berlinnähe. Wir sprechen uns für die ausgewogene Entwicklung von Wohnen und Arbeiten aus und verweisen insbesondere auf die aktuelle Entwicklung industrieller Vorsorgestandorte durch die Regionalplanungen. Grundlage ist unser Gutachten zur Entwicklung des Wirtschaftsstandortes: <https://www.ihk-potsdam.de/interessenvertretung-ung-positionen/WIRTSCHAFTSPROFIL-WESTBRANDENBURG/studie-ohv/3885574> Um weitere Einbeziehung wird gebeten.

Stellungnahme der IHK vom 14.12.2017 zum Vorentwurf der Änderung des FNP Oberkrämer vom Oktober 2017

Die Gemeinde Oberkrämer plant eine größere Änderung des Flächennutzungsplanes, um den neuen Anforderungen an den Wohnbedarf gerecht zu werden. Die Industrie- und Handelskammer Potsdam als Vertreterin der gewerblichen Wirtschaft nimmt zur Planung wie folgt Stellung.

Durch eine jüngst durchgeführte Studie zum Wirtschaftsprofil und zu den Gewerbeflächen im Auftrag der IHK Potsdam wurden für den Landkreis Oberhavel neue Daten und Erkenntnisse in Bezug auf die Wirtschaft im Landkreis gewonnen, die sich auch auf die Entwicklung der Gemeinde Oberkrämer auswirken. Sie finden die Ergebnisse zur weiteren Verwendung im Internet unter:

<https://www.ihk-potsdam.de/produktmarken/Unternehmer/STANDORT/WIRTSCHAFTSPROFIL-WESTBRANDENBURG/studie-ohv/3885574>

Grundsätzlich ist eine Verdrängung von Gewerbe durch die Wohnnutzung, insbesondere vor dem Hintergrund aktueller Problemlagen, zu vermeiden und entsprechend einer integrierten kommunalen Entwicklung sowie den Zielsetzungen der Nachhaltigkeitsstrategien in Bezug auf die Minimierung der Flächenneuanspruchnahme zielführend abzuwägen. Die Gemeinde Oberkrämer gilt entsprechend der gemeinsamen Landesplanung nicht als zentraler Ort, der trotz seiner sehr verkehrsgünstigen Lage sowie dem hohen Bevölkerungsdruck nur sehr geringe Flächen als Wohngebiet ausweisen darf. Die Industrie- und Handelskammer spricht sich gegen die Festlegungen der Landesplanung aus. Zudem stellt sich die Bevölkerungsschätzung des Landesamtes für Bauen und Verkehr, LBV, 2015 für viele Kommunen des inneren Verflechtungsraumes als viel zu gering dar. Hierzu gehört auch die Gemeinde Oberkrämer, sodass die Festlegungen der vorgelegten Änderung des Flächennutzungsplanes die Wohnraumbedarfe voraussichtlich nicht decken kann. Die Industrie- und Handelskammer erkennt den hohen Druck der sich für die räumliche Planung der Gemeinde hierdurch ergibt.

Für die folgenden Plangebiet bestehen zum aktuellen Zeitpunkt durch die IHK keine Bedenken zur Änderung im Flächennutzungsplan: Sw01 - Sw06, A01, Sw07 - Sw13, H01, Sw14- Sw19, Ve01, A02, Ve02-Ve04, H02, Ve05-Ve08, Bã01, Bã02, H07, Ei01 - Ei04, H09, Ma01 - Ma13, Bõ02 - Bõ07, H15, A04, BõO - Bõ19, Nv01, Nv02 Die Bezeichnung HOB ist doppelt vergeben, für die Fläche „Zu den Eichen“ OT Bärenklau sowie die „südliche Mittelstraße - Westrand“ OT Bötzw. Bitte korrigieren Sie nach Möglichkeit die Doppelung. Zur erleichterten Suche senden wir einen Auszug aus Ihren Planunterlagen. Gegen beide Gebiete bestehen inhaltlich keine Bedenken.

Auf der Fläche Bõ01 befinden sich bauliche Anlagen, wie ein befestigter Weg, ein Kreislauf und Gärten. Eine bauliche Verdichtung durch Wohnhäuser ist unwahrscheinlich. Ein Bestandsschutz sollte gegeben sein.

Auf der Fläche Bõ08 und Bõ09 (S.21 f.) soll aus einer ehemaligen gewerblichen Nutzfläche eine Wohnbaufläche sowie eine landwirtschaftliche Nutzfläche entwickelt werden. Nach eigener Desktop-Recherche ist der südliche Teil der Fläche bereits in landwirtschaftlicher (ackerbaulicher) Nutzung. Der nördliche Teil wird als Weide oder ähnliches genutzt. Laut Planunterlagen handelt es sich um Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Zur Einschätzung der Sachverhalte und Ziele der Planung im benannten Gebiet fehlt uns aktuell der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 59/2017 sowie bodenkundliche Untersuchungen. Auf der Grundlage der derzeitigen Informationen lehnt die Industrie- und Handelskammer Potsdam die Änderung im Plangebiet Bõ08 und Bõ09 ab, da eine gesundheitliche Gefährdung nicht ausgeschlossen werden kann.

Bitte konkretisieren Sie die Flächen H03 - H06 sowie H10 - H14 in den kartographischen Darstellungen durch die entsprechende Vergabe der Planzeichen und die Farbgebungen.“

Berücksichtigung:

Das genannte Gutachten (Wirtschaftsprofil und Gewerbeflächengutachten 2025, Oberhavel, IHK Potsdam, November 2017) weist an Hand der Verkäufe von Gewerbegrundstücken in den Jahren 2007 bis 2016 einen erheblichen Flächenbedarf an Gewerbeflächen im Landkreis Oberhavel aus.

Im Rahmen der Begründung des geänderten Flächennutzungsplanes wurde für die Gemeinde Oberkrämer ermittelt, dass eine den Entwicklungszielen der Gemeinde angemessene und ausreichende Versorgung mit Gewerbeflächen vorhanden ist. (siehe hierzu vorstehende Ausführungen)

Die genannte Stellungnahme vom 14.12.2017 bezog sich auf den Vorentwurf der Änderung des FNP Oberkrämer vom Oktober 2017. Sie wurde wie folgt berücksichtigt:

Zum Gewerbeflächenbedarf in der Gemeinde Oberkrämer siehe vorstehend.

Zwischenzeitlich ist der LEP HR wirksam geworden. Hiernach liegen Teile der Gemeinde Oberkrämer im Entwicklungsraum Siedlung, sodass die Gemeinde im Rahmen der Ziele der Raumordnung und Landesplanung ihren Bedarf an Wohnbauflächen in der Bauleitplanung decken kann.

Im Vorentwurf des geänderten FNP vom Juli 2019 waren die Bezeichnungen der Änderungsflächen geändert worden. Es werden nur noch im Rahmen der Planbegründung jene Flächen dargestellt, bei denen Änderungen von Nutzungen gegenüber dem bisherigen Bestand geplant sind.

Für die betreffende Fläche im Vorentwurf der Änderung des FNP Oberkrämer vom Oktober 2017 mit Bö08 und Bö09 bezeichneten Flächen war 1993 der Vorhaben - und Erschließungsplan "Betriebserweiterung Katro" aufgestellt worden, der jedoch nicht umgesetzt wurde und 2018 aufgehoben wurde. Parallel erfolgte für die baulich vorgenutzte Fläche des früheren Betriebsgeländes der ehemaligen Kabeltrommelproduktion die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59/2017 „Schönwalder Straße / Bahnstraße“, der 2018 in Kraft trat. Der Bebauungsplan setzt an der Schönfließler Straße ein eingeschränktes Gewerbegebiet und im Übrigen ein allgemeines Wohngebiet fest. Die Sanierung der Altlasten erfolgt auf der Grundlage von Altlastengutachten, die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens hierfür erstellt worden waren.

Bereits im Vorentwurf des geänderten FNP vom Juli 2019 waren die Bezeichnungen der Hinweisflächen geändert worden. Sie werden nur noch im Rahmen der Planbegründung dargestellt und sind dort in einem Übersichtsplan dargestellt.

8.4 Entwicklungsziele gewerbliche Bauflächen

- Weitere Entwicklung der bestehenden und durch Bebauungspläne festgesetzten gewerblichen Bauflächen unter Berücksichtigung der Anforderungen des Immissionsschutzes einschließlich des Schutzes von Wohnnutzungen durch erhebliche Belastungen auf Grund von Gewerbeverkehr.
- Entwicklung gewerblicher Nutzungen mit dem Ziel der Sicherung und Schaffung wohnnaher Arbeits- und Ausbildungsplätze in der Gemeinde Oberkrämer
- Feinsteuerung der Zulässigkeit von Nutzungen innerhalb der gewerblichen Bauflächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung

8.5 Planinhalte gewerbliche Bauflächen

8.5.1 Darstellung der vorhandenen und durch Bebauungsplan festgesetzten gewerblichen Baugebiete

Die **vorhandenen und durch Bebauungsplan festgesetzten gewerblichen Baugebiete** werden im Flächennutzungsplan, je nach konkretem Planerfordernis, als gewerbliche Baufläche, Gewerbegebiet oder eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. (siehe im Einzelnen unter 8.1)

Die Darstellung von Gewerbegebieten oder eingeschränkten Gewerbegebieten erfolgt insbesondere dort, wo der Schutz unmittelbar angrenzender Wohnnutzungen zu berücksichtigen ist. In eingeschränkten Gewerbegebieten sind in der verbindlichen Bauleitplanung die Einschränkungen festzusetzen, soweit diese zum Schutz von Wohnnutzungen vor erheblichen gewerblichen Immissionen erforderlich sind.

In den Gebieten, die als gewerbliche Bauflächen dargestellt werden, erfolgen die erforderlichen Gliederungen in Gewerbe- oder Industriegebiete im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Hierbei sind auch die Belange von Nachbargemeinden, insbesondere der Gemeinde Leegebruch im Falle des Gewerbestandortes OT Bärenklau, Veltener Straße, L172, Gewerbestraße Germendorf, zu berücksichtigen.

Flächen für eine **Neudarstellung als gewerbliche Bauflächen** sind im vorliegenden geänderten Flächennutzungsplan nicht vorgesehen, da hieran kein Bedarf besteht. (siehe unter 8.3)

Folgende Festsetzungen der **Art der baulichen Nutzung** gemäß (Baunutzungsverordnung) BauNVO können aus der Darstellung „**gewerbliche Baufläche**“ im Flächennutzungsplan **bei Aufstellung eines Bebauungsplanes** unter Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes entwickelt werden:

§ 8 Gewerbegebiete

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

- 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - 3. Vergnügungsstätten.
- Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis

§ 9 Industriegebiete

(1) Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

(2) Zulässig sind

- 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- 2. Tankstellen.

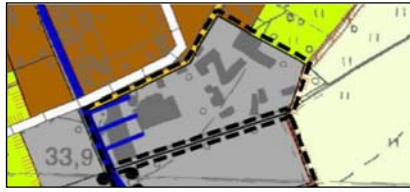
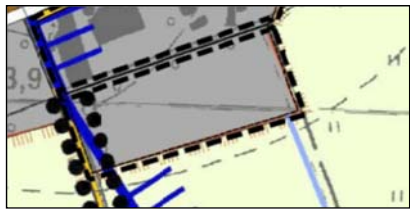
(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

- 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Für die dargestellten **ingeschränkten Gewerbegebiete (GE(e))** kommt nur eine Entwicklung als Gewerbegebiet gemäß §8 BauNVO in Betracht, bei der die zulässigen Nutzungen soweit zu beschränken sind, wie die Belange benachbarter störepfindlicher Nutzungen (insbesondere Wohnnutzungen) dies erfordern.

8.5.2 Nichtdarstellung von gewerblichen Bauflächen, die im bisherigen Flächennutzungsplan noch dargestellt waren

Im vorliegenden geänderten Flächennutzungsplan ist geplant, folgende gewerbliche Bauflächen, die der bisherige Flächennutzungsplan noch darstellt, nicht mehr darzustellen:

Lage der Teilfläche	Auszug des bisherigen FNP mit Umgrenzung der Fläche	Größe der entfallenden Fläche (ha)	Begründung der geplanten Darstellung im geänderten Flächennutzungsplan
OT Bötzw Östlich Schönwalder Straße, südlich Bahnstraße (ehem.Sägewerk)		1,59	Darstellung geplant als eingeschränkte Gewerbefläche (0,34 ha am Westrand) und als Wohnbaufläche (1,59 ha) entsprechend Bebauungsplan 59/2017 „Schönwalder Straße / Bahnstraße“
OT Bötzw Östlich Schönwalder Straße am Ortsausgang		1,59	Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft entsprechend Bestand und entsprechend Aufhebungssatzung zum VEP „Haas Fertigbau Betriebserweiterung Bötzw“
Summe		3,18	

Im geänderten Flächennutzungsplan **entfallen** gegenüber dem bisherigen Flächennutzungsplan gewerbliche Bauflächen mit einer Größe von insgesamt **3,18 ha**.

9 Sondergebiete

9.1 Bestand Sondergebiete

9.1.1 Bestand Sondergebiete für Erholung

In der Gemeinde Oberkrämer sind Sondergebiete Erholung in Form von Wochenendhausgebieten an folgenden Standorten vorhanden:

Vorhandene Sondergebiete Erholung Wochenendhausgebiete

- OT Bötzw, Neuer Lindenweg
- OT Eichstädt, südöstlich Upstallpfuhl (Textbebauungsplan "Wochenendhausgebiet Gutsgärten")
- OT Neu-Vehlefan, Klein-Ziethen, Am Priesterfeld, Hasensprung, Am Rehgraben (Bebauungsplan, Wochenendhausgebiet Priesterfeld)
- OT Marwitz am Tonberg
- OT Schwante Feldstraße

9.1.2 Bestand Sonstige Sondergebiete

In der Gemeinde Oberkrämer sind sonstige Sondergebiete wie folgt vorhanden:

Sondergebiet für religiöse und kulturelle Zwecke und Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe (SO-RKB)

- OT Schwante, Sommerswalder Chaussee, Schloss Sommerswalde einschließlich Park und zugehörigem Forsthaus und Nebengebäude (Denkmalschutz)

Sondergebiet Hotel- und Raststättengewerbe (SO-H+R)

- OT Vehlefan, Eichstädter Chaussee, im Zufahrtbereich zum Gewerbepark Vehlefan, Bebauungsplan "Gewerbepark Vehlefan"

Sondergebiet Schaugutshof, Gastronomie und Beherbergung (SO SGB)

- OT Schwante, Schlossweg, Schloss Schwante und zugehörige Remise, Gesindehäuser und Nebengebäude (Denkmalschutz), Bebauungsplan Nr. 28/2007 „Schlosspark“

Sondergebiete Einzelhandel (SO EH)

- OT Schwante, Dorfstraße / Bahnhofstraße, vorhandener nicht großflächiger Verbrauchermarkt, früheres Änderungsverfahren des FNP zur Darstellung als Sondergebiet nicht großflächiger Einzelhandel, Bebauungsplan 37/2009 „Verbrauchermarkt Schwante“
- OT Vehlefan, Lindenallee Ostseite, vorhandener nicht großflächiger Verbrauchermarkt, früheres Änderungsverfahren des FNP zur Darstellung als Sondergebiet nicht großflächiger Einzelhandel, Bebauungsplan 38/2009 „Verbrauchermarkt“, OT Vehlefan

9.2 Konflikte Sondergebiete

9.2.1 Konflikte Sondergebiete für Erholung

- keine

9.2.2 Konflikte sonstige Sondergebiete

- Zur weiteren Verbesserung der Nahversorgung fehlen in den Ortskernen, die faktische zentrale Versorgungsbereiche sind, die planerischen Voraussetzungen zur angemessenen Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe über die Schwelle zur Großflächigkeit hinaus

9.3. Bedarf Sondergebiete

9.3.1 Bedarf Sondergebiete Erholung

Die Wohnsiedlungsstruktur in der Gemeinde Oberkrämer ist durch Wohnsiedlungsgebiete mit zugehörigen Gärten geprägt. Auch Mehrfamilienhäuser im Gemeindegebiet verfügen i. d. R. über zugehörige Gartenflächen, die den Bewohnern zur Verfügung stehen. Ein Bedarf an weiteren Sondergebieten Erholung (Wochenendhausgebiete) besteht für die Bewohner des Gemeindegebiets deshalb nicht.

Auch ein Bedarf an Ferienhausgebieten oder Campingplatzgebieten besteht in der Gemeinde nicht, der die Inanspruchnahme von Landschaftsraum, insbesondere von Flächen im Landschaftsschutzgebiet, für diese Nutzungszwecke rechtfertigen würde.

9.3.2 Bedarf sonstige Sondergebiete

In der Gemeinde Oberkrämer besteht ein Bedarf an weiterer Entwicklung des Einzelhandels zur Verbesserung der Nahversorgung.

Der **Handelsatlas Westbrandenburg Mittelbereiche 2018** (IHK Potsdam 2018) stellt unter 5.4 Mittelbereich Hennigsdorf die Einzelhandelsnachfrage und Einzelhandelsangebote für den Mittelbereich Hennigsdorf wie folgt dar, zu dem auch die Gemeinde Oberkrämer gehört:

Einzelhandelsnachfrage im Mittelbereich Hennigsdorf

Kommune	Bevölkerung	Einwohnerdichte	Einzelhandels-relevantes Kaufkraftvolumen	Einzelhandels-kaufkraftindex D=100
Stadt Hennigsdorf *	26.139 EW	831 EW/km ²	164 Mio. €	91
Stadt Velten	11.815 EW	506 EW/km ²	73 Mio. €	90
Gemeinde Oberkrämer	11.009 EW	106 EW/km ²	80 Mio. €	104
Mittelbereich Hennigsdorf	48.963 EW	309 EW/km²	317 Mio. €	94
Westbrandenburg	1.166.003 EW	88 EW/km ²	7.712 Mio. €	95

Quelle: Handelsatlas Westbrandenburg Mittelbereiche 2018 (IHK Potsdam 2018)

Einzelhandelsangebot im Mittelbereich Hennigsdorf

Kommune	Läden	Verkaufsfläche	Leerstände	Zentralität
Stadt Hennigsdorf *	125 Läden	36.755 m ²	46 / 27 %	70
Stadt Velten	64 Läden	26.930 m ²	35 / 35 %	114
Gemeinde Oberkrämer	27 Läden	9.315 m ²	4 / 13 %	32
Mittelbereich Hennigsdorf	217 Läden	73.530 m²	84 / 30 %	71
Westbrandenburg	6.972 Läden	1.882.165 m ²	1.981 / 22 %	78

Quelle: Handelsatlas Westbrandenburg Mittelbereiche 2018 (IHK Potsdam 2018)

Entsprechend den vorstehenden Darstellungen ist in der Gemeinde Oberkrämer eine für die Region **überdurchschnittliche Kaufkraft** vorhanden. Der **Einzelhandelskaufkraftindex** liegt für die **Gemeinde Oberkrämer** bei **104** während er im Mittelbereich Hennigsdorf insgesamt nur bei 94 liegt.

"Einzelhandelskaufkraftindex Der Indexwert bezieht sich auf die einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf und bezieht sich auf den deutschlandweiten Durchschnittswert. Diese wurde für das Jahr 2018 auf 6.966 € pro Kopf prognostiziert. Gibt das Kaufkraftniveau einer Kommune beispielsweise einen Wert von 84 an und liegt damit unterhalb des Bundesdurchschnitts, verfügen die Einwohner in dieser Kommune dann im Mittel nur über 84 Prozent der durchschnittlichen bundesdeutschen Kaufkraft; im Beispielfall also 5.851 €. Das jeweilige Kaufkraftniveau pro Einwohner beeinflusst direkt die standortspezifischen Nachfragepotenziale."

(Quelle: Handelsatlas Westbrandenburg Mittelbereiche 2018 (IHK Potsdam 2018))

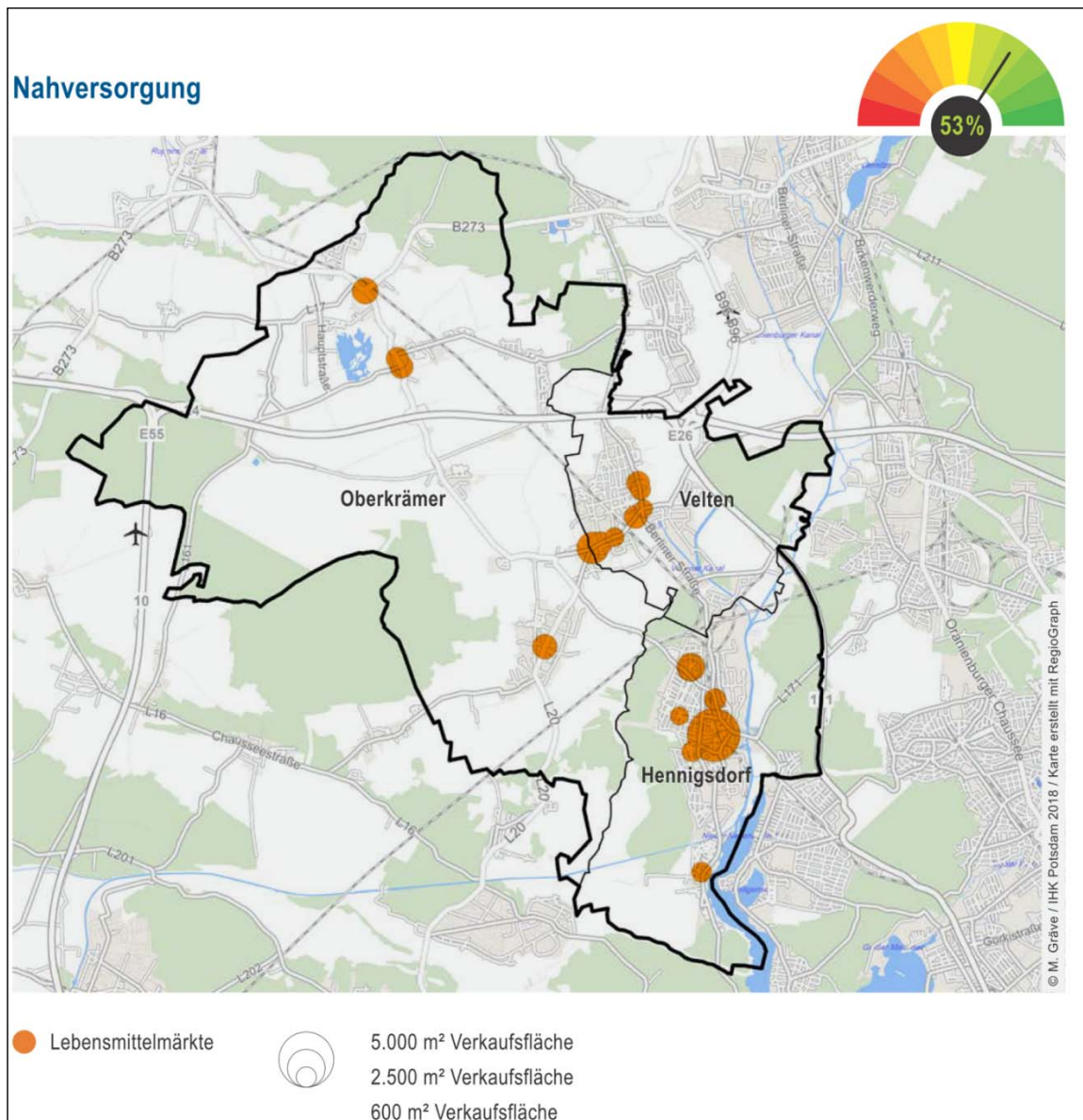
Das **Einzelhandelsangebot** in der Gemeinde ist hingegen **sehr gering**. Während die **Einzelhandelszentralität** im Mittelbereich Hennigsdorf insgesamt bei 71 und in der Stadt Velten sogar bei 114 liegt, liegt diese in der **Gemeinde Oberkrämer** nur bei **32**. Leerstände von Einzelhandelsflächen gibt es in der Gemeinde nahezu keine.

"Die Einzelhandelszentralität ergibt sich, indem der Umsatz im stationären Einzelhandel eines Gebietes ins Verhältnis zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft im selben Gebiet gesetzt wird. Sie gilt als Indikator für die Anziehungskraft bzw. die Attraktivität des Einzelhandels des jeweiligen Mittelbereichs. Der Versand- und Onlinehandel bleibt bei den Umsätzen unberücksichtigt, bei der Kaufkraft hingegen wird er mit einbezogen. Werte über 100 weisen auf einen Kaufkraftzufluss im Saldo hin, Werte unter 100 auf einen Kaufkraftabfluss."

(Quelle: Handelsatlas Westbrandenburg Mittelbereiche 2018 (IHK Potsdam 2018))

Daraus folgt, dass die **Gemeinde Oberkrämer** bei **überdurchschnittlicher Kaufkraft** eine erhebliche **Unterversorgung im Bereich des Einzelhandels** aufweist.

Die vorhandene Nahversorgung in der Gemeinde Oberkrämer wird an Hand der bestehenden Standorte für Lebensmittelmärkte im **Handelsatlas Westbrandenburg Mittelbereiche 2018** (IHK Potsdam 2018) wie folgt dargestellt:



(Quelle: Handelsatlas Westbrandenburg Mittelbereiche 2018 (IHK Potsdam 2018))

Gemäß der vorstehenden Darstellung befinden sich Verbrauchermärkte im Gemeindegebiet Oberkrämer jeweils in den **Ortskernen von Vehlefanz (2 Verbrauchermärkte)** und **Schwante (1 Verbrauchermarkt)** sowie an **zentralem Standort im OT Bötzw (1 Verbrauchermarkt)**. Eine flächendeckende und dem Umfang nach ausreichende Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist - auch auf Grund der ländlichen Siedlungsstruktur von Oberkrämer - derzeit nicht gegeben.

Im **Ostteil der Gemeinde Oberkrämer** wird ein Teil der bestehenden Unterversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs durch die Angebote benachbarter Gemeinden abgefangen.

So nutzen die Bewohner von **Bärenklau** die nahegelegenen Einzelhandelsangebote in der Nachbargemeinde **Leegebruch**. Die Einwohner der OT **Marwitz** und **Bötzw** greifen, neben dem einen Verbrauchermarkt in Bötzw, auch auf Angebote in **Velten** und **Hennigsdorf** zurück.

Der vorhandene **Verbrauchermarkt in Bötzw** liegt in einer gemischten Baufläche gemäß Darstellung im bisherigen FNP. Als nicht großflächiger Einzelhandel ist er in einem Mischgebiet zulässig. Da die räumlichen Grundstücksverhältnisse am vorhandenen Standort sehr beengt sind, ist eine Erweiterung des in Bötzw bestehenden Verbrauchermarktes kaum möglich.

Auch an anderer Stelle wurde bisher kein geeigneter Standort für einen weiteren Einzelhandelsbetrieb zur Verbesserung der Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs in Bötzw, Marwitz und Bärenklau gefunden. Deshalb erfolgt hier keine Darstellung eines Sondergebietes Einzelhandel.

Im **Nordteil von Oberkrämer** stehen zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs nur die bestehenden Verbrauchermärkte in **Vehlefan** und **Schwante** zur Verfügung.

Der bisherige Flächennutzungsplan hatte im Ergebnis entsprechend hierzu durchgeführter Planänderungen für einen Verbrauchermarkt in Vehlefan und einen Verbrauchermarkt in Schwante bisher jeweils **Sondergebiete nichtgroßflächiger Einzelhandel** dargestellt. Der vorhandene zweite Verbrauchermarkt in Vehlefan liegt innerhalb einer bisherigen **gemischten Baufläche**.

Mit den bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan bestehen keine Entwicklungsmöglichkeiten für die Verbrauchermärkte in Vehlefan und Schwante, da eine Vergrößerung der Verkaufsflächen der vorhandenen Märkte zur Großflächigkeit im Sinne von §11 Abs. 3 BauNVO führen würde. Zur Verbesserung der Nahversorgung wäre eine solche Entwicklung im Rahmen der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung (siehe unter 3.1) jedoch sinnvoll.

Der Ortsteil Vehlefan liegt vollständig im Entwicklungsraum Siedlung gemäß LEP HR und der OT Schwante teilweise. Beide Ortsteile verfügen über Haltepunkte der Regionalbahn. Der OT Vehlefan soll zum Grundfunktionalen Schwerpunkt entwickelt werden.

Es besteht demnach, insbesondere in **Vehlefan** und **Schwante**, ein **Bedarf an Sodergebieten Einzelhandel ohne Beschränkung auf nicht großflächigen Einzelhandel**.

9.4 Entwicklungsziele Sondergebiete

- Darstellung der bestehenden **Sondergebiete Erholung Wochenendhausgebiet** entsprechend dem Bestand
- Die **sonstigen Sondergebiete**
 - SO-RKB Sondergebiet für religiöse und kulturelle Zwecke und Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe (Schloss Sommerswalde, Forsthaus und Nebengebäude (Denkmalschutz))
 - SO-H+R Sondergebiet Hotel- und Raststättengewerbe (Gewerbepark Vehlefan)
 - SO SGB Sondergebiet Schaugutshof, Gastronomie und Beherbergung (Schloss Schwante)
 sollen im Bestand planerisch gesichert und weiterentwickelt werden.
- Darstellung von **Sondergebieten Einzelhandel** im Bereich der bestehenden Verbrauchermärkte in den OT Vehlefan und Schwante zur planerischen Vorbereitung der Erweiterung von Verkaufsflächen zur Sicherung der Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung

9.5 Planinhalte Sondergebiete

Folgende Festsetzungen der **Art der bauliche Nutzung** gemäß (Baunutzungsverordnung) BauNVO können aus der Darstellung „**Sondergebiet Erholung**“ mit Angabe der Zweckbestimmungen „**Wochenendhausgebiet**“ im Flächennutzungsplan **bei Aufstellung eines Bebauungsplanes** entwickelt werden:

§ 10 Sondergebiete, die der Erholung dienen

(1) Als Sondergebiete, die der Erholung dienen, kommen insbesondere in Betracht

Wochenendhausgebiete,

Ferienhausgebiete,

Campingplatzgebiete.

(2) Für Sondergebiete, die der Erholung dienen, sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte, der Eigenart des Gebiets entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und für sportliche Zwecke allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können.

(3) In Wochenendhausgebieten sind Wochenendhäuser als Einzelhäuser zulässig. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass Wochenendhäuser nur als Hausgruppen zulässig sind oder ausnahmsweise als Hausgruppen zugelassen werden können. Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser ist im Bebauungsplan, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festzusetzen.

Folgende Festsetzungen der **Art der baulichen Nutzung** gemäß (Baunutzungsverordnung) BauNVO können aus der Darstellung „**Sonstige Sondergebiete**“ mit Angabe der jeweiligen Zweckbestimmungen im Flächennutzungsplan **bei Aufstellung eines Bebauungsplanes** unter Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes entwickelt werden:

§ 11 Sonstige Sondergebiete

(1) Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.

(2) Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.

- (...)
- (3)
1. Einkaufszentren,
 2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
 3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,
- sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nummer 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nummer 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² 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 Betriebs zu berücksichtigen.

Im vorliegenden geänderten Flächennutzungsplan werden die bestehenden Wochenendhausgebiete als **Sondergebiete Wochenendhausgebiet** dargestellt.

Die Sonstigen Sondergebiete


- **SO-RKB** Sondergebiet für religiöse und kulturelle Zwecke und Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe (Schloss Sommerswalde, Forsthaus und Nebengebäude (Denkmalschutz))
- **SO-H+R** Sondergebiet Hotel- und Raststättengewerbe (Gewerbepark Vehlefanz)
- **SO SGB** Sondergebiet Schaugutshof, Gastronomie und Beherbergung (Schloss Vehlefanz)

werden entsprechend dem Bestand mit den jeweiligen Zweckbestimmungen dargestellt.

Für das **SO-RKB** Sondergebiet für religiöse und kulturelle Zwecke und Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe (Schloss Sommerswalde) berücksichtigt die Darstellung des Flächennutzungsplanes auch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan **Bebauungsplan Nr. 70/2019 „Buddhistischer Tempel Schloss Sommerswalde“**. Das im Flächennutzungsplan dargestellte Sondergebiet **SO-RKB** schließt auch die Fläche im Bereich des bisherigen Heizhauses mit ein, auf der die Errichtung eines Buddhistischen Tempels geplant ist sowie die Fläche des bisherigen Gelegenheitsparkplatzes, auf der eine dauerhafte Nutzung für Stellplätze geplant ist.

Im vorliegenden geänderten Flächennutzungsplan ist die Darstellung von **Sondergebieten Einzelhandel** in den OT Schwante (1 Fläche) und Vehlefanz (2 Flächen) im Bereich der **Ortskerne** geplant, die jeweils faktische zentrale Versorgungsbereiche bilden und im Entwicklungsraum Siedlung liegen. Der Ortsteil Vehlefanz soll zudem als Grundfunktionaler Schwerpunkt entwickelt werden. An den 3 dargestellten Standorten für Sondergebiete Einzelhandel sind bereits Verbrauchermärkte vorhanden, die bisher nicht großflächig sind.

Um die Voraussetzungen für die maßvolle Erweiterung dieser Standorte zu großflächigem Einzelhandel zu schaffen, ist die Änderung bzw. Aufstellung entsprechender Bebauungspläne erforderlich. Hierbei sind die betreffenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zu beachten. (siehe unter 3.1.2) Wegen der geringen Größen der jeweiligen Flächen wird eine Vergrößerung der bestehenden Verkaufsflächen gegebenenfalls nur in begrenztem Umfang möglich sein.

Lage	Planausschnitt geänderter FNP mit Darstellung des geplanten-Sondergebietes Einzelhandel	Größe (ha)	davon noch ungenutzt (ha)	Erläuterung
OT Vehlefanz Anger		0,78	0,24	Der vorhandene Einzelhandelsstandort im Norden des Änderungsbereichs war bisher innerhalb einer gemischten Baufläche zulässig. Die geplante Erweiterung nach Süd ermöglicht großflächigen Einzelhandel im Rahmen der durch die Landesplanung vorgegebenen Grenzen. Im Süden und Südwesten wird die Erweiterungsfläche durch vorhandene Grünflächen, Entwässerungsgräben II.Ordnung sowie den Umgebungsschutzbereich der Kirche Vehlefanz begrenzt.

Die **Entwicklung weiterer nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe** ist innerhalb der gemischten Bauflächen und, sofern es sich um gebietesversorgende Läden handelt, auch innerhalb der Wohnbauflächen möglich.

10. Gemeinbedarf

10.1 Bestand Gemeinbedarf

Zu den Pflichtaufgaben der Gemeinde Oberkrämer gehört die Sicherung der Ausstattung mit Grundschulen, Kita und Hort. Für die weiterführenden Schulen ist der Landkreis Oberhavel zuständig. (siehe unter 10.3)

Die Gemeinde Oberkrämer verfügt insgesamt über eine gute Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtungen, soweit diese in der Zuständigkeit der Gemeinde liegen. In der Gemeinde Oberkrämer ist folgende Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden:

Verwaltung

- Gemeindeverwaltung Oberkrämer (OT Eichstädt, Perwenitzer Weg 2)

Schulen

- Grundschule Bötzw (OT Bötzw, Bötzw Dorfaue 8)
- Nashorn-Grundschule-Vehlefan (OT Vehlefan, Bärenklauer Straße 22)

Kita / Hort

- Kita "Zum lustigen Bärenvölkchen" (OT Bärenklau, Wendemarker Weg 51)
- Kita "Traumzauberbaum" (OT Bötzw, Veltener Str. 23)
- Hort "Pippi Langstrumpf" (OT Bötzw, Dorfaue 5)
- Kita "Zwergenland" (OT Eichstädt, Am Eichenring 59)
- Kita "Storchennest" (OT Marwitz, Breite Str. 67)
- Kita "Villa der kleinen Frösche" (OT Schwante)
- Kita "Krämer Kids" (OT Vehlefan, Bärenklauer Str. 22a)

Sporthallen / Mehrzweckhallen

- Sporthalle Nashorn-Grundschule Vehlefan (OT Vehlefan, Bärenklauer Straße 22)
- Oberkrämerhalle Eichstädt (OT Eichstädt, Dr.-Rüdiger-Weber-Str. 6)
- Turnhalle Marwitz
- Turnhalle Grundschule Bötzw (OT Bötzw, Bötzw Dorfaue 8)

Feuerwehr

- Feuerwehr Oberkrämer mit Depots in Bötzw, Eichstädt, Vehlefan und Marwitz

Bibliothek

- Öffentliche Schulbibliothek Oberkrämer (Hauptstelle Vehlefan Bärenklauer Str. 22, Zweigstelle Bötzw Dorfaue 8)

Bürgerhäuser

- Alte Remonteschule Bärenklau (OT Bärenklau, Alte Dorfstraße 15)
- Gemeindehaus Bötzw (Ortsteil Bötzw, Veltener Straße 23)
- Gemeindehaus Eichstädt (OT Eichstädt, Am Eichenring 29)
- Gemeindehaus im Ortsteil Marwitz (OT Marwitz, Breite Straße 58)
- Gemeindehaus Schwante (OT Schwante, Dorfstraße 28 a)
- Gemeinderaum Klein-Ziethen (Am Dorfplatz Klein-Ziethen)
- Haus der Generationen Vehlefan (OT Vehlefan, Lindenallee 11)

Jugendclubs

- Jugendclub Bärenklau (OT Bärenklau "Alte Remonteschule" Alte Dorfstraße 15)
- Jugendclub Bötzw (Gemeindehaus im Ortsteil Bötzw, Veltener Straße 23)
- Jugendclub Eichstädt (OT Eichstädt, Am Eichenring 29)
- Jugendclub Marwitz (OT Marwitz, Gemeindehaus im Ortsteil Marwitz, Breite Straße 58)
- Jugendclub Schwante (OT Schwante Dorfstraße 28 a im Gemeindehaus)
- Jugendclub Vehlefan (OT Vehlefan, "Haus der Generationen" Lindenallee 11)

Kirchen (teilweise kulturelle Nutzung)

- Dorfkirche Schwante
- Evangelisch-Freikirchliche Gemeinde Oberkrämer in Vehlefan
- Kultur- und Kinderkirche Eichstädt in der Dorfkirche Eichstädt
- Dorfkirche Vehlefan
- Dorfkirche Bärenklau
- Dorfkirche Marwitz
- Nikolaikirche Bötzw
- Kapelle Klein-Ziethen

Museen / Tourismus-Information

- Bockwindmühle Vehlefanze (OT Vehlefanze, Lindenallee)
- Museum im Depot (OT Bärenklau, Remontehof)
- Kulturschmiede Schwante (OT Schwante, Alte Schmiede, Dorfstraße)

Waldbegegnungsstätte

- Waldbegegnungsstätte Krämerwald (OT Neu Vehlefanze, Am Krämerwald)

Zu den Grünflächen und ungedeckten Sportflächen siehe unter 11.1.

10.2 Konflikte Gemeinbedarf

➤ **Probleme bei der Deckung des Bedarfes an Grundschulplätzen und Kinderbetreuungseinrichtungen**

Der Zuzug junger Familien in die Gemeinde Oberkrämer in erheblichem Umfang innerhalb eines kurzen Zeitraumes führt zu einem sprunghaften Anstieg des Bedarfes an Grundschulplätzen und Kinderbetreuungseinrichtungen. Nachdem die heranwachsenden Kinder die betreffenden Sozialeinrichtungen durchlaufen haben, ist der Bedarf an Grundschulplätzen und Kinderbetreuungseinrichtungen auf Grund der demografischen Entwicklung wieder rückläufig, sofern kein weiterer Zuzug erfolgt.

➤ **Defizite in der Ausstattung des OT Bötzw mit Gemeinbedarfsflächen, insbesondere Sportflächen**

Im OT Bötzw besteht ein Defizit an Sportflächen. Im Umfeld der Schule ist wegen des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes die Möglichkeit der Nutzung von Flächen für sportliche Zwecke beschränkt. Die vorhandene Turnhalle ist zu klein, um den Sportbedarf der Schule und des Vereinssportes zu decken. Der bestehende Sportplatz an der Veltener Straße / Hennigsdorfer Straße ist für eine Nutzung durch den Schulsport zu weit vom Schulstandort entfernt. Er dient dem Vereinssport. Wegen der innerörtlichen Lage sind hierbei die Belange des Immissionsschutzes der umliegenden Wohnnutzungen zu beachten. Ein ausreichender Sportplatz für den Schulsport und eine ausreichende Halle für den Schul- und Vereinssport fehlen bisher.

➤ **Defizite in der Ausstattung mit weiterführenden Schulen**

In der Gemeinde Oberkrämer, die im Juni 2019 ca. 11.830 Einwohner hatte und hierbei durch Zuzug einen überdurchschnittlich hohen Kinderanteil hat und im Planungszeitraum bis 2030 auch weiterhin haben wird (siehe unter 5.4.2), ist keine Ausstattung mit weiterführenden Schulen vorhanden. Da auch die weiterführenden Schulen in Hennigsdorf, Velten und Oranienburg an ihre Kapazitätsgrenzen stoßen, müssen die Schülerinnen und Schüler aus Oberkrämer oft sehr erhebliche Wege zu weiter entfernten weiterführenden Schulen im Landkreis Oberhavel zurücklegen.

10.3. Bedarf Gemeinbedarf**10.3.1 Bedarf an Grundschulplätzen und Kinderbetreuungseinrichtungen**

Trotz der guten Ausstattung der Gemeinde Oberkrämer mit Einrichtungen des Gemeinbedarfs besteht auf Grund des anhaltenden Zuzugs von Familien in die Gemeinde ein stetig wachsender Bedarf an Grundschulplätzen und Kinderbetreuungseinrichtungen.

Der Zuzug junger Familien führt nach der Prognose des LBV im Zeitraum 2016 bis 2030 zu einem Anstieg der Zahl der Kinder unter 15 Jahren um 207 Kinder (13,6%). Da der Zuzug nach der aktuellen und absehbaren weiteren Bevölkerungsentwicklung noch erheblicher ausfällt, als in der Prognose des LBV angenommen wurde, wird auch der Anteil der zuziehenden Kinder entsprechend höher sein. (siehe unter 5.4.2)

Die durch Zuzug in die Gemeinde gelangten Kinder durchlaufen die Kindereinrichtungen, danach wohnen die zugezogenen Familien weiterhin in der Gemeinde ohne jedoch einen fortlaufenden weiteren Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen zu erzeugen. So folgt auf eine starke Nachfrage aus einem neuen Wohngebiet nach dem Erstbezug ein Rückgang des Bedarfs an Kinderbetreuungseinrichtungen, bevor sich die Nachfrage auf einem niedrigeren Niveau einpegelt. Auf Grund der demografischen Entwicklung könnten langfristig auch Überkapazitäten an Kinderbetreuungseinrichtungen entstehen.

Im Planungszeitraum bis 2030 ergibt sich wegen der absehbar weiter steigenden Kinderzahl ein Bedarf an Grundschulplätzen und Kinderbetreuungseinrichtungen, der über die aktuell ausgelasteten vorhandenen Kapazitäten hinausgeht. Aus diesem Grund erweitert die Gemeinde Oberkrämer aktuell die bestehenden Einrichtungen in Bötzw und Vehlefanze.

Bei der Erweiterung der Kapazitäten wird berücksichtigt, dass nach 2030 auf Grund der demografischen Entwicklung auch ein Rückgang des Bedarfes an Kinderbetreuungseinrichtungen möglich ist. Ein neu geplantes Hortgebäude an der Dorfau wird deshalb so konzipiert, dass auch eine spätere Umnutzung zu Wohnzwecken möglich ist.

Als Grundlage für die Ermittlung des Bedarfs an Kita-, Hort- und Grundschulplätzen hat die Gemeinde Oberkrämer die **F+B Forschung Beratung für Wohnen Immobilien und Umwelt GmbH** aus Hamburg mit der Erstellung einer entsprechenden Prognose beauftragt, deren Ergebnisse mit Stand vom März 2020 auszugsweise unter 5.4.2 wiedergegeben sind.

Hieraus ergeben sich

- bis 2026 eine erhebliche Zunahme im Betreuungsbedarf Kita 3 bis 7 Jahre,
- bis 2030 eine erhebliche Zunahme im Betreuungsbedarf für Hort und Grundschule,

Zwischen 2026 und 2031 wird der Bedarf an Kita-Plätzen wieder etwas sinken, jedoch 2031 noch immer deutlich über dem Bedarf von 2020 liegen.

10.3.2 Bedarf an weiterführenden Schulen

Der Landkreis Oberhavel entscheidet auf Grundlage der Schulentwicklungsplanung über die Entwicklung der Schulstandorte für weiterführende Schulen. Die **5. Fortschreibung des Schulentwicklungsplanes des Landkreises Oberhavel** (November 2016) berücksichtigt noch nicht die aktuellen Prognosen der Bevölkerungsentwicklung des LBV für die Gemeinde Oberkrämer und darüber bereits erheblich hinausgehende tatsächliche Entwicklung der Einwohnerzahl.

Der Zuzug junger Familien führt nach der Prognose des LBV im Zeitraum 2016 bis 2030 zu einem Anstieg der Zahl der Kinder unter 15 Jahren um 207 Kinder (13,6%). Da der Zuzug nach der aktuellen und absehbaren weiteren Bevölkerungsentwicklung noch erheblicher ausfällt, als in der Prognose des LBV angenommen wurde, wird auch der Anteil der zuziehenden Kinder entsprechend höher sein. (siehe unter 5.4.2)

Auf Grund des erheblichen Zuzuges von Familien in die Gemeinde Oberkrämer, der absehbar auch bis 2030 anhalten wird, entsteht hier ein besonders hoher Bedarf an sozialen Folgeeinrichtungen, auch an weiterführenden Schulen.

In der weiteren Fortschreibung des Schulentwicklungsplanes des Landkreises Oberhavel sollte dies auch für die Planung der weiterführenden Schulen berücksichtigt werden.

10.4 Entwicklungsziele Gemeinbedarf

- Erhalt und Entwicklung der guten Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtungen in der Gemeinde Oberkrämer
- Weitere Entwicklung des Gemeinbedarfsstandortes im Grundfunktionalen Schwerpunkt Vehlefan
- Deckung des steigenden Bedarfs an Grundschulplätzen und Kinderbetreuungseinrichtungen durch Erweiterungen an bestehenden Standorten und Schaffung zusätzlicher Betreuungsangebote, hierbei Berücksichtigung der Möglichkeit einer rückläufigen Nachfrage nach 2030 durch flexible Objektplanung, die auch spätere Umnutzungen ermöglicht
- Verbesserung der Ausstattung des OT Bötzwow mit Sportflächen
- Abstimmungen zur weiteren Schulentwicklungsplanung mit dem Landkreis Oberhavel bezüglich des Bedarfes an weiterführenden Schulplätzen auf Grund des erheblichen Zuzuges in Oberkrämer

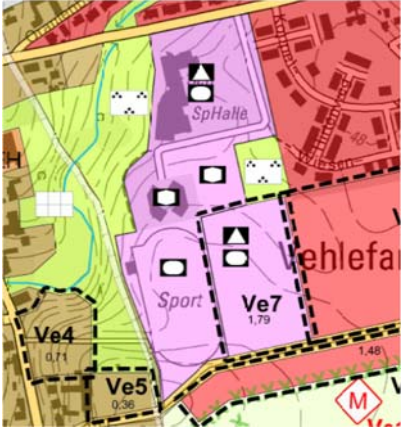
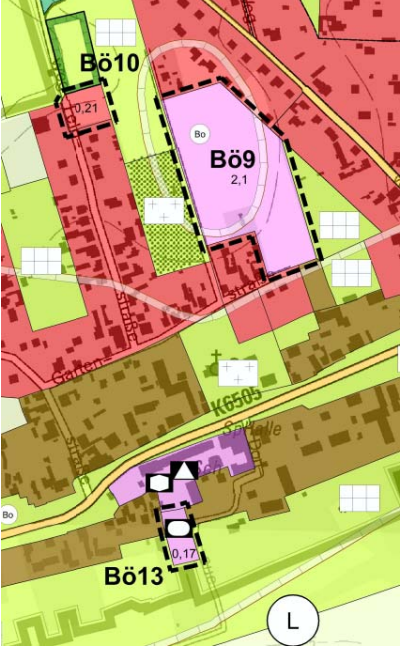
10.5 Planinhalte Gemeinbedarf

Eine Darstellung von vorhandenen Flächen für den Gemeinbedarf erfolgt im OT Schwante nahe dem Regionalbahn-Haltestelle mit den Zweckbestimmungen soziale Zwecke und kulturelle Zwecke, im OT Bötzwow am Schul- und Kitastandort an der Dorfaue sowie im OT Vehlefan am zentralen Standort für Schule, Sport und Kinderbetreuungseinrichtungen.

Weitere Gemeinbedarfseinrichtungen in allen Ortsteilen liegen innerhalb von gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen bzw. sind dort zulässig. Die **Waldbegegnungsstätte Krämerwald** befindet sich innerhalb des Waldes.

Erweiterungen von Gemeinbedarfsnutzungen sind an folgenden Standorten im Gemeindegebiet geplant:

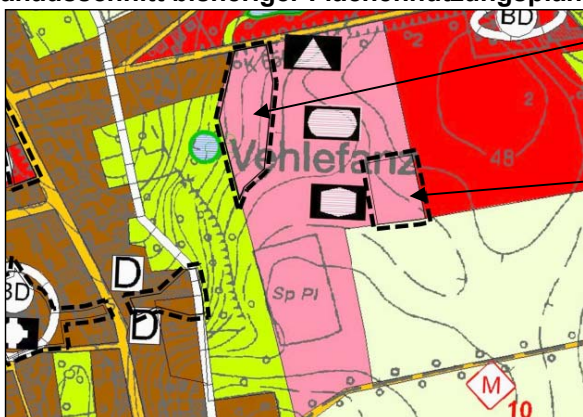
Geplante Erweiterungsflächen Gemeinbedarf

Bezeichnung	Planausschnitt geänderter Flächennutzungsplan	Flächen-größe (ha)	Erläuterung
Ve7		1,79	<p>Erweiterungsfläche Gemeinbedarf OT Vehlefanz</p> <p>Am Standort Vehlefanz wird eine Erweiterungsfläche in die bestehende Gemeinbedarfsfläche einbezogen (Ve7). Hier sind die Nutzungen Schule und Sport vorgesehen.</p> <p>Hiermit wird dem wachsenden Bedarf an Gemeinbedarfeinrichtungen Rechnung getragen, der insbesondere auch am geplanten Grundfunktionalen Schwerpunkt Vehlefanz gedeckt werden soll, an dem sich ein erheblicher Teil der neu geplanten Wohnbauflächen befindet.</p>
Bö9		2,1	<p>Am Schul- und Kita-Standort im OT Bötzw ist der ergänzende Bau einer neuen Turnhalle geplant. Hier wurde in der Darstellung des geänderten FNP die Gemeinbedarfsfläche entsprechend vergrößert (Bö13) und das Symbol für sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ergänzt.</p> <p>Wegen der Lage des Schulstandortes angrenzend an das LSG ist hier die Anordnung einer weiteren Gemeinbedarfsfläche, die auch den bisher fehlenden Schulsportplatz aufnehmen kann, nicht möglich. Der vorhandene Sportplatz an der Veltener Straße / Hennigsdorfer Straße ist für eine Nutzung als Schulsportplatz zu weit von der Schule entfernt.</p> <p>Deshalb ist im geänderten Flächennutzungsplan eine Gemeinbedarfsfläche mit geringer Entfernung zum Schulstandort an der Gartenstraße neu geplant. Diese Fläche wird für mögliche sportliche Nutzungen oder zur Deckung des erheblichen Bedarfes an Einrichtungen für die Kinderbetreuung im Flächennutzungsplan vorgehalten. (Bö9)</p> <p>Da die spätere Zweckbestimmung für diese Fläche noch nicht feststeht, erfolgt keine Darstellung eines Nutzungszwecks im Flächennutzungsplan.</p> <p>Im Zusammenhang mit der verbindlichen Bauleitplanung sind insbesondere die Belange des Immissions-schutzes zum Schutz der umgebenden Wohnbau-nutzungen zu beachten.</p>
Bö13		0,17	
gesamt		4,06	

Insgesamt sind im geänderten Flächennutzungsplan 4,06 ha Gemeinbedarfsfläche neu geplant.

Wegfall der Darstellung eines Teils einer Gemeinbedarfsfläche im OT Vehlefanz

Planausschnitt bisheriger Flächennutzungsplan



Für eine Teilfläche der Gemeinbedarfsfläche (0,72 ha) westlich der Nashornschule ist die Änderung in eine Grünfläche geplant. Hier soll die vorhandene Wiesenniederung einschließlich des offenen Abflusses des Burgwallgrabens erhalten werden.

Eine weitere Teilfläche der bisher dargestellten Gemeinbedarfsfläche angrenzend an das Wohngebiet Schäfergarten (0,4 ha) wird im geänderten Flächennutzungsplan ebenfalls als Grünfläche dargestellt. Hier sind bereits Ausgleichspflanzungen für Eingriffe nach dem Naturschutzrecht erfolgt. Zugleich handelt es sich um eine eingesenkt im Gelände liegende Fläche, die auch der Versickerung von Niederschlagswasser dienen kann.

11. Grünflächen und Flächen für sportliche Zwecke

11.1 Bestand Grünflächen und Flächen für sportliche Zwecke

In der Gemeinde Oberkrämer sind **Grünflächen** mit folgenden Nutzungen vorhanden:

Sportplätze (ca. 11 ha)

- Sportplatz Vehlefan (Bärenklauer Straße, am Haltepunkt der Regionalbahn)
- Sportplatz Vehlefan (Am Schäferweg)
- Ballspielplatz Schwante (Sommerswalder Chaussee / Am Pristerpfuhl; BP 19/2005 „Sportplatz Schwante“)
- Sportplatz Eichstädt (nördlich Bärenklauer Damm)
- Sportplatz Bärenklau (nördlich Leegebrucher Straße)
- Tennisplatz Bärenklau (südlich Leegebrucher Straße; Bebauungsplan "Tennisanlage")
- Sportplatz Marwitz (westlich Berliner Straße)
- Sportplatz Bötzw (Veltender Straße / Hennigsdorfer Straße)

Trainingsanlage Trabrennsport (ca. 18 ha)

- Trainingsanlage Trabrennsport Eichstädt (Perwenitzer Weg; Bebauungsplan Nr. 55/2016 „Trainingsanlage Trabrennsport Eichstädt“)

Speedwaybahn (ca. 2 ha)

- Speedwaybahn Wolfslake (Perwenitzer Chaussee / Am Krämerwald; Immissionsschutzrechtliche Genehmigung für eine Renn- oder Teststrecken für Kraftfahrzeuge zur Übung oder Ausübung des Motorsports an fünf Tagen oder mehr je Jahr, ausgenommen Anlagen mit Elektromotorfahrzeugen und Anlagen in geschlossenen Hallen sowie Modellsportanlagen)

Friedhöfe (ca. 6,5 ha)

- Friedhof Eichstädt (Eichenring)
- Friedhof Marwitz (Bötzower Straße)
- Friedhof Bötzw (Dorfaue und Gartenstraße)
- Friedhof Bötzw-Nord (Friedhofstraße)
- Friedhof Schwante (nordöstlich der Dorfstraße)
- Friedhof Bärenklau (Dorfstraße)
- Friedhof Vehlefan (Lindenallee)
- Friedhof Neu-Vehlefan (Am Krämerwald)
- Friedhof Wolfslake

Parkanlagen (ca. 42 ha)

- Schlosspark Schwante (Denkmalschutz)
- Schlosspark Sommerswalde (Denkmalschutz)
- Schaugarten Schwante (westlich Gartenweg)
- Am Dorfplatz und Am Priesterpfuhl Klein-Ziethen
- Grünflächen am Anger Schwante Vehlefan, Eichstädt, Marwitz, Bötzw
- weitere parkartig gestaltete Grünflächen im Siedlungsbereich

Verkehrsgrün

- Bereich beidseits der Autobahn A10 entsprechend den Festsetzungen des Planfeststellungsverfahrens zum sechsstreifigen Ausbau – schließt Flächen und Bauwerke zum Immissionsschutz sowie zur Niederschlagswasserbehandlung ein.
- im Bereich Autobahn-Dreieck Havelland Krämerwald

Privatgärten

- Gartenflächen, die die Wohngärten von Baugrundstücken ergänzen oder eigenständig genutzt werden und i. d. R. gezäunt sind.
- Bundesklingartenanlagen nach dem Bundeskleingartengesetz sind in der Gemeinde Oberkrämer nicht vorhanden.

Siedlungsgrün, weitere Grünflächen

- Grünflächen zur Eingrünung der bebauten Ortslagen ohne weitere Nutzung, teilweise hochwertige oder geschützte Biotope, Offenlandflächen oder Gehölzpflanzungen – i. d. R. nicht gezäunt.

11.2 Konflikte Grünflächen und Flächen für sportliche Zwecke

➤ mögliche Immissionsbelastungen für umliegende stöempfindliche Nutzungen (z. B. Wohnnutzungen) durch Sportanlagen

Die Sportanlagen sind i. d. R. in die Siedlungsgebiete integriert, bzw. an diese angelagert. Dies kann zu Störungen umliegender Wohnnutzungen durch Sportlärm führen.

11.3. Bedarf Grünflächen und Flächen für sportliche Zwecke

Die Gemeinde Oberkrämer verfügt über eine weitgehend gute Ausstattung mit Grünflächen und Flächen für sportliche Zwecke. Insbesondere die Sportplätze werden neben dem Schulsport auch durch Vereine genutzt, deren Mitglieder nicht nur aus dem Gemeindegebiet, sondern teilweise auch aus umgebenden Kommunen einschließlich Berlin kommen.

Im OT Bötzwow besteht ein Defizit in der Ausstattung mit Sporthallen und Sportplätzen. Hierfür wurden im geänderten Flächennutzungsplan Flächen für den Gemeinbedarf auch für sportliche Zwecke (Bö9 und Bö13) vorgesehen. (siehe unter 10.5)

Unter Berücksichtigung dieser ergänzenden Flächen wird im Falle des absehbaren weiteren Bevölkerungswachstums die Ausstattung der Gemeinde Oberkrämer mit Grünflächen und Flächen für sportliche Zwecke zur Deckung des Eigenbedarfs der Gemeinde im Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes voraussichtlich ausreichend sein, sodass sich insofern kein zusätzlicher Bedarf ergibt.

Die Ausstattung mit Friedhöfen ist im Gemeindegebiet langfristig ebenfalls ausreichend. Im OT Bärenklau hat sich der bestehende Friedhof als über den Bedarf hinaus zu groß erwiesen. Deshalb ist im vorliegenden geänderten Flächennutzungsplan auf einer im bisherigen FNP noch als Friedhof dargestellten Teilfläche die Darstellung einer neu geplanten Wohnbaufläche (Bä4 mit 0,33 ha) geplant.

Im vorliegenden geänderten Flächennutzungsplan ist im Vergleich zum bisherigen Flächennutzungsplan der Wegfall von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen in erheblichem Umfang geplant. (siehe unter 6.5.4 und 7.5.3). Diese Flächen werden im geänderten Flächennutzungsplan zu großen Teilen als Grünflächen dargestellt. Diese Darstellung entspricht i. d. R. dem Bestand. Die zuvor geplante Inanspruchnahme dieser Grünflächen für andere Nutzungen wird hierdurch vermieden.

Neben den Grünflächen steht für die Naherholung im Gemeindegebiet Oberkrämer auch der Landschaftsraum zur Verfügung, der die Ortslagen umgibt. Von besonderem Wert für die wohnnahe Erholung sind hierbei das Mühlenseegebiet mit ausgebauten Spazierwegen und die Spazierwege um die Ortsteile, die das Erlebnis der umgebenden Landschaft ermöglichen. Das ausgedehnte Waldgebiet des Krämerforstes bietet ebenfalls gute Möglichkeiten für die wohnnahe Erholung.

11.4 Entwicklungsziele Grünflächen und Flächen für sportliche Zwecke

- Erhalt und weitere Entwicklung der im Gemeindegebiet Oberkrämer vorhandenen Grünflächen und Flächen für sportliche Zwecke
- Berücksichtigung der Anforderungen des Immissionsschutzes bei Sportanlagen in der verbindlichen Bauleitplanung und Objektplanung

11.5 Planinhalte Grünflächen und Flächen für sportliche Zwecke

Die bestehenden Grünflächen und Flächen für sportliche Zwecke werden mit Angabe der Zweckbestimmung im vorliegenden geänderten Flächennutzungsplan dargestellt. Für kleinflächige Nutzung wie Spielplätze, erfolgt auf Grund des Darstellungsmaßstabes des Flächennutzungsplanes keine gesonderte Darstellung der Zweckbestimmung.

Der Sportplatz an der Nashorn-Grundschule in Vehlefanzen ist Bestandteil des dort vorhandenen Gemeinbedarfskomplexes und wird als Bestandteil dieser Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Die ergänzenden geplanten Flächen für sportliche Zwecke im OT Bötzwow (Bö9 und Bö13) werden ebenfalls als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt.

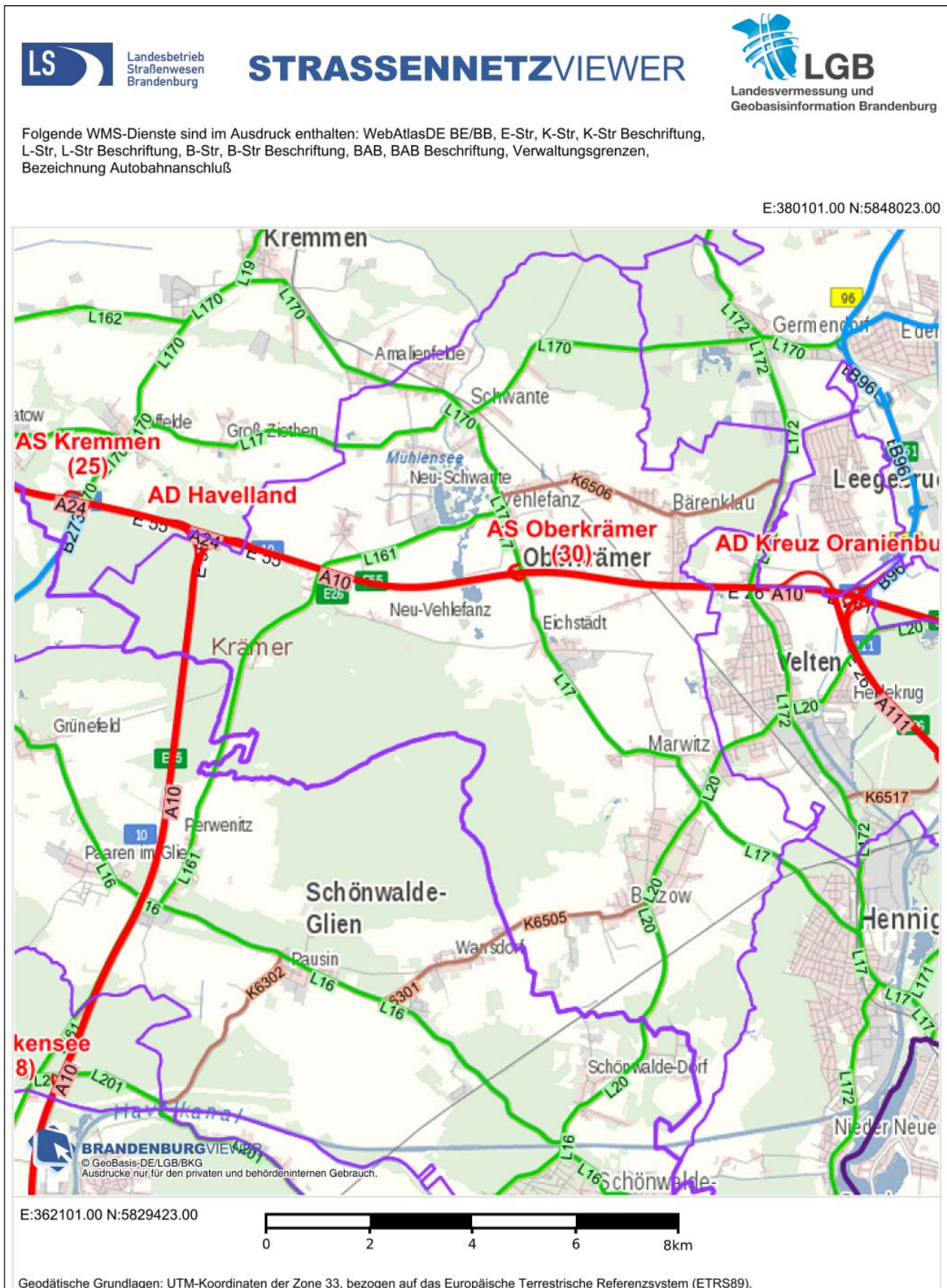
Die Speedwaybahn wird entsprechend dem Bestand als „Fläche für Sport- und Spielanlagen“ mit der Zweckbestimmung Speedwaybahn dargestellt.

12. Verkehr

12.1 Bestand Verkehr

12.1.1 Bestand Autobahn, Bundes- und Landesstraßen, Kreisstraßen

Übersichtsplan mit Darstellung der überörtlichen Hauptverkehrsstraßen



Durch das Gemeindegebiet Oberkrämer verlaufen folgende **überörtliche Hauptverkehrsstraßen**:

Bundesautobahn/ Europastraßen

- Autobahn A10 Berliner Ring mit Autobahnabfahrt AS Oberkrämer (3) und teilweise Autobahnabzweig AD Dreieck Havelland A24, Baulastträger Landesbetrieb Straßenwesen
- zugleich Europastraße E26
- zugleich Europastraße E55

Landesstraßen

- L170, Baulastträger Landesbetrieb Straßenwesen
- L17, Baulastträger Landesbetrieb Straßenwesen
- L161, Baulastträger Landesbetrieb Straßenwesen
- L20, Baulastträger Landesbetrieb Straßenwesen

Kreisstraßen

- K 6505, Baulastträger Landkreis Oberhavel
- K 6506, Baulastträger Landkreis Oberhavel

Hierzu sind die betreffenden Regelungen des **Bundesfernstraßengesetzes** und des **Brandenburgischen Straßengesetzes (BbgStrG)** zu beachten, insbesondere:

FStrG § 9 Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen

(1) *Längs der Bundesfernstraßen dürfen nicht errichtet werden*

1. *Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,*
2. *bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.*

Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Weitergehende bundesoder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

(2) *Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn*

1. *bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,*
2. *bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.*

Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

(3) *Die Zustimmung nach Absatz 2 darf nur versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung nötig ist.*

(3a) *Die Belange nach Absatz 3 sind auch bei Erteilung von Baugenehmigungen innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen zu beachten.*

(4) *Bei geplanten Bundesfernstraßen gelten die Beschränkungen der Absätze 1 und 2 vom Beginn der Auslegung der Pläne im Planfeststellungsverfahren oder von dem Zeitpunkt an, zu dem den Betroffenen Gelegenheit gegeben wird, den Plan einzusehen.*

(5) *Bedürfen die baulichen Anlagen im Sinne des Absatzes 2 außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten keiner Baugenehmigung oder keiner Genehmigung nach anderen Vorschriften, so tritt an die Stelle der Zustimmung die Genehmigung der obersten Landesstraßenbaubehörde.*

(5a) *Als bauliche Anlagen im Sinne dieses Gesetzes gelten auch die im Landesbaurecht den baulichen Anlagen gleichgestellten Anlagen.*

(6) *Anlagen der Außenwerbung stehen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten den Hochbauten des Absatzes 1 und den baulichen Anlagen des Absatzes 2 gleich. An*

Brücken über Bundesfernstraßen außerhalb dieser Teile der Ortsdurchfahrten dürfen Anlagen der Außenwerbung nicht angebracht werden. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

(7) Die Absätze 1 bis 5 gelten nicht, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht (§ 9 des Baugesetzbuchs), der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie an diesen gelegene überbaubare Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist.

(8) Die oberste Landesstraßenbaubehörde kann im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten der Absätze 1, 4 und 6 zulassen, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichungen erfordern. Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen versehen werden.

(9) Wird infolge der Anwendung der Absätze 1, 2, 4 und 5 die bauliche Nutzung eines Grundstücks, auf deren Zulassung bisher ein Rechtsanspruch bestand, ganz oder teilweise aufgehoben, so kann der Eigentümer insoweit eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen, als seine Vorbereitungen zur baulichen Nutzung des Grundstücks in dem bisher zulässigen Umfang für ihn an Wert verlieren oder eine wesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Zur Entschädigung ist der Träger der Straßenbaulast verpflichtet.

(10) Im Fall des Absatzes 4 entsteht der Anspruch nach Absatz 9 erst, wenn der Plan rechtskräftig festgestellt oder genehmigt oder mit der Ausführung begonnen worden ist, spätestens jedoch nach Ablauf von vier Jahren, nachdem die Beschränkungen der Absätze 1 und 2 in Kraft getreten sind.

BbgStrG § 24 Bauliche Anlagen an Straßen

(1) Außerhalb der Ortsdurchfahrten dürfen längs der Landes- und Kreisstraßen

- 1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn,*
- 2. bauliche Anlagen jeder Art, die über Zufahrten an Landes- oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,*

nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs.

(2) Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn

- 1. bauliche Anlagen jeder Art außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- oder Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,*
- 2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,*
- 3. bauliche Anlagen entsprechend Nummer 1 längs der Ortsdurchfahrten von Landes- oder Kreisstraßen im Bereich von Kreuzungen mit Straßen von überörtlicher Verkehrsbedeutung oder an Engstellen und beengten Krümmungen errichtet oder erheblich geändert werden sollen oder eine Zufahrt in Kreuzungs- oder Einmündungsbereichen angelegt werden soll oder durch die beantragte bauliche Anlage auf der Zufahrt ein wesentlich größerer oder andersgearteter Verkehr hervorgerufen wird.*

Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die bauanzeigepflichtig sind.

(3) Die Zustimmung nach Absatz 2 darf nur versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbauabsichten oder der Straßengestaltung oder des Immissionsschutzes nötig ist. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb von einem Monat nach Eingang der erforderlichen Antragsunterlagen bei der Straßenbaubehörde unter Angabe der Gründe versagt wird.

(4) Bauliche Anlagen jeder Art dürfen außerhalb von Ortsdurchfahrten nicht errichtet oder geändert werden, wenn die Sichtverhältnisse bei höhengleichen Kreuzungen von Straßen mit dem öffentlichen Verkehr dienenden Schienenbahnen dadurch beeinträchtigt werden. Das Gleiche gilt auch für höhengleiche Kreuzungen und Einmündungen von Straßen.

Zu den Hinweisen des **Landesbetriebes Straßenwesen** siehe unter 12.5.

12.1.2 6-streifiger Ausbau Autobahn A10

Entsprechend dem Planfeststellungsbeschluss für den 6-streifigen Ausbau der Bundesautobahn (BAB) 10 erfolgt gegenwärtig bis ca.2023 der Autobahnausbau.

Im geänderten Flächennutzungsplan wurde die Autobahn A10 entsprechend den Planungsunterlagen des Planfeststellungsverfahrens dargestellt. In diesem Zusammenhang wurden auch die Flächen für die geplanten Rastanlagen „Ziethener Luch“ und „Krämerforst“ sowie Niederschlagsbehandlungsanlagen übernommen.

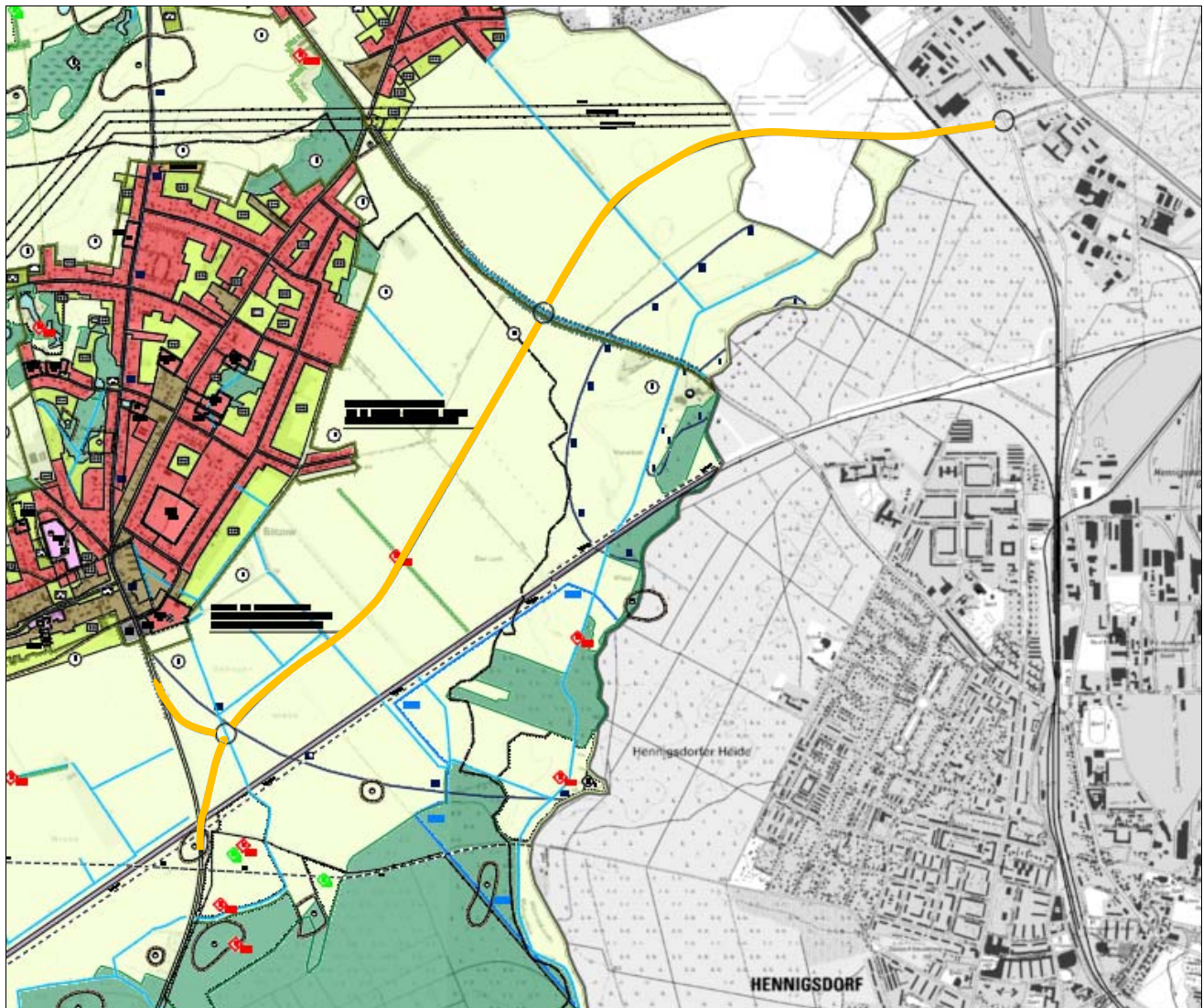
Die grünegeprägten Verkehrsflächen wurden als Verkehrsgrün dargestellt. Innerhalb der Verkehrsgrünflächen befinden sich auch geplante Lärmschutzanlagen (Wände, Wälle), die als Maßnahmen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz dargestellt wurden.



Zu den Hinweisen des **Landesbetriebes Straßenwesen** siehe unter 12.5.

12.1.3 In Aussicht genommene Planung Ortsumgehung Bötzow-Marwitz-Velten

Der Landesbetrieb Straßenwesen plant ein Verfahren zur **Linienbestimmung der L20 Ortsumgehung Bötzow-Marwitz-Velten**. Hierdurch soll eine Verbindung zwischen der L20 südlich von Bötzow und der Einmündung der K6517 in die L 172 und über diese direkt zur Autobahn A111 (Berlin-Zubringer) geschaffen werden. Im Ergebnis würde der Durchfahrtsverkehr in den betreffenden Siedlungsbereichen in Bötzow und Marwitz wesentlich vermindert werden. Der mögliche Verlauf der geplanten Landesstraße ist im geänderten FNP vermerkt (in der Abbildung unten orange verstärkt)



Zu den Hinweisen des **Landesbetriebes Straßenwesen** siehe unter 12.5.

12.1.4 Bestand Öffentlicher Personennahverkehr

Durch das Gemeindegebiet Oberkrämer verläuft die Bahnlinie der **Kremener Bahn** mit Haltepunkten in Schwante, Vehlefanz und südlich von Bärenklau.

Die **Bahnlinie Karower Kreuz - Priort** verläuft ebenfalls im Süden durch das Gemeindegebiet, hat hier jedoch keinen Haltepunkt.

Die Ortsteile von Oberkrämer werden durch 5 **Regionalbuslinien** der Oberhavel-Verkehrs-Gesellschaft und 2 Linien des Havelländischen Busverbundes mit den Mittelzentren Oranienburg und Hennigsdorf verbunden.

Übersicht Öffentlicher Personennahverkehr Oberkrämer



(Quelle: Naherholungs- und Tourismuskonzept, 2013)

OVG Linie 824 Orbg - Leegebruch - Velten - Marwitz - Hennigsdorf

OVG Linie 800 Oranienburg - Flatow

OVG Linie 812 Neu Vehlefanz - Bötzw

OVG Linie 811 Hennigsdorf - Bötzw

OVG Linie 814 Kremmen - Hennigsdorf Förderschule

OVG Linie 823 Oranienburg - Germendorf - Schwante – Kremmen (vorerst privat finanziert)

HBV Linie 671 Spandau - Schönwalde - Bötzw - Wansdorf - Pausin - Perwenitz

HBV Linie 651 Hennigsdorf - Marwitz - Bötzw - Schönwalde - Falkensee

Regional- und S-Bahn-Verbindungen

Die Regionalbahnlinie der **Kremener Bahn** verkehrt zwischen Kremmen und Berlin Schönholz mit Haltepunkten in Schwante, Vehlefanz und südlich von Bärenklau. Der auf denselben Gleisen verlaufende **Prignitz-Express** hält in Kremmen und nicht im Gemeindegebiet Oberkrämer.

Die Berliner **S-Bahn** verkehrt nur bis Hennigsdorf. Eine Wiederaufnahme des S-Bahn-Verkehrs bis Velten ist geplant.

12.1.5 Bestand örtliche Hauptverkehrsstraßen

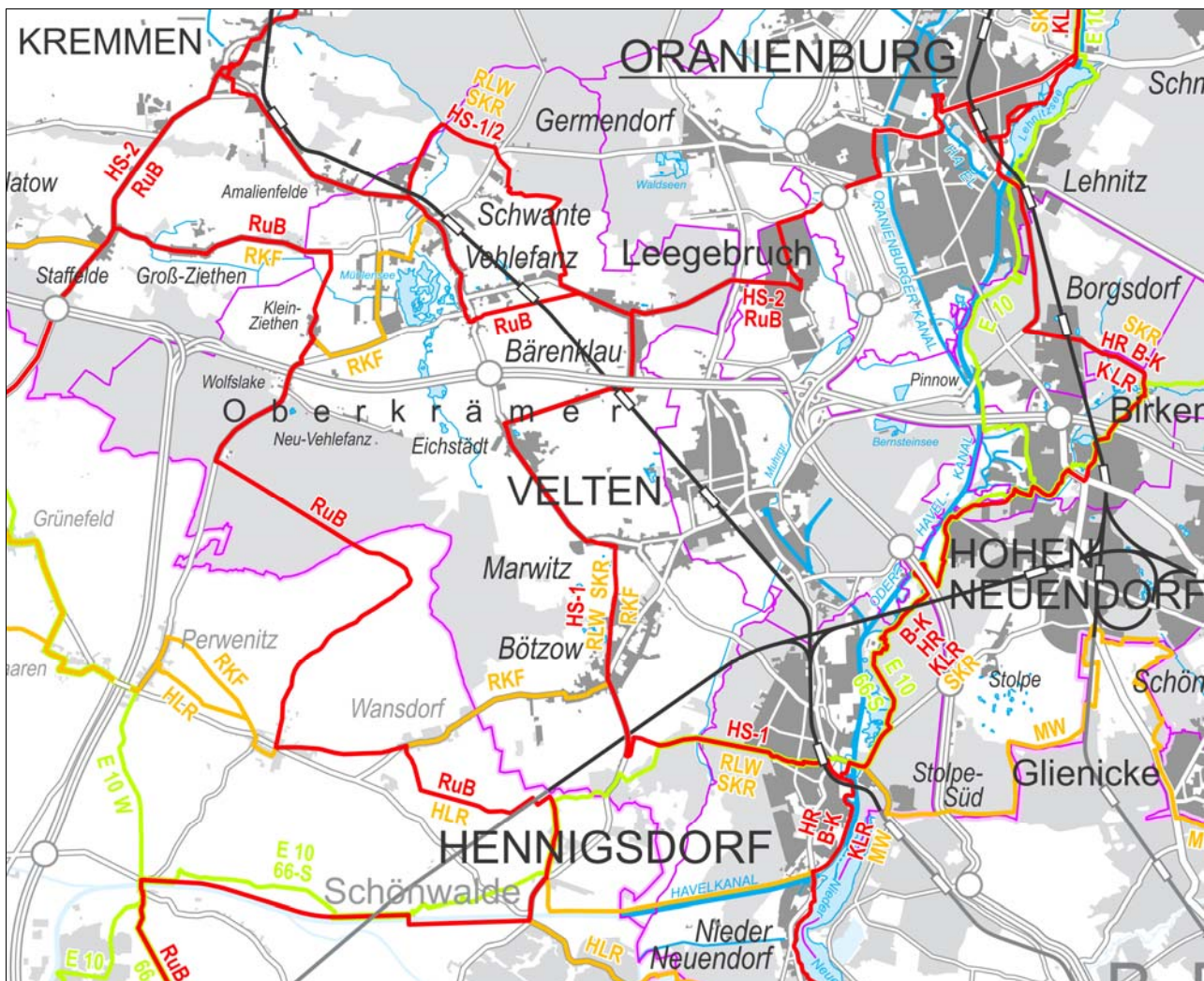
Neben den Landes- und Kreisstraßen sind in der Gemeinde Oberkrämer auch örtliche Hauptverkehrsstraßen vorhanden, die die Funktion von Sammelstraßen haben und den Verkehr aus den örtlichen Anliegerstraßen aufnehmen.

12.1.6 Bestand Fahrrad- und Wanderwege

Überörtliche Fahrrad- und Wanderwege

Die **Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Oberhavel** stellt für den Bereich der Gemeinde Oberkrämer folgende Radfernwege sowie regionale Radwege und Wanderwege dar:

Ausschnitt Karte Radfernwege, regionale Radwege und Wanderwege (09/2019)



(Legende siehe folgende Seite)

Legende

	Straßennetz (Autobahnen, Bundes-, Landes-, Kreis-, ausgewählte Gemeindestraßen)
	Bahnlinien mit Zugangsstellen (gestrichelt = kein ÖPNV)
	Kreisgrenzen
	Grenzen eines Amtes bzw. einer amtsfreien Stadt / Gemeinde
	Gemeindegrenzen (amtsintern)
	Radfernwege*
	Überregionale Radwege*
	Fern- und überregionale Wanderwege*
	Überregionaler Wanderweg (Planung)*

Herausgeber:

© Landkreis Oberhavel
Adolf-Dechert-Straße 1
16515 Oranienburg
Tel. (03301) 601-0 / Fax -111
www.oberhavel.de - E-Mail: info@oberhavel.de



Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung (z. B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger) nur mit Erlaubnis des Herausgebers.

Radfernwege, regionale Radwege und Wanderwege

Maßstab ca. 1 : 200 000 (DIN A 3)



Dezernat: I
Fachbereich: Bauordnung und Kataster
Fachdienst: Rechtliche Bauaufsicht
Bearbeitung: Herr Krohn, Herr Wendt (Layout)
Stand: 09/2019



Entsprechend der vorstehenden Darstellung verlaufen durch das Gemeindegebiet Oberkrämer folgende überörtliche Fahrrad- und Wanderwege:

Radfernweg

RuB	Rund um Berlin
HR	Havel-Radweg
B-K	Berlin-Kopenhagen
KLR	Königin-Louise-Route

Radrouten Historische Stadtkerne

HS1	Route 1
HS2	Route 2

Überregionale Radwege

RLR	Rhinluch-Radweg
SKR	Seen-Kultur-Radweg
MW	Mauerweg
RKF	Radtour Krämerforst

Überregionale Wanderwege

E10	Europawanderweg E10
66S	66-Seen-Wanderweg

Örtliche Fahrrad- und Wanderwege

In der Gemeinde Oberkrämer sind im Bereich der Siedlungsgebiete örtliche Rad- und Wanderwege vorhanden, die im Naherholungs- und Tourismuskonzept der Gemeinde ausführlich dargestellt sind. (siehe auch unter 12.3.3)

12.1.7 Bestand ruhender Verkehr

Private Stellplätze

In der Gemeinde Oberkrämer gilt die **Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze** in der Gemeinde Oberkrämer.

Bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sind 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.

Öffentliche Parkplätze

Öffentliche Parkplätze sind jeweils an den **Haltepunkten der Regionalbahn** in Schwante, Vehlefanz und südlich von Bärenklau vorhanden.

12.1.8 Bestand Luftverkehr

Die **Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LUBB), Landesamt für Bauen und Verkehr Außenstelle Schönefeld** teilte zum Entwurf des geänderten Flächennutzungsplanes vom Mai 2020 mit Schreiben vom 26.08.2020 mit:

„nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zu dem Entwurf (Stand: Mai 2020) des geänderten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberkrämer wird von Seiten der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB) mit Bezug auf § 31 Abs. 2 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) wie folgt Stellung genommen:

1. Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich der LuBB.
2. Die Belange der zivilen Luftfahrt werden aus luftrechtlicher Sicht durch die Änderung des o.g. Flächennutzungsplanes nicht berührt.
3. § 18a LuftVG (Störung von Flugsicherungseinrichtungen) steht dem o.g. Vorhaben aktuell nicht entgegen.
4. Es bestehen derzeit keine Bedenken gegen den Entwurf (Stand: Mai 2020) des geänderten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberkrämer.

Begründung:

Das im Kartenmaterial ausgewiesene Plangebiet zu dem Entwurf des geänderten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberkrämer umfasst das gesamte Gemeindegebiet.

*Ca. 3,7 km nördlich des Geltungsbereiches befindet sich der **SLP Kremmen/ OT Hohenbruch**.*

Da für den SLP Kremmen kein Bauschutzbereich i.S.d. §§ 12, 17 LuftVG festgesetzt ist, liegt der Geltungsbereich außerhalb von Bauschutzbereichen ziviler Flugplätze (Verkehrs-, Sonder-, Hubschraubersonderlandeplätzen) und Segelfluggeländen. Die Hindernisfreigrenzen des SLP Kremmen werden ebenfalls nicht berührt.

*Weiterhin befinden sich die **Modellfluggelände Vehlefanz und Marwitz** inmitten des Vorhabengebietes. In diesem Bereich werden luftrechtliche Belange jedoch nicht betroffen und die Sicherheit des Modellflugbetriebs nicht beeinträchtigt.*

Aufgrund der geplanten Änderungen des Flächennutzungsplanes - vorrangige Darstellung von Wohnbauflächen- ist eine Beeinträchtigung ziviler luftfahrtrechtlicher Belange gegenwärtig nicht zu ersichtlich.

*Hinzuweisen ist weiter darauf, dass sich der **südöstliche Teil des Geltungsbereiches im Schutzbereich von zivilen Flugsicherungseinrichtungen (Radaranlagen)** befindet. Gern. § 18a LuftVG (Anlagenschutzbereiche von Flugsicherungsanlagen) dürfen Bauwerke nicht errichtet werden, wenn dadurch Flugsicherungseinrichtungen gestört werden können (Bauverbot). Ob und inwieweit solche Störungen gegeben sein könnten, entscheidet das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF). Nach unverbindlicher Vorprüfung des gesamten Geltungsbereiches im Internet-Webtool des BAF ist der Anlagenschutzbereich derzeit nicht betroffen (Status grün). Dieser **Vorprüfung wurde eine Höhe für bauliche Anlagen von 20,0 m über Grund zugrunde** gelegt. Die abschließende Durchführung einer Prüfung i.V.m. einer Entscheidung des BAF gern. § 18a LuftVG kann die Luftfahrtbehörde erst innerhalb eines späteren Genehmigungsverfahrens veranlassen.*

Im Ergebnis bestehen derzeit keine Bedenken gegen den Entwurf (Stand: Mai 2020) des geänderten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberkrämer.

Hinweise:

1. Sollten die Darstellungen im Kartenmaterial des o. g. Flächennutzungsplanes geändert werden, sind die entsprechenden Planunterlagen bei der Luftfahrtbehörde erneut zur Prüfung einzureichen.
2. Zur Abklärung militärischer Belange empfehle ich Ihnen, das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIADBw), Postfach 2963, 53019 Bonn, zu beteiligen.
3. Aufgrund der Nähe zu Modellfluggeländen ist mit Lärmbelästigungen zu rechnen.
4. Die Beteiligung im o. g. Planverfahren gilt nicht als ggf. erforderliche luftrechtliche Zustimmung /Genehmigung im (Bau-)Genehmigungsverfahren.“

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung bzw. Objektplanung entsprechend zu berücksichtigen.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIADBw) wurde zur Änderung des Flächennutzungsplanes beteiligt.

Das **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (12.10.2020 BAIADBw)** teilte zum Entwurf des geänderten Flächennutzungsplanes vom Mai 2020 mit Schreiben vom 16.09.2020 mit:

„durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Hinweis:

Sofern eine Höhe von 137,2 m über NHN von Bauwerken nicht durchdrungen wird, ist nicht von einer Beeinträchtigung von Belangen der Landesverteidigung auszugehen. Sollte diese Höhe in sich anschließenden Verfahren (B-Pläne o.Ä.) überschritten werden, ist eine Beteiligung meiner Dienststelle notwendig.“

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind entsprechend zu berücksichtigen.

Die Geländehöhen im Gemeindegebiet Oberkrämer liegen in der Regel nicht über 50 m über NHN. Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bebauung ist von der Errichtung baulicher Anlagen mit Höhen, die die Belange der Landesverteidigung beeinträchtigen könnten, nicht auszugehen. Im Falle der Errichtung von Windkraftanlagen, die gemäß §35 BauGB privilegierte Vorhaben im Außenbereich sind, könnte die genannte Bauhöhe von 137,2 m über NHN überschritten werden. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer sind keine Konzentrationszonen oder Sondergebieten für die Nutzung der Windenergie dargestellt.

12.2 Konflikte Verkehr

- **Erheblicher Durchgangsverkehr in den Ortslagen von Bötzow, Marwitz, Eichstädt, Schwante und Vehlefan**
- **Fehlende Radwege an folgenden Landes- und Kreisstraßen**
 - L17 zwischen Eichstädt und Vehlefan,
 - L161 südlich Mühlensee bis Perwenitz,
 - L17 nach Groß Ziehn,
 - L20 zwischen Ortsausgang Bötzow und Schönwalde,
 - L170 zwischen Schwante und Germendorf
- **Mangelnde Vernetzung der Siedlungsflächen in der Gemeinde Oberkrämer untereinander und mit dem Mittelzentrum Oranienburg sowie den Städten Hennigsdorf und Velten durch Radwege**
Die bestehenden Fernradwege und regionalen Radwege folgen touristischen Konzepten, berücksichtigen jedoch nicht den Erschließungsbedarf durch Radwege für die Bewohner der Gemeinde Oberkrämer
- **zu geringe Häufigkeit des Halts der Kremmener Bahn an den Haltepunkten in der Gemeinde Oberkrämer**
- **mangelnde Anbindung an das Netz der Berliner S-Bahn**
Verlängerung der S-Bahnlinie bis Velten erforderlich

12.3. Bedarf Verkehr**12.3.1 Bedarf örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßen**

Aus Sicht der Gemeinde Oberkrämer besteht ein Bedarf an der **Ortsumgehung Bötzow-Marwitz-Velten**, (siehe auch unter 12.1.3 In Aussicht genommene Planung Ortsumgehung Bötzow-Marwitz-Velten), da hierdurch der Durchgangsverkehr in betroffenen Ortslagen wesentlich reduziert werden könnte. Da es sich hierbei um eine Landesstraße handelt, liegt das betreffende Planfeststellungsverfahren in der Hand der zuständigen Landesbehörde.

Ein zusätzlicher Bedarf an **örtlichen Hauptverkehrsstraßen** besteht im OT Vehlefan zur Erschließung der geplanten Wohnentwicklungsfläche und Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche zwischen Anger und Haltepunkt der Regionalbahn. Gemäß **Rahmenplan Koppehof – Schäferweg** (siehe unter 4.2.4) ist hierfür der Ausbau des Schäferweges mit Option einer zukünftigen Anbindung an die Bärenklauer Straße am Haltepunkt der Regionalbahn.

Bezüglich der **kommunalen Erschließungsanlagen** ergibt sich der Bedarf des Ausbaus und der Unterhaltung der vorhandenen Erschließungsanlagen entsprechend den Erschließungserfordernissen.

Im Zusammenhang mit der Realisierung von neuen Baugebieten wird die Herstellung der Erschließungsanlagen in städtebaulichen Verträgen auch privaten Vorhabenträgern übertragen.

12.3.2 Bedarf öffentlicher Personennahverkehr

Die Lage an der Bahnlinie der Kremmener Bahn stellt für die Gemeinde Oberkrämer einen wesentlichen Standortfaktor dar. Es besteht jedoch ein Bedarf an einer **Erhöhung der Häufigkeit des Halts der Kremmener Bahn** an den Haltepunkten in der Gemeinde Oberkrämer.

12.3.3 Bedarf an Fahrrad- und Wanderwegen

Ein wesentlicher Bedarf besteht am **weiteren Ausbau des Rad- und Wanderwegenetzes** zur Vernetzung der Ortsteile untereinander und weiteren Verbesserung der Anbindung an die Nachbarkommunen.

Hierzu gehören auch die bisher noch fehlenden **Radwege an Kreis- und Landesstraßen**. (L117 zwischen Eichstädt und Vehlefanz, L161 südlich Mühlensee bis Perwenitz, L17 nach Groß Ziehten, L20 zwischen Ortsausgang Bötzow und Schönwalde, L170 zwischen Schwante und Germendorf)

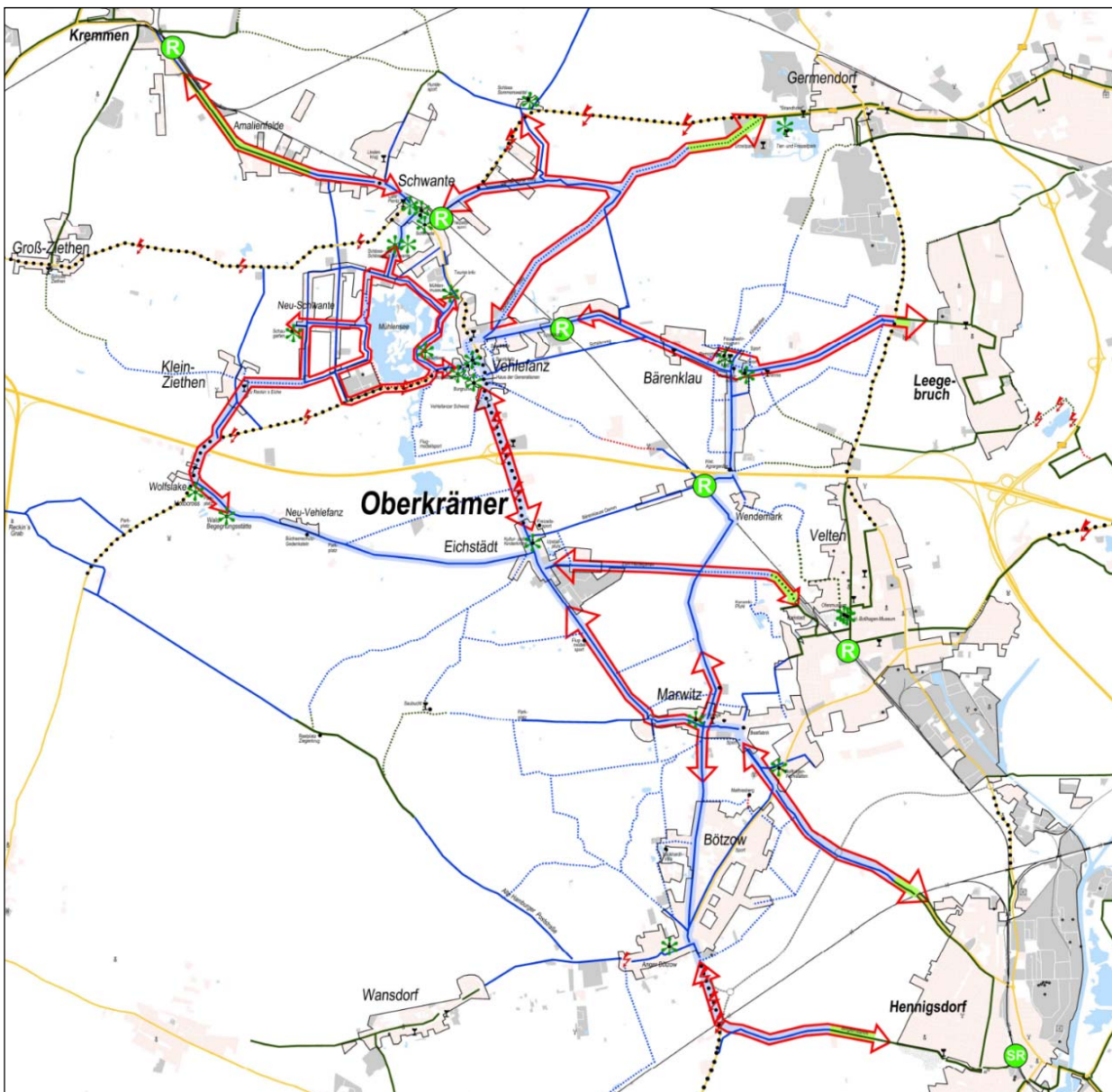
Im Rahmen der Naherholungs- und Tourismuskonzeptes hat die Gemeinde Oberkrämer eine **Rad- und Wanderwegeplanung** erstellt, die zwischenzeitlich bereits teilweise realisiert wurde und in der nachfolgenden Darstellung entsprechend fortgeschrieben wurde.

Die nachfolgende Rad- und Wanderwegeplanung stellt den Bedarf an Rad- und Wanderwegen in der Gemeinde Oberkrämer dar. Hierbei handelt es sich zu großen Teilen um die Herstellung o. g. bisher fehlender Radwege an Landes- und Kreisstraßen.

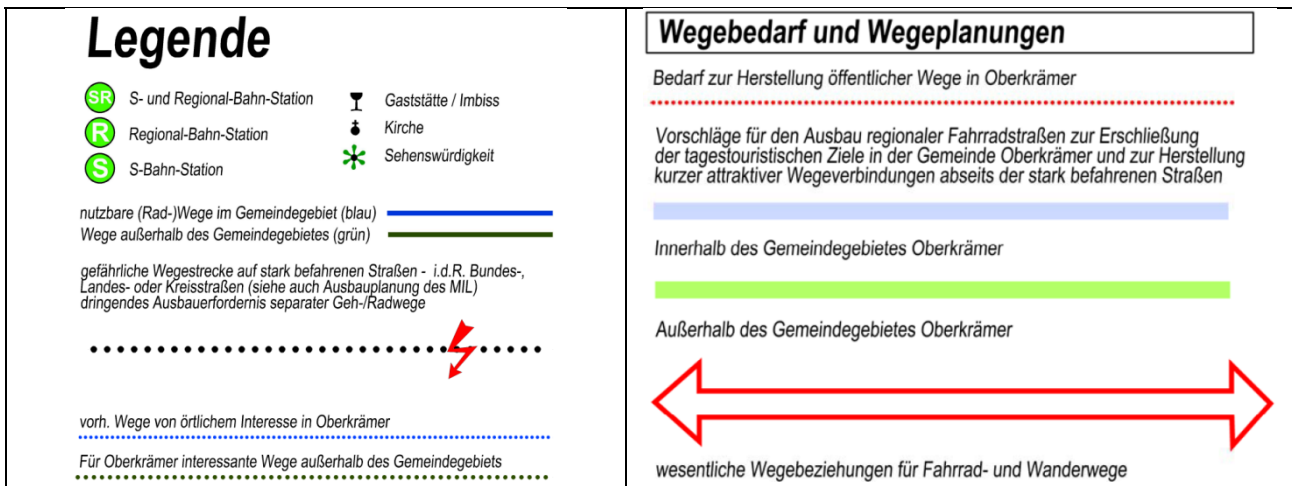
Ein besonders schwerwiegendes Problem stellt hierbei das Fehlen des Radweges an der L170 zwischen Schwante und Germendorf dar, da das Mittelzentrum Oranienburg deshalb aus dem Gemeindegebiet Oberkrämer mit dem Fahrrad nicht erreichbar ist.

Die Planung sieht deshalb den Ausbau eines Radschnellweges auf einer historischen Wegeverbindung zwischen Vehlefanz / Schwante und Germendorf durch den Wald vor, die in Zusammenarbeit mit der Stadt Oranienburg realisiert werden soll.

Rad- und Wanderwegeplanung, Fortschreibung aus dem Naherholungs- und Tourismuskonzept 2013



(Legende siehe folgende Seite)



12.3.4 Bedarf ruhender Verkehr

Aus einer Erhöhung der Zugfrequenz auf der Strecke der Kremmener Bahn mit Halt in Oberkrämer würde sich ein erhöhter **Bedarf an Parkmöglichkeiten** für Kraftfahrzeuge, Elektromobile und Fahrräder an den **Haltepunkten** ergeben.

12.4 Entwicklungsziele Verkehr

- Realisierung der geplanten Ortsumgehung Bötzw-Marwitz-Velten durch das Land Brandenburg
- weitere Entwicklung der örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrsstraßen einschließlich der gemäß Rahmenplan Koppehof – Schäferweg im OT Vehlefanzen geplanten örtlichen Hauptverkehrsstraße Schäferweg mit Option einer zukünftigen Anbindung an die Bärenklauer Straße am Haltepunkt der Regionalbahn
- Weitere Entwicklung der Parkmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge, Elektromobile und Fahrräder an den Haltepunkten der Regionalbahn in Vehlefanzen, Schwante und südlich von Bärenklau
- weitere Entwicklung des ÖPNV durch die zuständigen Aufgabenträger, insbesondere Erhöhung der Häufigkeit des Halts der Kremmener Bahn
- weiterer Ausbau des Rad- und Wanderwegenetzes zur Vernetzung der Ortsteile untereinander und weiteren Verbesserung der Anbindung an die Nachbarkommunen, insbesondere Ergänzung fehlender Radwege an Kreis- und Landesstraßen durch die zuständigen Baulastträger (L17 zwischen Eichstädt und Vehlefanzen, L161 südlich Mühlensee bis Perwenitz, L17 nach Groß Ziethen, L20 zwischen Ortsausgang Bötzw und Schönwalde, L170 zwischen Schwante und Germendorf)
- Schaffung einer Radwegeverbindung zwischen Vehlefanzen / Schwante und Germendorf auf einer historischen Wegegrasse durch den Wald in Zusammenarbeit mit der Stadt Oranienburg

12.5 Planinhalte Verkehr

Der Flächennutzungsplan stellt die **überörtlichen und örtlichen HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRASSEN** dar. Gemäß **Rahmenplan Koppehof – Schäferweg** (siehe unter 4.2.4) wird auch der Ausbau des Schäferweges mit Option einer zukünftigen Anbindung an die Bärenklauer Straße am Haltepunkt der Regionalbahn als örtliche HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRASSE dargestellt.

Die beabsichtigte **Linienbestimmung der L20 Ortsumgehung Bötzw-Marwitz-Velten** wird, ebenso wie im bisherigen Flächennutzungsplan Oberkrämer, auch im nun vorliegenden geänderten Flächennutzungsplan gemäß §5(4) BauGB als in Aussicht genommene Planung vermerkt.

Ebenfalls im Flächennutzungsplan dargestellt werden die **vorhandenen Bahnanlagen**.

An den **Haltepunkten der Regionalbahn** in Vehlefanzen, Schwante und südlich von Bärenklau werden im geänderten Flächennutzungsplan **öffentliche Parkplätze** dargestellt, die einen Entwicklungsspielraum für die Aufnahme von Kraftfahrzeugen, Elektromobilen und Fahrrädern belassen.

Die überörtlichen Hauptverkehrsstraßen und die Bahnanlagen sind gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in den geänderten Flächennutzungsplan übernommen.

Hinweise zu überörtlichen Hauptverkehrsstraßen

Der **Landesbetrieb Straßenwesen, Dienststätte Eberswalde** teilte im Rahmen der ersten frühzeitigen Beteiligung zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes mit Schreiben vom 01.12.2017 mit:

„mit Schreiben vom 09.11.2017 beteiligten Sie den Landesbetrieb Straßenwesen Dienststätte Eberswalde als Träger öffentlicher Belange an der o. g. Planung.

Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen die Nutzungsänderungen des Flächennutzungsplanes.

Folgende Hinweise sind jedoch bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und einzuhalten:

Die im Zuge des Planfeststellungsverfahrens L20 OU Bötzow-Marwitz-Velten, 1. PA sowie mit Beschluss vom 31.03.2017 zwischen dem LS und der Gemeinde abgestimmten Details im Ortseingangsbereich Bötzow sind bei der Umsetzung des FNP zu berücksichtigen.

So z.B. die für die o. g. Maßnahme erforderlichen Kompensationsmaßnahmen zum Artenschutz AFcs6 (Schaffung von Ersatzhabitaten für die Zauneidechse) und A 10 (Gehölzpflanzung am Zauneidechsenhabitat) wurden bereits als vorgezogene Maßnahmen im Oktober 2017 auf den Flurstücken 96, 98, 100, 102, 104 und 106 in der Gemarkung Bötzow, Flur 7 umgesetzt (siehe hierzu Plan Blatt 4.1; Unterlage 12.4 im Anhang). In der Änderung des FNPs der Gemeinde Oberkrämer sind unter anderem die Flächen dieser Flurstücke für die Maßnahme M9 (Umwandlung von Acker in Dauergrünland) zur Pflege und Entwicklung der Landschaft vorgesehen (vergleiche hierzu Plan geplante Änderungen OT Bötzow-südlicher Teil).

Dieses steht den oben genannten Kompensationsmaßnahmen und ihrem Entwicklungsziel entgegen.

Der Landesbetrieb Straßenwesen Dienststätte Eberswalde bittet um entsprechende Änderung bzw. Einarbeitung in den FNP der Gemeinde Oberkrämer. Weiterhin sind die Anbaubeschränkungen und Anbauverbote des § 9 FStrG und des § 24 BbgStrG einzuhalten.“

Berücksichtigung:

Die Beschreibung der geplanten **Maßnahme zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Bötzow M9“** wurde zur Berücksichtigung wie folgt geändert:

„teilweise Umwandlung von Ackerland in Dauergrünland, teilweise Kompensationsmaßnahmen OU Bötzow und Ausbau A10: Schaffung von Ersatzhabitaten für die Zauneidechse, Gehölzpflanzung am Zauneidechsenhabitat“ (siehe auch unter 19.)

Der **Landesbetrieb Straßenwesen, Dienststätte Eberswalde** teilte zum Vorentwurf des geänderten Flächennutzungsplanes mit Schreiben vom 20.08.2019 mit:

„Die Prüfung der eingereichten Unterlagen hat ergeben, dass der LS keine Einwände gegen die Änderungen zur o.g. Planung hat. Die bisherigen Stellungnahmen des Landesbetriebes zum Flächennutzungsplan bzw. zu Teilplänen behalten Ihre Gültigkeit.

Innerhalb des FNP befinden sich die Landesstraßen L 17, L 20, L 161 und L 170 sowie die A 10.

Die geplante OU Bötzow-Marwitz-Velten ist in der Änderung zum FNP berücksichtigt.

Weitere flächenrelevante Planungsabsichten bestehen unsererseits zurzeit nicht in diesem Gebiet.

Der Änderung des Flächennutzungsplans wird zugestimmt.

Seitens der Abteilung Planung der Autobahn, Dienststätte Stolpe, erhalten Sie eine gesonderte Stellungnahme.“

Der **Landesbetrieb Straßenwesen, Dienststätte Eberswalde** teilte zum Entwurf des geänderten Flächennutzungsplanes vom Mai 2020 mit Schreiben vom 21.08.2020 mit:

„Der LS hat keine Einwände gegen die Planung. Die Hinweise aus der Stellungnahme vom 01. 12.2017 behalten ihre Gültigkeit.

Der Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberkrämer wird zugestimmt.

Durch das Dezernat Autobahn, Dienststätte in Stolpe, erhalten Sie wieder eine gesonderte Stellungnahme.“

Der **Landesbetrieb Straßenwesen, Dienststätte Stolpe** teilte zum Vorentwurf des geänderten Flächennutzungsplanes mit Schreiben vom 13.08.2019 mit:

„die vorgelegten Planunterlagen zum o. g. Vorhaben wurden geprüft. Aus der Sicht der Autobahnverwaltung ergeht dazu folgende Stellungnahme.

Durch das Plangebiet des geänderten FNP Oberkrämer mit den Ortsteilen Bärenklau, Bötzow, Eichstädt, Marwitz, Neu Vehlefan, Schwante und Vehlefan verlaufen die o. g. Abschnitte der Autobahnen (A) 10 auf einer Länge von insgesamt etwa 11,26 km. Außerdem befindet sich das Autobahndreieck (AD) Havelland, das in den zurückliegenden Jahren ausgebaut und dabei grundlegend umgestaltet wurde, innerhalb des Ortsteiles Neu Vehlefan (Gemarkung Falkenhagen Forst -NV).

Für die betroffenen Autobahnabschnitte der A10 existieren konkrete Ausbauabsichten.

*Der **Streckenabschnitt südlich des AD Havelland** wird in der Zukunft von 4 auf 6 Fahrstreifen entsprechend dem Fernstraßenausbaugesetz (FStrAbG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Januar 2005 (BGBl. 1 S. 201), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2016 (BGBl. 1 S. 3354), ausgebaut. Im FStrAbG (Bundesverkehrswegeplan 2016) ist diese Ausbaumaßnahme rechtsverbindlich festgelegt und im weiteren Bedarf nach 2030 eingeordnet. Die vorgesehene Verkehrsflächenerweiterung der A10 wird einen wesentlichen zusätzlichen*

Flächenbedarf zur Folge haben, so dass in Vorbereitung des Autobahnausbaus zu gegebener Zeit ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt werden wird.

Der **Autobahnabschnitt der A 10 östlich des AD Havelland** wird in den folgenden Jahren im Rahmen einer öffentlich privaten Partnerschaft (ÖPP) durch die Havellandautobahn GmbH & Co. KG, Eschborner Landstraße 130 - 132, 60489 Frankfurt am Main, als künftigen Betreiber der Autobahn neu gebaut, betrieben und unterhalten. Die Bauarbeiten zur Erweiterung der Autobahn von 4 auf 6 Fahrstreifen sind planfestgestellt, haben bereits begonnen und müssen im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden.

Grundsätzlich gelten für alle baulichen Anlagen neben Autobahnverkehrsflächen die anbaurechtlichen Regelungen des FStrG (Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007, BGBl. I S. 206, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2018, BGBl. I S. 2237).

Gemäß den Festlegungen des § 9 Abs. 1 und 2 FStrG sind

- die Errichtung von Hochbauten jeder Art bis 40,0 m neben Bundesautobahnen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, untersagt (Anbauverbotszone) sowie
- die Errichtung, Änderung oder veränderte Nutzung von baulichen Anlagen bis jeweils 100,0 m neben Bundesautobahnen zustimmungspflichtig (Anbaubeschränkungszone).

In diesem Zusammenhang ist auch auf die Problematik des Immissionsschutzes hinzuweisen. Planungsziel der Änderung des FNP Oberkrämer ist gerade die Ausweisung von neuen Flächen für die bauliche Nutzung zur Deckung des Wohnbedarfes. Dazu werden in allen Ortsteilen Wohnbauflächenpotentiale für die verbindliche Bauleitplanung ausgewiesen. Dies wird wegen der Autobahnnahe der Flächen **Ei1**, **Bä4**, **Nv1**, **Ve6**, **Nv2** u.a. kritisch gesehen. Dabei markiert die Potentialfläche **Nv2** im Ortsteil Neu Vehlefanx mit ca. 500 m südlich zur A 10 den minimalsten Abstand künftiger Wohnbebauung zur Autobahn.

Bei der weiteren Bauleitplanung sind unbedingt die seit mehreren Jahrzehnten existierende Autobahn und die von ihr ausgehenden beachtlichen Belastungen zu berücksichtigen. Veranlasser von Neuplanungen haben den gesetzlichen Forderungen zum Immissionsschutz Rechnung zu tragen und notwendige Schutzmaßnahmen vorzusehen. Ansprüche an die Bundesstraßenverwaltung oder Forderungen nach der Realisierung aktiver oder passiver Schutzmaßnahmen können, sofern nicht bereits durch gegebenenfalls planfestgestellte Maßnahmen für den Autobahnausbau hinfällig, zu keinem Zeitpunkt gestellt werden.“

Berücksichtigung:

Die Ergebnisse von Planfeststellungsverfahren sind nach deren Abschluss in die Bauleitplanung der Gemeinden zu übernehmen.

Das Ergebnis des abgeschlossenen Planfeststellungsverfahrens für den Ausbau des **Autobahnabschnitt der A 10 östlich des AD Havelland** wurde bereits in den geänderten FNP übernommen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer sieht keine neu geplanten Bauflächen in einem Abstand von weniger als 100m von einer Autobahn vor. Die entsprechend dem Bestand dargestellten Bauflächen waren bei den betreffenden Planfeststellungsverfahren und weiteren Entscheidungen bereits zu berücksichtigen.

Die genannten Flächen haben folgende Abstände zur Autobahn:

Ei1: 1340m

Bä4: 1280m

Nv1: 1000m

Nv2: 512m

Ve6: 765m

Zwischen den genannten Bauflächen und der Autobahn liegen, zum Teil in erheblichem Umfang, vorhandene Wohnbaunutzungen, die im Planfeststellungsverfahren zum Autobahnausbau in Bezug auf den Immissionsschutz bereits zu berücksichtigen waren. Aus diesem Grund wird davon ausgegangen, dass auf der Grundlage von hierfür zu erstellenden Immissionsgutachten und bei Festsetzung von ggf. erforderlichen Schallschutzmaßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung die Umsetzbarkeit der betreffenden Bauflächendarstellungen gegeben sein wird.

Für die der Autobahn am nächsten gelegenen geplanten Wohnbaufläche **Nv2** (mit 512m Abstand zur A10) erfolgt gegenwärtig die Aufstellung des **Bebauungsplanes 64/2018 „Wohnbebauung Am Walde“**. Hierfür wurde eine **Schalltechnische Untersuchung** (Ingenieurbüro Czekalla, Potsdam, 18.09.2019) erstellt, die zu folgendem Ergebnis kommt:

„Die Grenzen der schädlichen Umwelteinwirkung betragen für Wohngebäude lt. 16. BImSchV tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A).

Der Taggrenzwert von 59 dB(A) wird an den berechneten Fassaden und im Außenwohnbereich nicht erreicht oder überschritten.

An folgenden Baufeldfassaden wurden Grenzwertüberschreitungen in der Nacht ermittelt (10 - Immissionsort):

- 10 1 - Nordseite - im EG und 1. OG.

An dieser Fassade wird der Grenzwert von 49 dB(A) in der Nacht um 1 dB(A) überschritten und stellt somit den kritischen Zeitbereich dar.“

Die Berücksichtigung erfolgt durch Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen im o. g. Bebauungsplan.

Der **Landesbetrieb Straßenwesen, Dienststätte Stolpe** teilte zum Entwurf des geänderten Flächennutzungsplanes vom Mai 2020 mit Schreiben vom 24.09.2020 mit:

„mit Schreiben vom 13.08.2019 hat die Dienststätte Stolpe des Landesbetriebes Straßenwesen (Autobahnverwaltung) eine ausführliche Stellungnahme zum o. g. Bauleitplanverfahren abgegeben. Die darin getroffenen Aussagen sind weiterhin in vollem Umfang gültig, wurden abgewogen und sind in den modifizierten Entwurf zur Änderung des FNP Oberkrämer eingeflossen. Aus heutiger Sicht sind keine weiteren Hinweise erforderlich.“

Hinweise zu Bahnanlagen

Das **Eisenbahnbundesamt, Landeseisenbahnaufsicht (LEA)** teilte zum Entwurf des geänderten Flächennutzungsplanes vom Mai 2020 mit eMail vom 13.08.2020 mit:

„das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) des Landes Brandenburg ist gemäß § 5 Abs. 1a Nr. 2 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zuständig für die Aufsicht über die nichtbundeseigenen Eisenbahnen im Land Brandenburg. Ich teile Ihnen mit, dass keine von der Landeseisenbahnaufsicht wahrzunehmenden Belange berührt werden. Ich mache Sie darauf aufmerksam, dass durch diese Stellungnahme Belange bundeseigener Bahnen nicht erfasst sind.“

Berücksichtigung:

Es erfolgte eine gesonderte Beteiligung des Eisenbahn- Bundesamt Außenstelle Berlin, zuständig für Bundeseisenbahnen (siehe nachfolgend).

Das **Eisenbahn- Bundesamt Außenstelle Berlin** (zuständig für Bundeseisenbahnen) teilte zum Entwurf des geänderten Flächennutzungsplanes vom Mai 2020 mit eMails vom 27.08.2020 12:14 Uhr und 15:54 Uhr mit:

„eMail vom 27.08.2020 12:14 Uhr

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnfernstromleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundes Eisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz - BEVVG) berühren.

Es ist sicherzustellen, dass bei der Umsetzung der Planungen und für die Zukunft gewährleistet wird, dass keinerlei Beeinträchtigungen und/oder Gefährdungen für die Betriebsanlagen der Bahn und des Eisenbahnbetriebes eintreten. Erforderlichenfalls sind entsprechende Vorkehrungen zum Schutz der Betriebsanlagen zu treffen. Dies betrifft insbesondere die Phase der Bauarbeiten in der Nähe der Eisenbahnbetriebsanlagen.

Hinsichtlich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Bärenklau" wird in Bezug auf das Flurstück 11 der Flur 5 der Gern. Bärenklau darauf hingewiesen, dass dieses sich nach hiesigem Erkenntnisstand im Eigentum der DB befindet. Ob das Grundstück als Bahnanlage gewidmet ist und damit bei einer nicht bahnbetrieblichen Nutzung freigestellt werden müsste, konnte ich nicht abschließend klären. Dies könnte beispielsweise in der ungenauen Lage der Bahnanlagen zur Grundstücksgrenze oder eines mgl. Sicherheitsabstand zum Böschungsfuß im Grenzbereich begründet sein. Sollte dieses Grundstück überplant werden, bedarf es hierzu einer weitergehenden Prüfung und ggf. eine Freistellung nach § 23 AEG (Antrag beim Eisenbahn-Bundesamt).

Ich möchte in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass es der Eisenbahninfrastrukturbetreiberin obliegt die Prüfung, ob bzw. inwieweit die Belange des Eisenbahnbetriebs, einschließlich der Instandhaltung des Bahnanlagen, mit der in Rede stehende Planung kollidieren. In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass ein entsprechender Instandhaltungstreifen entlang der Bahnanlagen frei zu halten ist.

Forderungen des Eisenbahninfrastrukturunternehmens, die aus deren öffentlich-rechtlichen Betreiberverantwortung erwachsen, sind im Verfahren zu berücksichtigen. Das Eisenbahn-Bundesamt prüft auch nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnfernstromleitungen. Daher ist in diesem Falle zwingend der Betreiber bzw. der Eigentümer der Eisenbahnbetriebsanlagen zu beteiligen.

Des Weiteren ist darauf hinweisen, dass die Betriebsanlagen der Bahn Bestandsschutz genießen. Dieser beinhaltet insbesondere, dass künftige Anwohner/Nutzer an der bestehenden Betriebsanlage Immissionen, wie z. B. Schallimmissionen und Erschütterungen, zu dulden haben, die sich aus dem bestimmungsgemäßen Gebrauch der Anlagen ergeben. Die Verlagerung dieser Belange auf ein späteres Baugenehmigungsverfahren verwundert. Der Bebauungsplan hat eventuelle Konflikte zu lösen und die ggf. notwendigen Schutzmaßnahmen für das Plangebiet festzulegen.

Daneben haben Sie tangierende Planungen zu berücksichtigen. Dies betrifft aus Sicht des Eisenbahn-Bundesamts das i2030 Vorhaben Prignitz-Express/Velten (<https://www.i2030.de/nordwest/>). Inwieweit dies Auswirkungen auf den Bebauungsplan hat, kann von hier, ein Antrag liegt bisher nicht vor, nicht eingeschätzt werden, sollte aber geprüft werden.

Bezüglich der Änderungen des FNP bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Aber auch hier sind die Einflüsse tangierender Planungen zu berücksichtigen und die DB im Verfahren zu beteiligen.

eMail vom 27.08.2020 15:54 Uhr (Antwort auf Nachfrage mit eMail 27.08.2020, 15:54 Planungsbüro Ludewig an Eisenbahn- Bundesamt Außenstelle Berlin)

üblicherweise werden Stellungnahmen der DB gesammelt von der DB Immobilien - Region Ost (...)

Wie ich bereits in meiner E-Mail dargestellt habe, liegt bei uns kein Antrag für den Prignitz-Express/Velten vor. Insoweit ist natürlich auch noch kein Planfeststellungsbeschluss ergangen. Wie gesagt mir liegen zu diesem Verfahren keine Planungen vor. Soweit Sie mit Ihrer Planungen Zwangspunkte schaffen sollten, wären diese später zu berücksichtigen. Allerdings sollten, soweit zum jetzigen Zeitpunkt erkennbar, m.E. vermeidbare Überschneidungen möglichst vermieden werden.“

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung bzw. Objektplanung entsprechend zu berücksichtigen.

Das in der Stellungnahme genannte Flurstück 11 der Flur 5 der Gem. Bärenklau im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Bärenklau" hat eine sehr geringe Größe und ist für den Darstellungsmaßstab des Flächennutzungsplanes deshalb nicht relevant.

Zum Vorhaben Prignitz-Express/Velten ist offensichtlich noch kein Planungsstand erreicht, der eine faktische Berücksichtigung im vorliegenden geänderten Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer ermöglicht.

Die **Deutsche Bahn AG DB Immobilien** teilte zum Entwurf des geänderten Flächennutzungsplanes vom Mai 2020 mit Schreiben vom 16.09.2020 mit:

„die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamt-stellungnahme zum oben genannten Verfahren.

1. Immobilienrechtliche Belange

Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn Bundesamtes (EBA). Planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn können in der Bauleitplanung nur nachrichtlich aufgenommen werden.

Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG).

Eine kommunale Überplanung von Bahnflächen ist, bis zu einer Freistellung der Fläche von Bahnbetriebszwecken nicht zulässig (BVerwG, Urteil v. 16.12.1988, Az. 4 C 48.86).

Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn und auf die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers.

Die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

2. Infrastrukturelle Belange

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug etc.), die zu Immissionen führen können.

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Ob und inwieweit Interessen der DB AG den Planungs- und/oder Bauvorhaben entgegenstehen und ob deshalb unsererseits bezüglich der sicheren Durchführung des Eisenbahnbetriebes Einwendungen erhoben werden müssen, bedarf einer Einzelfallprüfung.

Vor der Durchführung einzelner Maßnahmen ist jeweils die Stellungnahme der DB AG über die DB Immobilien einzuholen. Die DB Immobilien ist mit aussagekräftigen Unterlagen zu den geplanten Maßnahmen zu beteiligen. Ohne Vorlage von Planunterlagen kann seitens DB AG keine Stellungnahme zu geplanten Vorhaben erstellt werden.

Wir behalten uns vor, zu Bebauungsplänen, die sich aus diesem Flächennutzungsplan entwickeln werden, unabhängig von unserer vorstehenden Stellungnahme Bedenken und Anregungen vorzubringen. Diese können auch grundsätzlicher Art sein, sofern Unternehmensziele oder Interessen der Deutschen Bahn AG dies erfordern.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.

Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Herrn Christian Zielzki, zu wenden.“

Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:

Die Hinweise sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung bzw. Objektplanung entsprechend zu berücksichtigen.

Die überörtlichen Hauptverkehrsstraßen und die Bahnanlagen sind gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in den geänderten Flächennutzungsplan übernommen.“

13. Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen

13.1 Bestand Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen

13.1.1 Bestand Abwasser

Für die Gemeinde Oberkrämer bestehen Satzungen, die die zentrale Schmutzwasserentsorgung regeln. Die Schmutzwasserbehandlung erfolgt für die OT Bötzow, Eichstädt, Bärenklau und Marwitz im Klärwerk Wansdorf und für die OT Neu-Vehlefan, Schwante, Vehlefan im Klärwerk Kremmen. Der Flächennutzungsplan stellt bisher keine überörtlichen Hauptentsorgungsleitungen für Schmutzwasser dar.

OT Bötzow

Im Abwasserbereich hat der Trink- und Abwasserzweckverband Glien die OWA GmbH (Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH) als Betriebsführer für alle Aufgaben von der Anschlussherstellung bis zur Vorbereitung der Beitrags- und Gebührenerhebung eingesetzt.

OT Eichstädt, Bärenklau und Marwitz

Für die Ortsteile Eichstädt, Bärenklau und Marwitz hat die Gemeinde Oberkrämer im Abwasserbereich die OWA GmbH als Betriebsführer für alle Aufgaben von der Anschlussherstellung bis zur Vorbereitung der Beitrags- und Gebührenerhebung eingesetzt.

OT Neu-Vehlefan, Schwante, Vehlefan

Im Abwasserbereich führt der Zweckverband Kremmen für die Ortsteile der Gemeinde Oberkrämer alle Aufgaben von der Anschlussherstellung bis zur Gebührenerhebung selbstständig durch.

Der **Zweckverband Kremmen** teilte zum Vorentwurf des geänderten Flächennutzungsplanes mit eMail vom 19.08.2019 mit:

„der Zweckverband Kremmen hat vorerst keine Belange oder Hinweise zum Vorentwurf des geänderten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberkrämer.“

Die **Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH** teilte zum Vorentwurf des geänderten Flächennutzungsplanes mit Schreiben vom 05.08.2019 mit:

„in Beantwortung Ihres Schreibens vom 17.07.2019 teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Einwände gegen den Vorentwurf zum geänderten Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer bestehen. Umweltrelevante Hinweise liegen nicht vor.“

13.1.2 Bestand Frischwasser

Die OWA GmbH (Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH) ist in Oberkrämer für alle Ortsteile das beauftragte Unternehmen für die Trinkwasserversorgung.

Der Flächennutzungsplan stellt bisher keine überörtlichen Hauptversorgungsleitungen für Frischwasser dar. Südlich der L17 an der Gemeindegrenze zu Hennigsdorf befindet sich im Gemeindegebiet Oberkrämer ein Wasserwerk, das nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen wurde.

Die **Löschwasserversorgung** erfolgt soweit möglich über Hydranten, die an das Trinkwassernetz angeschlossen sind. Soweit dies nicht möglich ist, kann im Einzelfall die Anlage gesonderter Löschwasserbrunnen oder -teiche erforderlich sein.

Die **Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH** teilte zum Vorentwurf des geänderten Flächennutzungsplanes mit Schreiben vom 05.08.2019 mit:

„in Beantwortung Ihres Schreibens vom 17.07.2019 teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Einwände gegen den Vorentwurf zum geänderten Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer bestehen. Umweltrelevante Hinweise liegen nicht vor.“

13.1.3 Bestand Niederschlagswasser

Gemäß den in Brandenburg geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen ist das Niederschlagswasser grundsätzlich, wenn möglich, auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern.

Wegen der teilweise sehr bindigen Böden ist die Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht immer ohne weiteres möglich.

13.1.4 Bestand Elektroenergie

In der Gemeinde Oberkrämer sind folgende überörtliche Hauptversorgungsleitungen für die Elektroenergieversorgung vorhanden:

- 110 kV- Leitung
- 220 kV-Leitung
- 110 kV-Bahnstromleitung (Priort-Karo)
- 380 KV Nordring Berlin (siehe auch unter 13.1.5)

Die 3 überörtlichen Hauptversorgungsleitungen verlaufen in Trassenbündelung. Sie wurden nachrichtlich in den geänderten Flächennutzungsplan übernommen.

Die **50Hertz Transmission GmbH** teilte im Rahmen der ersten frühzeitigen Beteiligung zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes mit Schreiben vom 24.11.2017 mit:

*„Im Planungsgebiet befindet sich unsere **220-kV-Leitung Neuenhagen - Wustermark - Hennigsdorf 293/295/294**. Der Leitungsverlauf wurde in den eingereichten Unterlagen gekennzeichnet.*

Zum Anlagenbestand

Es ist ein Freileitungsbereich von 50 m beidseitig der Trassenachse zu beachten, in welchem Bau-, Nutzungs- und Höhenbeschränkungen bestehen. Innerhalb des Freileitungsbereiches befindet sich der Freileitungsschutzstreifen von 30 m (bei 220 kV) beidseitig der Trassenachse, in welchem ein beschränktes Bau- und Einwirkungsverbot für Dritte besteht.

Für den Freileitungsschutzstreifen ist in den Grundbüchern eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leistungsrecht in Abt. II, Lasten und Beschränkungen) eingetragen. Nach dem Inhalt dieser Dienstbarkeit dürfen u. a. keine baulichen oder sonstigen Anlagen im Freileitungsschutzstreifen errichtet werden, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Hochspannungsfreileitung beeinträchtigen oder gefährden. Außerdem sind je nach Nutzungsart besondere Auflagen einzuhalten.

Im Freileitungsschutzstreifen wird einer Errichtung von Gebäuden und der Nutzung von Grundstücken, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nicht zugestimmt. Insbesondere zählen dazu Wohnungen, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, Kinderhorte, Spielplätze und Kleingärten. Auch Gaststätten, Versammlungsräume, Kirchen, Marktplätze mit regelmäßigem Marktbetrieb, Turnhallen und vergleichbare Sportstätten sowie Arbeitsstätten, z. B. Büro-, Geschäfts-, Verkaufsräume oder Werkstätten, können dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen.

Speziell zum Flächennutzungsplan:

Wir sind von folgenden Änderungen direkt betroffen:

<p>Abb. 1: Ausschnitt aus FNP zu OT Marwitz</p>	<p><i>Im Bereich Marwitz wird eine Fläche für geplante Privatgärten neu ausgewiesen. Diese befindet sich direkt im Freileitungsschutzstreifen unserer Freileitung. Wir weisen darauf hin, dass die Einhaltung der Mindestabstände entsprechend DIN EN 50341 zwischen den Gebäuden/Wegen/Straßen/Pflanzmaßnahmen und unserer Freileitung einzuhalten sind. Jegliche Bauvorhaben sind 50Hertz anzuzeigen. Gegebenenfalls ist eine Vereinbarung mit 50Hertz abzuschließen.</i></p> <p><i>Die Maststandorte sind im Umkreis von 25 m von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Die Zugänglichkeit zu den Maststandorten muss jederzeit gewährleistet sein.</i></p> <p><i>Wir weisen Sie darauf hin, dass durch den Leitungsbetrieb Lärmimmissionen möglich sind und dass geplante Wohngebiete nicht in Leitungsnähe anzuordnen sind, wir empfehlen einen Mindestabstand von 160 m.</i></p>
<p>Abb. 2: Ausschnitt aus dem FNP zum OT Bötzw Nord</p>	<p><i>In diesem Bereich sind wir von der Änderung M2 (Wegbegrünung mit Obstbäumen) direkt betroffen. Einer Neuanpflanzung von Obstbäumen im Freileitungsschutzstreifen unserer Freileitungen stimmen wir grundsätzlich nicht zu. Ist eine Verschiebung der Maßnahmen nicht möglich, ist eine Vereinbarung zwischen 50Hertz und dem Eigentümer der Pflanzung abzuschließen.</i></p>

Alle geplanten Maßnahmen (Bauvorhaben, Arbeiten und Pflanzmaßnahmen), die im Freileitungsbereich der o. g. Freileitung geplant werden, sind zur Prüfung und Stellungnahme bei der einzureichen.

50Hertz Transmission GmbH Regionalzentrum Mitte Am Umspannwerk 10 15366 Neuenhagen

Wir bitten vorgenannte Sachverhalte in die Begründung des Flächennutzungsplanes aufzunehmen.

Ferner bitten wir um weitere Beteiligung am Planungsverfahren.

Die Hinweise wurden mit folgendem Ergebnis geprüft:

Die im ersten Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes mit **Ma 02** bezeichnete Fläche ist eine bereits vor 1990 entstandene Gartenanlage, die im bisherigen Flächennutzungsplan als Bundeskleingarten-sparte eingetragen war. Da die Fläche sich jedoch nicht in kommunalem Eigentum befindet und somit die Voraussetzungen nach dem Bundeskleingartengesetz nicht erfüllt sind, ist im geänderten Flächennutzungsplan der bestehenden Nutzung entsprechend eine Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Privatgärten geplant. Da es sich hierbei im Verhältnis zur bestehenden Nutzung nicht um eine Änderung handelt (sondern nur im Vergleich mit dem bisherigen Flächennutzungsplan), ist im vorliegenden geänderten Flächennutzungsplan diese Änderung nicht mehr gesondert bezeichnet.

Die in der Stellungnahme genannten, in den Grundbüchern eingetragenen beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten für den Freileitungsschutzstreifen sind unverändert zu beachten.

Die Maßnahme Bötzwow **M2** (Wegebegrünung mit Obstbäumen) entfällt im geänderten Flächennutzungsplan, da sie unter der Freileitung nicht umsetzbar ist. (siehe auch unter 19.)

Die **50Hertz Transmission GmbH** teilte zum Vorentwurf des geänderten Flächennutzungsplanes mit Schreiben vom 06.08.2019 mit:

„Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.

Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich der Änderungsbereiche und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.

Für den Gesamtflächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer verweisen wir auch unsere Stellungnahme vom 24.11.2017 mit der Reg.-Nr. 2017-005855-01-TG, welche weiterhin gilt.

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußern wir uns als Leitungsbetreiber nicht.“

Berücksichtigung:

Die Stellungnahme der **50Hertz Transmission GmbH** im Rahmen der ersten frühzeitigen Beteiligung zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes mit Schreiben vom 24.11.2017 wurde im Vorentwurf des geänderten Flächennutzungsplanes wie vorstehend dargelegt bereits abwägend berücksichtigt.

Die **E.DIS AG, Regionalbereich West** teilte zum Vorentwurf des geänderten Flächennutzungsplanes mit Schreiben vom 05.08.2019 mit:

„unter Berücksichtigung nachfolgender Hinweise erhalten Sie hiermit unsere grundsätzliche Zustimmung zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

Im gesamten Gemeindegebiet befinden sich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens.

Ein Übersichtsplan der Hauptleitungen und derzeitigen Standorten von Trafostationen liegt zur Information in Anlage bei. In Bereichen mit neuentstehender / umgenutzter / verdichteter Bebauung ist, in Abhängigkeit von der zukünftig benötigten elektrischen Leistung, ein Ausbau des Versorgungsnetzes einschließlich der Errichtung neuer Trafostationen erforderlich. Art und Umfang des Netzausbaues kann dabei erst nach Vorliegen konkreter Bedarfsanmeldungen im Zuge der jeweiligen Detailplanung ermittelt werden. Dies gilt ebenso im Zusammenhang mit der Errichtung von Ladeinfrastruktur für Elektromobilität, sowie den Anschluss von Erzeugungsanlagen von regenerativer Energie an unser Versorgungsnetz. Darüber hinaus bestehen unsererseits keine weiteren Einwendungen.“

Berücksichtigung:

Die Anforderungen zum Schutz der Versorgungsanlagen und Leitungen sind entsprechend zu beachten.

Dem Lageplan lag ein Übersichtsplan bei, in dem prinziphaft Hauptleitungen und derzeitigen Standorten von Trafostationen dargestellt waren.

Die örtlichen und überörtlichen Hauptversorgungsleitungen für Elektroenergie (Hochspannungsleitungen) wurden bereits nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Für die untergeordneten Leitungsbestände erfolgt im Flächennutzungsplan keine nachrichtliche Übernahme.

Ver- und Entsorgungsanlagen sind innerhalb der Straßenverkehrsflächen sowie als Nebenanlagen auf den Bauflächen und Freiflächen planerisch möglich. Eine gesonderte Darstellung im Flächennutzungsplan ist hierfür nicht erforderlich. Der Übersichtsplan kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

13.1.5 Planfeststellungsverfahren 380-Kilovolt-Höchstspannungsfreileitung

Die 50Hertz Transmission GmbH plant eine 380-Kilovolt-Höchstspannungsfreileitung zwischen den Brandenburger Umspannwerken Neuenhagen bei Berlin und Wustermark. Die Freileitung soll auf gleicher Trasse der bisherigen 220-Kilovolt-Freileitung gebaut werden. Ein Raumordnungsverfahren hierfür wurde bereits durchgeführt. Der betreffende Leitungsabschnitt im Gemeindegebiet Oberkrämer wurde bereits realisiert.

13.1.6 Bestand Erdgas

In den Siedlungsgebieten der Gemeinde Oberkrämer besteht zu großen Teilen die Möglichkeit der zentralen Versorgung mit Erdgas. Die überörtlichen Hauptversorgungsleitungen für die Erdgasversorgung werden nachrichtlich in den geänderten Flächennutzungsplan übernommen.

Die **WGI GmbH** teilte zum Vorentwurf des geänderten Flächennutzungsplanes mit Schreiben vom 08.07.2019 sowie gleichlautend mit Schreiben vom 27.07.2020 zum Entwurf des geänderten Flächennutzungsplanes vom Mai 2020 mit:

:

„die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftsersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG Berliner Gaswerke AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG.

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

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

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

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 5 Abs. 2 im Flächennutzungsplan festzusetzen.

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

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

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

In Ihrem angefragten räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar. Gemäß den Technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sind bei Bauarbeiten in der Nähe dieser Hochdruck-Erdgasleitung die Bauausführenden vor Ort einzuweisen.

Im räumlichen Gebiet der Anfrage plant die NBB, Leitungsbaumaßnahmen auszuführen. Ihre Arbeiten sind in der Planungsphase und vor Baubeginn mit der NBB-NP, Netzplanung, Herrn Thomas, Tel.-Nr.: (030) 81876 1552, E-Mail: S.Thomas@nbbnetzgesellschaft.de oder Herrn Brose, Tel.-Nr.: (030) 81876 1554, E-Mail: T.Brose@nbbnetzgesellschaft.de, abzustimmen.

Kabelanlagen sind in der vorgefundenen Lage zu belassen. Veränderungen sind unzulässig. Werden Kabelanlagen beschädigt, ist die NBB unverzüglich unter der Telefonnummer (030) 81876 1890, Fax (030) 81876 1749 zu benachrichtigen. Schäden an der Kabelummantelung werden kostenlos beseitigt, sofern die NBB vor der Grabenverfüllung Kenntnis erhält.

Der Ansprechpartner für Fragen zu Abstimmungen für Baumaßnahmen im Bereich von Kabel- und Kabelrohranlagen ist die GDMcom, Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation, Servicecenter Nord, Knoblaucher Chaussee, 14669 Ketzin.

Weiterhin bitten wir Sie als Bauausführenden, vor Baubeginn alle erforderlichen Informationen, zum Beispiel der Termin des Baubeginns, die Bauzeit und mögliche Kabel-/Systemausfälle, an das Technische Managementcenter der GDMcom über Tel. (0341) 3504-333, Fax (0341) 443-2425, E-Mail hotline@gdmcom.de weiter zu geben.

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

Anlagen: Plan (Legende Gas, Maßstab 1 :25000 / Plangröße DIN A1) Leitungsschutzanweisung)"

Berücksichtigung: Im Lageplan, der der Stellungnahme beilag, waren Erdgasversorgungsleitungen über 4 bar (in Betrieb) dargestellt, die in den vorliegenden geänderten Flächennutzungsplan als überörtliche Hauptversorgungsleitungen gemäß §5 Absatz 4 BauGB nachrichtlich übernommen werden.

Darüber hinaus waren Leitungen und Anlagen mit 1 bis 4 bar (in Betrieb) und mit 0,1 bis 1 bar (in Betrieb) dargestellt, die als örtliche Versorgungsleitungen und Hausanschlussleitungen auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes nicht zu übernehmen waren.

Die Hinweise aus der Stellungnahme und die Leitungsschutzanweisung sind im Übrigen in der verbindlichen Bauleitplanung, bei der Objektplanung und bei der Realisierung von Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen.

Ver- und Entsorgungsanlagen sind innerhalb der Straßenverkehrsflächen sowie als Nebenanlagen auf den Bauflächen und Freiflächen planerisch möglich. Eine gesonderte Darstellung im Flächennutzungsplan ist hierfür nicht erforderlich.

Der Lageplan und die Leitungsschutzanweisung können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Die **GDMcom** teilte zum Vorentwurf des geänderten Flächennutzungsplanes mit Schreiben vom 27.08.2019 mit:

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

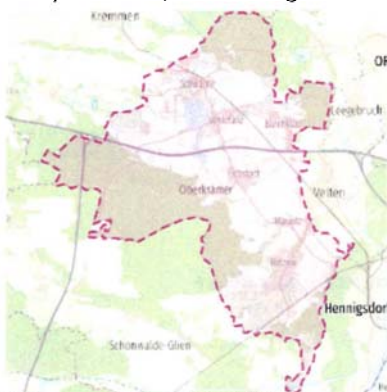
Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG	Straelen	betroffen *	GasLINE/ONTRAS
ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	betroffen	ONTRAS
VNG Gasspeicher GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein

*GDMcom ist für die Auskunft zu Anlagen dieses Betreibers nicht oder nur zum Teil zuständig. Bitte beteiligen Sie den angegebenen Anlagenbetreiber. Nähere Informationen, Hinweise und Auflagen entnehmen Sie bitte den Anhängen.

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

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

Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind! Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.



Darstellung angefragter Bereich: 1 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 52.694482, 13.104381

Anhang - Auskunft Allgemein

Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)

VNG Gasspeicher GmbH

Erdgasspeicher Peissen GmbH

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

Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

Hinweispflicht: Im Vorhabensbereich befinden sich unterirdisch verlegte Anlagen der EMB. Sofern nicht bereits geschehen, wenden Sie sich bitte diesbezüglich an: EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH / Großbeerenstr. 181-183 / 14482 Potsdam

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

Anhang - GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG
Bestandsauskunft zum Verfahren Dieses Schreiben berechtigt nicht zur Ausführung von Baumaßnahmen!

(...)

Die beiliegende Schutzanweisung ist wesentlicher Bestandteil dieser Auskunft und zwingend zu beachten.

Im angefragten Bereich befinden sich die folgenden Anlagen des oben genannten Anlagenbetreibers. Die Anlagen liegen in der Regel mittig im angegebenen Schutzstreifen:

Anlagentyp	Anlagenkennzeichen	DN	Schutzstreifenbreite (in m)	Zuständig
Kabelschutzrohranlage/n (KSR) mit einliegenden LWL-Kabeln	BF (SOLO) GLT_220005	2x50	2,00	GDMcom GmbH Service KGT Nord Ketzin
Mögliche sonstige Einbauten und Zubehör	(Kabel-) Schutzrohr/e (SR), Kabelmuffen (KM), Kabelreserve/n (KR), Kabel-Unterflurbehälter (KUFB), Kabelmarker (M), Kabelgarnituren			

Die ungefähre Lage der KSR-Anlage/n entnehmen Sie bitte den entsprechenden Bestandsunterlagen.

Die Darstellung der KSR-Anlage/n ist im Bestandsplan nach bestem Wissen erfolgt. Die Möglichkeit einer Abweichung ist im Einzelfall nicht ausgeschlossen.

Die Angaben zur Lage der KSR-Anlage/n sind so lange als unverbindlich zu betrachten, bis die tatsächliche Lage in der Örtlichkeit unter Aufsicht des Beauftragten der GasLINE festgestellt wurde. Erforderliche Suchschachtungen sind durch den Antragsteller/ das Bauunternehmen in Handsehachtung auf eigene Kosten durchzuführen.

Bei der Planung/Bauausführung im Anlagenbereich beachten Sie bitte die zutreffenden Auflagen und Hinweise der beigefügten Anweisung zum Schutz von Kabelschutzrohranlagen mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln der GasLINE GmbH & Co. KG. In diesem Zusammenhang verweisen wir insbesondere auf den Abschnitt 3, Bauvorhaben im Schutzstreifenbereich und machen besonders bzw. ergänzend auf folgendes aufmerksam:

- Aufgrabungen im Bereich der KSR-Anlage/n dürfen nur nach vorheriger Abstimmung oder unter Aufsicht des örtlichen Beauftragten der GasLINE durchgeführt werden. Eventuell freigelegte KSR-Anlage/ n sind in Abstimmung mit der GasLINE in geeigneter Weise abzufangen und vor mechanischen Beschädigungen zu schützen.
- Wir machen ausdrücklich darauf aufmerksam, dass aufgrund möglicher nicht dokumentierter Trassenauslenkung der KSR-Anlage/n, eine örtliche Leitungsanzeige zwingend erforderlich ist.
- Niveauänderungen im Bereich der KSR-Anlage/n sind nur nach vorheriger Absprache mit dem örtlichen Beauftragten der GasLINE statthaft.
- Ohne besondere Sicherungsmaßnahmen dürfen unzureichend befestigte Leitungsbereiche nicht mit schweren Baumaschinen und anderen Baufahrzeugen befahren werden. Erforderliche Überfahrten sind in Abstimmung mit der GasLINE festzulegen und durch geeignete Maßnahmen zu sichern.

Ein Einsatz von Maschinen im Nahbereich der KSR-Anlage/n ist nur nach vorheriger Absprache und nur unter Aufsicht des örtlichen Beauftragten der GasLINE erlaubt.

- Weitergehende Anpassungs- und/oder Sicherungsmaßnahmen, die erst an Ort und Stelle geklärt werden können, behält sich die GasLINE vor.

Zur Abstimmung der Planung, Bauausführung und ggf. der Koordinierung mit eigenen Maßnahmen sowie zur örtlichen Einweisung nehmen Sie bitte Rücksprache mit dem Technischen Verwalter der GasLINE in Essen, erreichbar unter der Rufnummer 0201 / 3642-17866.

Der oben genannte Anlagenbetreiber ist weiter an der Planung/ dem Verfahren zu beteiligen.

Bitte beachten Sie, dass GDMcom nur für einen Teil der Anlagen dieses Betreibers für Auskunft zuständig ist.

Im angefragten Bereich muss ggf. mit weiteren Anlagen/ Planungen des oben genannten bzw. anderer Anlagenbetreiber gerechnet werden. Sofern nicht bereits erfolgt, verweisen wir an dieser Stelle zur Einholung weiterer Auskünfte auf:

GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG über BIL - BUNDESWEITES INFORMATIONSSYSTEM ZUR LEITUNGSRECHERCHE <https://portal.bil-leitungsauskunft.de/login>

Anhang - ONTRAS Gastransport GmbH

Die beiliegende Schutzanweisung ist wesentlicher Bestandteil dieser Auskunft und zwingend zu beachten.

Im angefragten Bereich befinden sich die folgenden Anlagen des oben genannten Anlagenbetreibers sowie Anlagen der GasLINE. Die Aussage zu Anlagen der GasLINE erfolgt deshalb seitens der ONTRAS, weil die ONTRAS im Rahmen eines mit der GasLINE abgeschlossenen Dienstleistungsvertrages insoweit zur Beantwortung von Anfragen verpflichtet ist. Der Geltungsbereich der Schutzanweisung erstreckt sich auch auf solche Anlagen, für die die ONTRAS Dienstleistungen erbringt.

Die Anlagen liegen in der Regel mittig im angegebenen Schutzstreifen:

Anlagentyp	Anlagenkennzeichen	DN	Schutzstreifenbreite (in m)	Zuständig
Ferngasleitung (FGL)	210	600	8,00	ONTRAS Gastransport GmbH Instandhaltungsbereich Ketzin
Ferngasleitung (FGL)	302	1100	10,00	ONTRAS Gastransport GmbH Instandhaltungsbereich Ketzin
Ferngasleitung (FGL) stillgelegt	302	1100	3,00 technischer Arbeitsstreifen	ONTRAS Gastransport GmbH Instandhaltungsbereich Ketzin
Elektrokabel (ELT)	E-Kabel Bärenklau	nicht relevant	2,00	ONTRAS Gastransport GmbH Instandhaltungsbereich Ketzin
Korrosionsschutzanlage (KSA) -mit Kabel -mit Tiefbettanode/ Anodenfeld	210.00/18 (stillg.)	nicht relevant	-	ONTRAS Gastransport GmbH Instandhaltungsbereich Ketzin
Kabelschutzrohranlage (KSR) mit einliegendem LWL-Kabeln (im Schutzstreifen einer EMB-Leitung)	BF 8284-10 BF 8285-05	2x40	2,00	GDMcom GmbH Service KGT Nord Ketzin
Kabelschutzrohranlage (KSR) mit einliegendem LWL-Kabeln (im Schutzstreifen der FGL 302)	BF 8542 BF 8543	2x40	2,00	GDMcom GmbH Service KGT Nord Ketzin
Kabelschutzrohranlage (KSR) mit einliegendem Steuerkabel (Stk) (im Schutzstreifen der FGL 302)	EF 6138 EF 6141 (2701)	40	1,00	GDMcom GmbH Service KGT Nord Ketzin
Steuerkabel (Stk) (im Schutzstreifen einer EMB-Leitung)	SF 1107 SF 1108	nicht relevant	1,00	GDMcom GmbH Service KGT Nord Ketzin
Mögliche sonstige Einbauten und Zubehör	Station Bärenklau, Schilderpfahl (SPF), Schilderpfahl mit Messkontakt (SMK), Schilderpfahl mit Fernsprechdose (FS); Gas Merk- oder Messstein (G), Mantelrohr/e (MR) mit Kontrollrohr/en (KR), glasfaserverstärkte FGL-Umhüllung (GFK), Wassertopf (WT), Armaturengruppe/n (S) mit Verbindungsleitung und Ausbläser (A), Isolierstück/e (I), Betonreiter (BR), (Kabel-) Schutzrohr/e (SR), Kabelmuffen (KM), Kabelreserve/n (KR), Kabel-Unterflurbehälter (KUFB), Kabelmarker (M), Kabelgarnituren, Bänderder, Gleichrichterschrank			

Im angefragten Bereich befinden sich folgende Grundstücke des oben genannten Anlagenbetreibers:

Gemeinde	Gemarkung	Flur	Flurstück
Vehlefan	128635	5	52/1

Bei Fragen an den Grundstückseigentümer wenden Sie sich bitte an:

Die derzeitige ungefähre Lage dieser Anlagen entnehmen Sie bitte anliegenden Planunterlagen.

Bestandsunterlagen zu evtl. vorhandenen stillgelegten Anlagen liegen uns nicht vor. Bei stillgelegten Anlagen sind in Abstimmung mit ONTRAS Abweichungen von den Regelungen und Vorschriften der beigefügten Schutzanweisung möglich.

Die Angaben zur Lage der Anlagen sind so lange als unverbindlich zu betrachten, bis die tatsächliche Lage in der Örtlichkeit unter Aufsicht des zuständigen Betreibers/ Dienstleisters festgestellt wurde. Erforderliche Suchschachtungen sind durch den Antragsteller/ das Bauunternehmen in Handsehachtung auf eigene Kosten durchzuführen.

Benötigen Sie die genaue Lage in der Örtlichkeit, vereinbaren Sie bitte unter Angabe der PE-Nr. einen Termin mit dem nachfolgend benannten Betreiber/ Dienstleister:

Zuständig ONTRAS Gastransport GmbH / Instandhaltungsbereich Ketzin

Kontakt: ONTRAS Gastransport GmbH / Netzbereich Mitte / (...) / Knoblaucher Chaussee / 14669 Ketzin / Telefon: +493323396723 / Mobil:+491723431879 / Fax:+493323396326 / Mail:Michael.Roese@ontras.com

Zuständig ONTRAS Gastransport GmbH / Instandhaltungsbereich Ketzin für die Korrosionsschutzanlage

Kontakt: ONTRAS Gastransport GmbH / Netzbereich Mitte / (...) Knoblaucher Chaussee / 14669 Ketzin / Telefon: +493323396624 / Mobil:+491723431757 / Fax:+493323396740 / Mail: Michael.Eberhardt@ontras.com

Zuständig GDMcom GmbH 1 Service KGT Nord 1 Ketzin

Kontakt: GDMcom GmbH / Service KGT Nord / (...) Knoblaucher Chaussee 4 / 14669 Ketzin / Telefon: +493323398560 / Mobil:+491723431679 / Fax:+493323398562 / Mail:Frank.Doering@gdmcom.de

Zum geplanten Vorentwurf bestehen grundsätzlich keine Einwände. Zu beachten sind folgende Auflagen und Hinweise:

1. Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage/n keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlage/n vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigen/gefährden können.
2. Die o.g. Ferngasleitungen sind als Hauptversorgungsleitungen in Ihren Unterlagen eingetragen. Wir gehen von einer lagerichtigen Übernahme der bereitgestellten Daten aus.
3. Nach derzeitigem Kenntnisstand entstehen Interessenberührungen durch folgende, geplante Nutzungsänderungen: Die geplante Wohnbaufläche **Sw5** wird von der FGL 302 mit Steuer- und LWL-Kabelanlage berührt.
4. Hier ist es notwendig, bereits vor der Bestätigung des Vorentwurfes auf mögliche Konsequenzen bezüglich der Einschränkung für die Bauleitplanung hinzuweisen oder möglicherweise eine Standortänderung in Erwägung zu ziehen.
5. Der oben genannte Anlagenbetreiber ist weiter an der Planung/ dem Verfahren zu beteiligen.
6. Nach Abschluss des Verfahrens ist uns der Beschluss zu übergeben.

Bitte beachten Sie, dass GDMcom nur für einen Teil der Anlagen der GASLINE für eine Auskunft zuständig ist. Im angefragten Bereich muss ggf. mit weiteren Anlagen/ Planungen der GASLINE bzw. anderer Anlagenbetreiber gerechnet werden. Sofern nicht bereits erfolgt, verweisen wir an dieser Stelle zur Einholung weiterer Auskünfte auf:

GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbh & Co. KG über BIL - BUNDESWEITES INFORMATIONSSYSTEM ZUR LEITUNGSRECHERCHE <https://portal.bil-leitungsauskunft.de/login>

Anlagen/ mitgeltende Unterlagen: Leitungsschutzanweisung

Anlagen/ Pläne:

Übersichtsplan FGL 302

Grundriss FGL 302 / 439

Längsschnitt FGL 302 / 439"

Berücksichtigung:

Die Hinweise aus der Stellungnahme und die Leitungsschutzanweisung sind in der verbindlichen Bauleitplanung, bei der Objektplanung und bei der Realisierung von Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen.

Im Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens dargestellt.

Die örtlichen und überörtlichen Hauptversorgungsleitungen für Gas wurden gemäß §5(4) BauGB nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Für die untergeordneten Leitungsbestände erfolgt im Flächennutzungsplan keine nachrichtliche Übernahme.

Ver- und Entsorgungsanlagen sind innerhalb der Straßenverkehrsflächen sowie als Nebenanlagen auf den Bauflächen und Freiflächen planerisch möglich. Eine gesonderte Darstellung im Flächennutzungsplan ist hierfür nicht erforderlich. Die Lagepläne und die Leitungsschutzanweisungen können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Bei dem genannten **Flurstück 52/1 der Flur 5, Gemarkung Vehlefan** handelt es sich um ein Flurstück im Außenbereich, gelegen östlich der Siedlung Am Kienluch in Vehlefan.

Das o.g. Flurstück hat eine sehr geringe Größe und ist mit technischen Anlagen bebaut. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer erfolgt eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft. Diese Darstellung steht der Nutzung des Flurstückes für technische Zwecke der Gasversorgung nicht entgegen.

Sw5



Im Bereich der **Planungsfläche Sw5** erfolgte eine Anpassung der dargestellten überörtlichen Versorgungsleitung (Gas) im Flächennutzungsplan entsprechend den übersandten Unterlagen. Die Anforderungen zum Schutz der Gasleitung sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und bei Vorhaben im betreffenden Bereich entsprechend zu beachten.

Hauptversorgungsleitung Gas

Die Veröffentlichung der Bauleitpläne der Gemeinde erfolgt über die Webseite der Gemeinde und sobald verfügbar auch über das betreffende Portal des Landes Brandenburg.

Die **GDMcom GmbH** teilte zum Entwurf des geänderten Flächennutzungsplanes vom Mai 2020 mit Schreiben vom 20.08.2020 mit:

„auf Ihre erneute Beteiligung am o. g. Flächennutzungsplanverfahren teilen wir Ihnen folgendes mit:

1. Die von uns abgegebene Stellungnahme vom 27.08.2019 mit der PE-Nr. 11855/19 ist von Ihnen in die Abwägung und in den Erläuterungsbericht übernommen wurde.
2. Wir erklären uns mit den Ausführungen in der Abwägung einverstanden. Wir haben keine Einwände gegen den Entwurf des geänderten Flächennutzungsplans.
3. Alle Forderungen, Auflagen und Hinweise aus unseren bisherigen Stellungnahmen behalten auch weiterhin ihre volle Gültigkeit.
4. Wir sind am weiteren Verfahren zu beteiligen.“

Berücksichtigung: Eine weitere Beteiligung der **GDMcom GmbH** erfolgt im Zusammenhang mit weiteren Verfahren der verbindlichen und vorbereitenden Bauleitplanung.

13.1.7 Bestand Telekommunikation

im Planungsgebiet befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG sowie mehrere Mobilfunkanlagen verschiedener Anbieter. Die Netzabdeckung im Gemeindegebiet ist unvollständig.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** teilte zum Vorentwurf des geänderten Flächennutzungsplanes mit Schreiben vom 12.08.2019 mit:

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

In der Gemeinde Oberkrämer befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom. Die Belange der Telekom - z.B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Für zukünftige Erweiterungen des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der TK-Linien der Telekom vorzusehen.

Wir bitten Sie, uns den festgesetzten Plan mit Erläuterungsbericht zu übersenden. Zur Vereinfachung des Schriftverkehrs mit den TöB können Sie ab sofort das Leitungsauskunftsportal der infrest GmbH unter www.infrest.de nutzen, unter dem Sie alle Leitungsträger mit einer Anfrage gleichzeitig erreichen können.

Benötigen Sie noch weitergehende Informationen oder haben Sie Fragen, dann rufen Sie uns bitte unter Tel.-Nr.: 030/8353-79021 zurück oder senden uns eine E-Mail an „Planauskunft_brandenburg@telekom.de“.

Berücksichtigung:

Die Beteiligung der Behörden wird zukünftig sobald verfügbar über das hierfür durch das Land Brandenburg zur Verfügung gestellte Portal erfolgen.

Die Veröffentlichung der Bauleitpläne der Gemeinde erfolgt über die Webseite der Gemeinde und sobald verfügbar auch über das betreffende Portal des Landes Brandenburg.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** teilte zum Entwurf des geänderten Flächennutzungsplanes vom Mai 2020 mit Schreiben vom 21.08.2020 mit:

„(...)Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 32, PPB 1, (...) vom 12.08.2019 Stellung genommen. Unsere Anregungen und Belange sind ausreichend berücksichtigt worden.“

13.1.8 Bestand Abfallwirtschaft

Für die Entsorgung von Hausmüll und hausmüllähnlichem Gewerbeabfall ist lt. §3(1) Brandenburgisches Abfallgesetz der Landkreis Oberhavel zuständig.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Vorentwurf des geänderten Flächennutzungsplanes mit Schreiben vom 04.09.2019 u. a. mit:

6. Belange der unteren Abfallwirtschaftsbehörde

6.1 Weiterführender Hinweis

6.1.1 Weiterführender Hinweis

Die bei der Maßnahme anfallenden Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen. Fallen Abfälle an, die gem. § 48 KrWG i. V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB, Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam, anzudienen.

7. Belange des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers

7.1 Weiterführender Hinweis

7.1.1 Weiterführender Hinweis

Seitens des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers bestehen keine Bedenken gegen den geänderten FNP.“

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind in der verbindlichen Bauleitplanung und Objektplanung entsprechend zu beachten.

13.2 Konflikte Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen

- **Im OT Schwante im Bereich Sommerswalder Dreieck / Gemeinschaftsweg und Sommerswalde ist bisher keine Anschlussmöglichkeit an die zentrale Schmutzwasserentsorgung vorhanden.**
- **Im Gemeindegebiet ist teilweise eine unzureichende Netzabdeckung (Mobilfunk) vorhanden.**

13.3. Bedarf Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden durch die zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen, mit Kostenbeteiligungen gemäß Satzungen hergestellt und unterhalten. Im Zusammenhang mit der Realisierung von neuen Baugebieten wird die Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen in städtebaulichen Verträgen auch privaten Vorhabenträgern übertragen.

13.4 Entwicklungsziele Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen

- **Sicherung einer bedarfsgerechten Ver- und Entsorgung im Gemeindegebiet**

13.5 Planinhalte Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen

Die Hauptversorgungsleitungen werden in die Planzeichnung des geänderten Flächennutzungsplanes nachrichtlich übernommen, soweit hierfür eine Datengrundlage vorliegt.

Die übrigen Darstellungen des FNP stehen dem nicht entgegen, auch wenn z. B. die Trassen durch Bauflächen verlaufen. Im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen sind aus den Bauflächen nicht nur überbaubare Grundstücksflächen, sondern auch die erforderlichen Verkehrsflächen, Grünflächen usw. zu entwickeln. Dabei sind die Anforderungen, die sich für die dann konkretisierte Nutzung (z. B. aus der Lage einer Leitungstrasse) ergeben, zu berücksichtigen.

Bezüglich der erforderlichen Abstände zwischen Leitungstrassen und heranrückender Bebauung wird auf die einschlägigen technischen und behördlichen Bestimmungen sowie die konkreten Anforderungen der jeweiligen Versorgungsträger verwiesen.

14. Flächen für die Landwirtschaft

14.1 Bestand Flächen für die Landwirtschaft

Das Gemeindegebiet der Gemeinde Oberkrämer umfasst zu mehr als 50% Flächen für die Landwirtschaft. Die Flächen für die Landwirtschaft umschließen die Siedlungsgebiete der Ortsteile. Zur Fläche für die Landwirtschaft gehören neben Acker-, Grünland- und Obstbauflächen auch durch landwirtschaftliche Bauten genutzte Flächen. Hierzu gehören auch **Gewächshausanlagen**, die der gärtnerischen Produktion dienen (an der Perwenitzer Chaussee in Vehlefanzen).

Im Gemeindegebiet sind innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft auch **Tierhaltungen** vorhanden.

Die **Rinderanlagen** zwischen Vehlefanzen und Schwante, am Pappelweg in Schwante, in Eichstädt am Heidegarten und in Marwitz westlich der Berliner Straße (L17) sind Bestandteile landwirtschaftlicher Betriebe.

Darüber hinaus sind im Gemeindegebiet mehrere **Pferdehaltungen** vorhanden, die ebenfalls landwirtschaftliche Flächen nutzen.

Die **Schweinemastanlage** südlich der L17, nordwestlich der Wohnbebauung am Gartenweg, wird auf der Grundlage einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung betrieben (Mastschweinanlage, Anlage zum Halten oder zur Aufzucht von Mastschweinen, Schweine von 30 Kilogramm oder mehr Lebendgewicht, mit 1.500 bis < 2.000 Mastschweinplätzen).

14.2 Konflikte Flächen für die Landwirtschaft

- **Konflikte zwischen Schweinemastanlage und Wohnnutzungen (Immissionsschutz, Geruchsbelastung)**
- **Konflikte zwischen Pferdehaltungen und Wohnnutzungen (Immissionsschutz, Geruchsbelastung)**
- **Konflikt zwischen landwirtschaftlicher Flächenbewirtschaftung (Lärm- und Staubbelastung) und Wohnnutzungen**
- **Konflikt zwischen industriemäßiger Landwirtschaft (Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Dünger, Intensivbewirtschaftung) und den Lebensansprüchen von an Offenland gebundenen Tier- und Pflanzenarten**

14.3. Bedarf Flächen für die Landwirtschaft

Die bewirtschaftbaren landwirtschaftlichen Flächen im Gemeindegebiet werden weitgehend zweckentsprechend genutzt. Ein Teil der Flächen wird im Rahmen der Flächenstilllegung, Nutzungsextensivierung oder aus naturschutzfachlichen Gründen nicht bewirtschaftet. Hier haben sich teilweise hochwertige Biotop- und Habitatschutzflächen entwickelt. Eine Mehrung landwirtschaftlicher Flächen ist im Gemeindegebiet nicht möglich. Wegen der begrenzten Verfügbarkeit landwirtschaftlicher Flächen unterliegen diese einem besonderen Schutz.

14.4 Entwicklungsziele Flächen für die Landwirtschaft

- **Erhalt landwirtschaftlicher Flächen als Wirtschaftsgrundlage der landwirtschaftlichen Produktion oder als Extensivierungsflächen aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes**

14.5 Planinhalte Flächen für die Landwirtschaft

Die bestehenden Landwirtschafts- und Offenlandflächen, die nicht bereits durch die verbindliche Bauleitplanung für eine andere Nutzung festgesetzt sind oder der notwendigen Siedlungsentwicklung der Gemeinde dienen, werden im geänderten Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Zuge der vorliegenden Planung wurde in erheblichem Umfang auf die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für geplante bauliche Nutzungen verzichtet. Die betreffenden Flächen sind in dieser Begründung aufgeführt unter:

- 6.5.4 Nichtdarstellung von Wohnbauflächen, die im bisherigen Flächennutzungsplan noch dargestellt sind
- 7.5.3 Nichtdarstellung von gemischten Bauflächen, die im bisherigen Flächennutzungsplan noch dargestellt sind
- 8.5.2 Nichtdarstellung von gewerblichen Bauflächen, die im bisherigen Flächennutzungsplan noch dargestellt sind

Zugleich werden Flächen für geplante bauliche Nutzungen dargestellt, die gegenwärtig noch Bestandteil von Landwirtschafts- oder sonstigen Offenlandflächen sind. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Flächen, die auch im bisherigen Flächennutzungsplan bereits als geplante Baugebietsflächen dargestellt waren und für die zu großen Teilen bereits rechtskräftige Bebauungspläne bestehen. Die betreffenden Flächen sind in dieser Begründung aufgeführt unter:

- 6.5.2 Entwicklungsflächen Wohnen
- 7.5.2 Entwicklungsflächen gemischte Bauflächen
- 8.5.1 Darstellung der vorhandenen und durch Bebauungsplan festgesetzten gewerblichen Baugebiete

Eine Neuinanspruchnahme von Flächen für die Landwirtschaft für bauliche Nutzungen ist im vorliegenden geänderten Flächennutzungsplan vorrangig im OT Vehlefanzen geplant. Hier sollen auf der Fläche der nicht mehr genutzten Sauenanlage am Haltepunkt der Regionalbahn Vehlefanzen sowie angrenzenden Flächen auf der Grundlage des Rahmenplanes Koppehof – Schäferweg, OT Vehlefanzen (siehe unter 4.2.4) eine Siedlungsentwicklung zwischen dem Ortskern Vehlefanzen und dem Haltepunkt der Regionalbahn erfolgen. Hierdurch soll dem dringenden Wohnbedarf und Bedarf an Gemeinbedarfseinrichtungen im Gemeindegebiet angemessen Rechnung getragen werden und zugleich die Entwicklung des OT Vehlefanzen zum Grundfunktionalen Schwerpunkt innerhalb der Gemeinde Oberkrämer unterstützt werden.

Im Rahmen der Umsetzung des Planfeststellungsverfahrens zum sechsstreifigen Ausbau der Autobahn A10 werden im Gemeindegebiet Landwirtschaftsflächen in Anspruch genommen. Weitere Flächen werden für Aufforstungsmaßnahmen in Anspruch genommen, die aus dem Landschaftsplan (1999) übernommen wurden und auch im bisher wirksamen FNP als Waldflächen dargestellt waren.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte im Rahmen der ersten frühzeitigen Beteiligung zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes mit Schreiben vom 02.01.2018 mit:

„3. Belange des Bereiches Landwirtschaft

3.1 Weiterführende Hinweise

3.1. 1 Hinweise

Die Änderungen des Flächennutzungsplanes beinhalten zum großen Teil Anpassungen an den Bestand und inhaltliche Anpassungen an Fachplanungsverfahren, wie z. B. Fachplanungsverfahren zum Ausbau der BAB 10 mit Planfeststellungsbeschluss, welcher großflächige Aufforstungen von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen in Eichstädt vorsieht.

Auf ca. 17 ha werden die Planungen zur Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für andere Nutzungen zurückgenommen. Dafür wird die Siedlungserweiterung in Vehlefanze auf Flächen im Umfeld der ehemaligen Sauenanlage Richtung Koppehof konzentriert. Die Tierproduktion ist am Standort eingestellt und die Planung ist mit den betroffenen Landwirten abgestimmt.

Weitere Inanspruchnahmen landwirtschaftlicher Nutzflächen sind eher kleinteilig und ergänzen vorhandene Siedlungs- und Gewerbestandorte.

Aus der Sicht des Bereiches Landwirtschaft ergeben sich zu den vorliegenden Planänderungen keine Einwände. Dem gemäß Baugesetzbuch geforderten sparsamen Umgang mit landwirtschaftlicher Nutzfläche ist auch im weiteren Verfahren Rechnung zu tragen.“

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Vorentwurf des geänderten Flächennutzungsplanes mit Schreiben vom 04.09.2019 u. a. mit:

„3. Belange des Bereiches Landwirtschaft

3.1 Weiterführende Hinweise

3.1. 1 Hinweise

Der vorliegende Planungsentwurf begründet sich aus den hohen Anforderungen, welche im berlinnahen Raum an die Ausweisung von Flächen für die Wohnbebauung und Entwicklung der Infrastruktur bestehen. Die Notwendigkeit der Umsetzung des Vorhabens am angegebenen Standort wurde durch die Prüfung einer Reihe von Alternativstandorten bestätigt. Die Änderungen des Flächennutzungsplanes beinhalten zum großen Teil Anpassungen an den Bestand und an geltende Beschlüsse (bspw. BAB 10).

Mit der Umsetzung des Vorhabens werden zukünftig ca. 19 ha Ackerland der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Dabei handelt es sich um Flächen, die mit Ackerzahlen von 29 bis 46 eine für den Landkreis Oberhavel überdurchschnittliche Ertragsfähigkeit aufweisen. Durch die Erschließung werden zudem vorhandene Ackerflächen südlich des Schäferweges zerschnitten, hier wird mehreren landwirtschaftlichen Betrieben die Wirtschaftsgrundlage entzogen.

Die Siedlungserweiterung konzentriert sich etwa hälftig auf Flächen im Umfeld der ehemaligen Schweinemastanlage, in Richtung Koppehof. Hier werden im nördlichen Bereich vorhandene Siedlungs- und Gewerbestandorte ergänzt.

Aus der Sicht des Bereiches Landwirtschaft ergeben sich zum vorliegenden Entwurf keine grundsätzlichen Einwände. Die Forderungen zum sparsamen Umgang mit landwirtschaftlichen Nutzflächen, gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sind in den weiteren Planungsschritten zu beachten.“

Die Hinweise wurden mit folgendem Ergebnis geprüft:

Die Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlichen genutzten Flächen erfolgt im geänderten Flächennutzungsplan vorrangig im OT Vehlefanze im Bereich des Schäferweges. Zu den in Anspruch genommenen Flächen gehört hier auch eine frühere Sauenanlage, für welche die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben wurde und die im Zuge der geplanten Siedlungsentwicklung rückgebaut wird. Die geplante Entwicklung erfolgt hier in Abstimmung mit dem landwirtschaftlichen Betrieb, der teilweise Eigentümer und im Übrigen Nutzer der betreffenden Flächen ist. Es ist nicht zutreffend, dass dem hier tätigen landwirtschaftlichen Betrieb oder anderen landwirtschaftlichen Betrieben mit dem geänderten Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer die Betriebsgrundlage entzogen wird.

Im Bereich des Schäferweges OT Vehlefanze erfolgt eine Anlagerung der geplanten Siedlungsflächen an die vorhandene bebaute Ortslage, sodass keine Zerschneidung von landwirtschaftlichen Flächen erfolgt.

Die geplante bauliche Entwicklung soll am Standort Schäferweg, OT Vehlefanze erfolgen, da hier eine Erschließung über den schienengebundenen ÖPNV (Haltepunkt Vehlefanze) vorhanden ist und die Fläche im Entwicklungsraum Siedlung gemäß LEP HR liegt.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Entwurf des geänderten Flächennutzungsplanes vom Mai 2020 mit Schreiben vom 31.08.2020 mit:

„3. Belange des Bereiches Landwirtschaft

3.1 Weiterführende Hinweise

3.1.1 Weiterführende Hinweise

Die Änderungen gegenüber dem Bestand gemäß Anlage zum FNP Oberkrämer (Entwurf Mai 2020) betreffen Flächen, welche im landwirtschaftlichen Feldblockkataster geführt und als Ackerland oder Grünland registriert sind.

Bestehende Nutzungsrechte (bspw. Pachtverträge) für die benannten Flächen sollten Beachtung finden.

Weitere Hinweise und Bemerkungen ergeben sich seitens des Bereiches Landwirtschaft nicht.“

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung entsprechend zu berücksichtigen.

15. Flächen für Wald

15.1 Bestand Flächen für Wald

Das Gemeindegebiet der Gemeinde Oberkrämer wird zu ca. 36% von Waldflächen eingenommen.

Bei den Waldflächen im Gemeindegebiet Oberkrämer handelt es sich insbesondere um Teilflächen mit Anschluss an den Kremmener Forst im Norden und Nordosten des Gemeindegebietes, um eine Teilfläche des Krämerwaldes im Südwesten des Gemeindegebietes, um Teilflächen der Hennigsdorfer Heide im Südosten des Gemeindegebietes sowie mehre kleinere Teilflächen im weiteren Gemeindegebiet.

Die Waldflächen unterliegen dem Bundeswaldgesetz und dem Waldgesetz des Landes Brandenburg.

Die im Forstkataster des Landes Brandenburg enthaltenen Waldflächen (<http://www.brandenburg-forst.de/LFB/client/>) wurden in den Darstellungen des FNP berücksichtigt.

15.2 Konflikte Flächen für Wald

- **durch Nutzungsauffassung aufgewachsene Waldflächen können beabsichtigten Siedlungsentwicklungen innerhalb der Siedlungsgebiete entgegenstehen.**

15.3. Bedarf Flächen für Wald

Gemäß dem Brandenburgischen Waldgesetz ist der Wald im Land Brandenburg zu erhalten und zu mehren. Im vorliegenden geänderten Flächennutzungsplan ist die Inanspruchnahme von Waldflächen für andere Nutzungen nicht geplant. In sofern ergibt sich aus der vorliegenden Flächennutzungsplanung kein Bedarf an zusätzlichen Waldflächen als Ausgleich nach dem Waldgesetz.

Auf die gemäß dem bisherigen Flächennutzungsplan geplanten Inanspruchnahmen von Wald für andere Nutzungen wurde im Rahmen der hier vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet.

15.4 Entwicklungsziele Flächen für Wald

- **Erhalt und Entwicklung des Waldbestandes im Gemeindegebiet als besonderer Wert für die naturräumliche Qualität, Naherholung und als Wirtschaftsgut**

15.5 Planinhalte Flächen für Wald

15.5.1 Darstellung vorhandener Waldflächen im Flächennutzungsplan

Die im Plangebiet vorhandenen Waldflächen wurden entsprechend dem Bestand im geänderten Flächennutzungsplan als Wald dargestellt.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte im Rahmen der ersten frühzeitigen Beteiligung zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes mit Schreiben vom 02.01.2018 mit:

„Belange des Bereiches Bildung und Gebäudeverwaltung

Weiterführender Hinweis

7.1.1 Hinweis

Von den geplanten Änderungen sind folgende landkreiseigenen Grundstücke betroffen:

a) Bö 07/Gemarkung Bötzwow, Flur 11, Flurstück 106/2

Für dieses Flurstück erfolgte eine Darstellung als Fläche für Wald. Das Flurstück ist Bestandteil der ehemaligen Bahntrasse Nauen-Velten. Die Planungen des Landkreises hinsichtlich des Bahndammes sind gegenwärtig noch nicht abgeschlossen. Daher ist eine Darstellung als Fläche für Wald nicht wünschenswert. Die jetzige Darstellung als Grünfläche sollte beibehalten werden.“

Der Hinweis wurde mit folgendem Ergebnis geprüft:

Planausschnitt des geänderten Flächennutzungsplanes



vorhandene Waldfläche

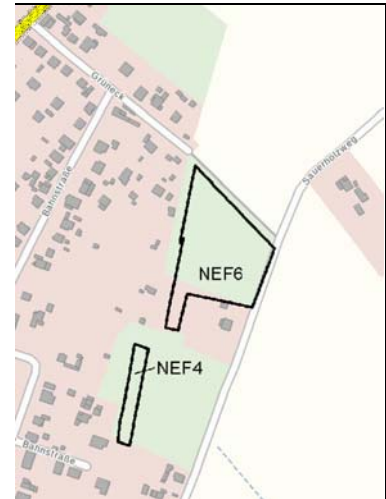
Bei der im ersten Vorentwurf des FNP als **Bö7** bezeichneten Fläche handelt es sich auf dem Flurstück 106/2, Flur 11, Gemarkung Bötzwow um bestehenden Wald nach dem Landeswaldgesetz.

Da im Gemeindegebiet für den Ausgleich einer Waldumwandlung dieser Fläche in eine andere Nutzungsart keine Kompensationsflächen vorliegen und aus Sicht der Gemeinde kein Erfordernis für eine solche Waldumwandlung erforderlich ist, erfolgt im geänderten Flächennutzungsplan eine Darstellung als Wald entsprechend dem Bestand.

Im vorliegenden geänderten Flächennutzungsplan ist diese Fläche nicht mehr als Änderungsfläche bezeichnet, da gegenüber dem tatsächlichen Bestand hier keine Änderung geplant ist.

Die Fläche liegt zudem im Landschaftsschutzgebiet und ist im Waldkataster des Landes Brandenburg als Waldfläche gekennzeichnet.

<http://www.brandenburg-forst.de/LFB/client/>



Der **Landesbetrieb Forst Brandenburg** teilte zum Vorentwurf des geänderten Flächennutzungsplanes mit Schreiben vom 03.09.2019 mit:

„Der Landesbetrieb Forst Brandenburg als untere Forstbehörde, hier vertreten durch die Oberförsterei Neuendorf nimmt zu dem o. g. geänderten Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer wie folgt Stellung:

Laut vorliegendem Flächennutzungsplanentwurf ist kein Wald im Sinne des § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) betroffen. Es wurden keine Waldflächen mit Baumaßnahmen überplant.

Alle Waldflächen, die im Zuge der Waldfeststellung aufgenommen wurden, sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

Eine Position ist erneut zu überprüfen. Bei dem neu entstandenen Verkehrsknotenpunkt Autobahndreieck Havelland sind in der Planung die Freiflächen zwischen den Fahrbahnen als Kompensationsflächen geplant. Da aber bereits Wiederbewaldungsarbeiten durchgeführt wurden, sind diese Flächen als Wald auszuweisen. In diesem Falle müsste der Plan nach Fertigstellung der (Pflege-)Arbeiten nicht erneut geändert werden. Sonstige den Wald betreffende Planänderungen sind uns nicht bekannt.



Auszug Vorentwurf des geänderten FNP


Berücksichtigung:

Im Entwurf des geänderten FNP erfolgt zur Berücksichtigung des Hinweises eine Darstellung der bereits aufgeforsteten Freiflächen zwischen den Fahrbahnen des Verkehrsknotenpunktes Autobahndreieck Havelland als Wald.

Auszug Entwurf des geänderten FNP mit Darstellung der bereits aufgeforsteten Freiflächen zwischen den Fahrbahnen des Verkehrsknotenpunktes Autobahndreieck Havelland als Wald

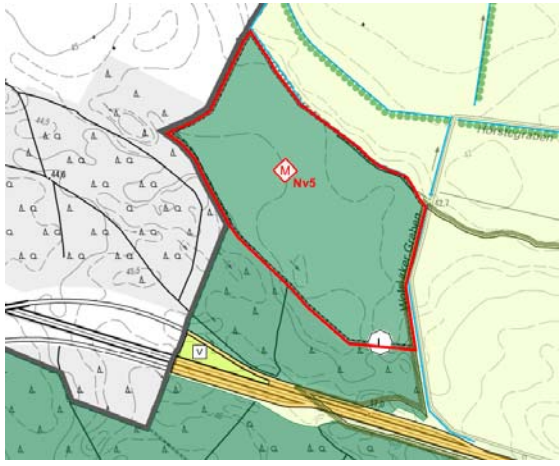

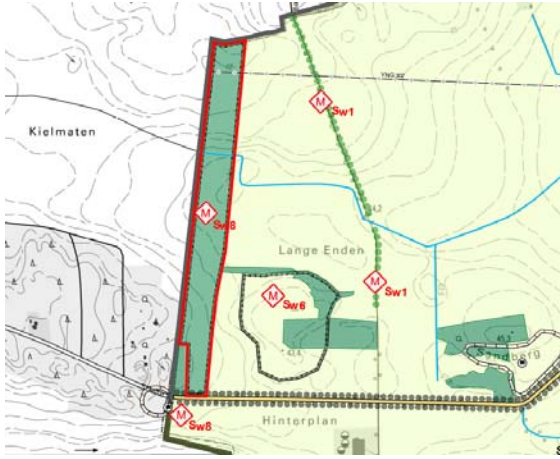




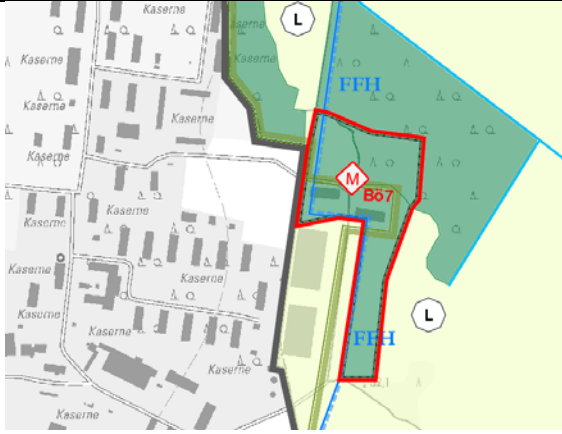
Bereits realisierte Aufforstungsmaßnahmen im Zusammenhang mit Planfeststellungsverfahren

Lage / Auszug aus dem geänderten FNP	Flächen- größe (ha)	bisherige Nutzung	Begründung der Darstellung als Waldfläche
<p>südlich der Autobahn A10, südlich des Gewerbeparks Vehlefan Gemarkungen Vehlefan und Eichstädt</p>  <p>Aufforstungsfläche Karlsruher Feld</p>	<p>18,53</p>	<p>Fläche für die Land- wirtschaft</p>	<p>- Festlegung als Kompensations- fläche für Waldeingriffe im Rah- men des Planfeststellungsverfah- rens für den 6-streifigen Ausbau der Autobahn A10 (Berliner Ring)</p> <p>- realisiert</p>

15.5.2 Darstellung geplanter Waldflächen im Flächennutzungsplan

Über den Bestand hinaus sind im Gemeindegebiet folgende **Aufforstungsflächen** geplant:

Lage / Auszug aus dem geänderten FNP	Flächen- größe (ha)	bisherige Nutzung	Begründung der Darstellung als geplante Waldfläche
<p>Gemarkung Neu Vehlefanz westlich Klein-Ziethen, nördlich Autobahndreieck Havelland</p> 	21,80	Fläche für die Landwirtschaft	- Maßnahmeffläche Nv 5 zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus dem Landschaftsplan und bisherigen FNP
<p>Gemarkungen Vehlefanz / NeuVehlefanz, südlich der planfestgestellten Rastanlage „Krämerforst“, nördlich NeuVehlefanz</p> 	4,70	Fläche für die Landwirtschaft	<p>- Maßnahmeffläche Ve 8 zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus dem Landschaftsplan und bisherigen FNP</p> <p>- Lage an die planfestgestellte Rastanlage angepasst</p>
<p>Gemarkung Schwante Westrand nördlich der L17 nach Groß Ziethen</p> 	6,84	Fläche für die Landwirtschaft	- Maßnahmeffläche Sw 8 zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus dem Landschaftsplan und bisherigen FNP
<p>OT Bötzow, Schönwalder Straße Südlich Jungferndamm</p>	15,46	Landwirtschaft	- Maßnahmeffläche Bö 7 zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus dem Landschaftsplan und bisherigen FNP

Lage / Auszug aus dem geänderten FNP	Flächen- größe (ha)	bisherige Nutzung	Begründung der Darstellung als geplante Waldfläche
			
	10,73	Rudera- le Wiese – teils be- reits Wald durch Sukzes- sion	- Maßnahme- fläche Bö 7 zur Ent- wicklung von Natur und Land- schaft aus dem Landschaftsplan und bisherigen FNP
	4,84	Ruinöse Kaser- nenbau- ten und Ruderal- flächen	- Maßnahme- fläche Bö 7 zur Ent- wicklung von Natur und Land- schaft aus dem Landschaftsplan und bisherigen FNP
gesamt	64,37		

Insgesamt sind im vorliegenden geänderten Flächennutzungsplan Aufforstungsflächen mit einer Größe von 64,37 ha geplant.

Der **Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Neuendorf** teilte zum Entwurf des geänderten Flächennutzungsplanes vom Mai 2020 mit Schreiben vom 26.08.2020 mit:

„hiermit erhalten Sie die Stellungnahme des Landesbetriebes Forst Brandenburg als untere Forstbehörde, hier vertreten durch die Oberförsterei Neuendorf, zu der FNP-Änderung der Gemeinde Oberkrämer. Laut Planunterlagen soll es im geänderten FNP Oberkrämer zu keiner Überplanung/Inanspruchnahme von Waldflächen durch andere Nutzungsarten kommen. Die dargestellten Waldflächen entsprechen den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort.“

Weiterhin sollen geplante Waldflächen in dem geänderten FNP dargestellt werden. Hierzu gibt die untere Forstbehörde folgenden Hinweis:

Für die Flurstücke 2/1 und 87/5 der Flur 3 in der Gemarkung Schwante liegt der unteren Forstbehörde eine rechtskräftige **Erstaufforstungsgenehmigung** vor. Der Eigentümer wird die Flächen kurz- bis mittelfristig aufforsten. Die zuvor genannten Flächen müssen dementsprechend im FNP ebenfalls als **geplante Waldflächen** dargestellt werden.



Den Festsetzungen **Sw8, Nv5, Ve8, Bö6, Bö7 und Bö8** wird zugestimmt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass für eine **Erstaufforstung gem. § 9 Abs. 1 LWaldG** eine **eigenständige Genehmigung** der unteren Forstbehörde notwendig ist. Diese ist vor Beginn geplanter **Erstaufforstungen** einzuholen.

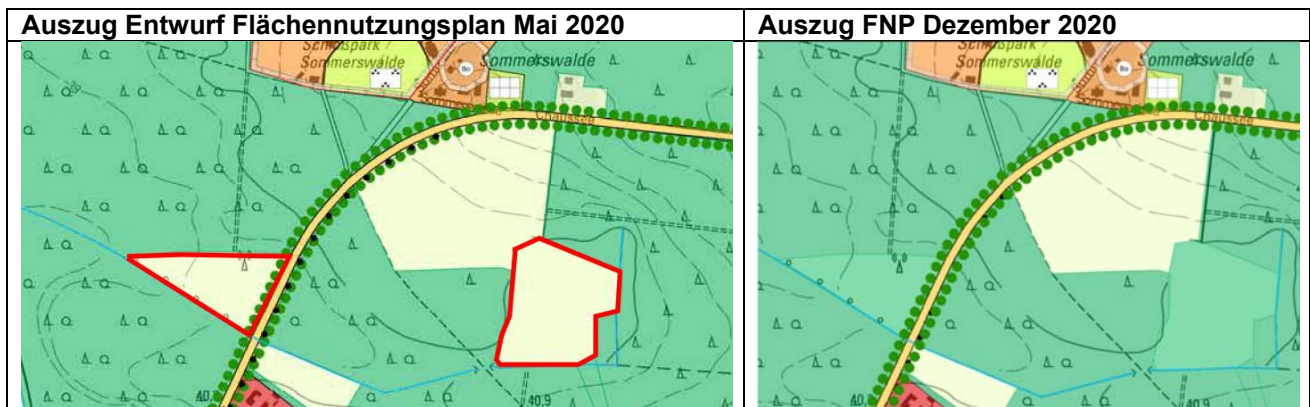
Im Ergebnis wird den Darstellungen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer, unter Einbeziehungen der zuvor genannten Hinweise, zugestimmt.

Weitere forstrechtliche Belange stehen dem geänderten FNP nicht entgegen.“

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind entsprechend zu berücksichtigen.

Bei den Flurstücken die Flurstücke 2/1 und 87/5 der Flur 3 in der Gemarkung Schwante handelt es sich um folgende Flächen (rot umrandet)



Zur Berücksichtigung des Hinweises der Forstbehörde erfolgt im Flächennutzungsplan eine nachrichtliche Übernahme als Waldflächen gemäß vorliegender **Erstaufforstungsgenehmigung** der unteren Forstbehörde (Darstellung Auszug FNP Dezember 2020 Bild rechts).

16. Wasserflächen

16.1 Bestand Wasserflächen

Die größte Wasserfläche im Gemeindegebiet Oberkrämer ist der ca. 52 ha große Mühlensee, der ein künstlich angelegter Stausee ist. Weitere Wasserflächen sind in Form von kleineren, teilweise zur Verlandung neigenden Flachgewässern (in der Summe ca.48 ha) und Gräben vorhanden. Wegen der geohydrologischen Verhältnisse im Gemeindegebiet haben die Gräben eine große Bedeutung für die Retention des Niederschlagswassers und die Regulierung des Wasserstandes auf den Baugebietsflächen, Landwirtschaftsflächen und Waldflächen.

16.2 Hochwasserschutz

Im Gemeindegebiet sind keine Überschwemmungsgebiete im wasserrechtlichen Sinne vorhanden. Bei sehr starken oder lang anhaltenden Niederschlägen kommt es im Gemeindegebiet, insbesondere im OT Schwante

(z. B. Lindenwegsiedlung) zu Überstauungen von Baugrundstücken durch nicht ablaufendes oder versickerndes Niederschlagswasser bzw. Schichtenwasser. Deshalb kommt in der Gemeinde Oberkrämer der Wasserstandsregulierung und Schaffung ausreichender Retentionsräume eine hohe Bedeutung zu. Zuständig für die Unterhaltung der wasserregulierenden Gräben ist für das Gemeindegebiet Oberkrämer der Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“.

16.3 Konflikte Wasserflächen

- **Überstauung von Baugebietsflächen bei Starkregenereignissen**
- **Fehlende Retentionsräume für die Rückhaltung von Niederschlagswasser zur Vermeidung von Überflutungen bei Starkniederschlagsereignissen und zur Grundwasserneubildung**
- **Verlust an naturräumlicher Vielfalt durch Verlandung von Flachgewässern**

16.4 Entwicklungsziele Wasser

- Schutz der Uferbereiche der Offengewässer und Schaffung der Voraussetzungen für die Zugänglichkeit der wasserstandsregulierenden Gräben durch den Wasser- und Bodenverband "Schnelle Havel"
- Schaffung ausreichender Retentionsräume
- Vermeidung der Bebauung und Versiegelung von Flächen, die für die Rückhaltung von Niederschlagswasser von besonderer Bedeutung sind oder einen hohen Grundwasserstand haben

16.5 Planinhalte Wasserflächen

Im geänderten Flächennutzungsplan werden die vorhandenen Gewässer einschließlich der Gräben, die für die Wasserstandsregulierung von Bedeutung sind, als Wasserflächen dargestellt. Neue Wasserflächen oder die Beseitigung bestehender Wasserflächen sind nicht geplant.

Der **Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“** teilte im Rahmen der ersten frühzeitigen Beteiligung zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes mit Schreiben vom 22. 11.2017 mit:
„durch die geplanten Änderungen des Flächennutzungsplanes werden vereinzelt auch Belange unseres Verbandes berührt. Bitte beachten Sie dazu die nachfolgenden Anmerkungen.“

Änderung Sw 15:

Durch die Änderung der Nutzung Landwirtschaft in Wald sind Beeinträchtigungen der Gewässerunterhaltung zu erwarten. Die Änderung wird nicht grundsätzlich abgelehnt, es muss jedoch gewährleistet sein, dass die Aufforstung mit dem WBV „Schnelle Havel“ abgestimmt wird.

Änderung Ve 06:

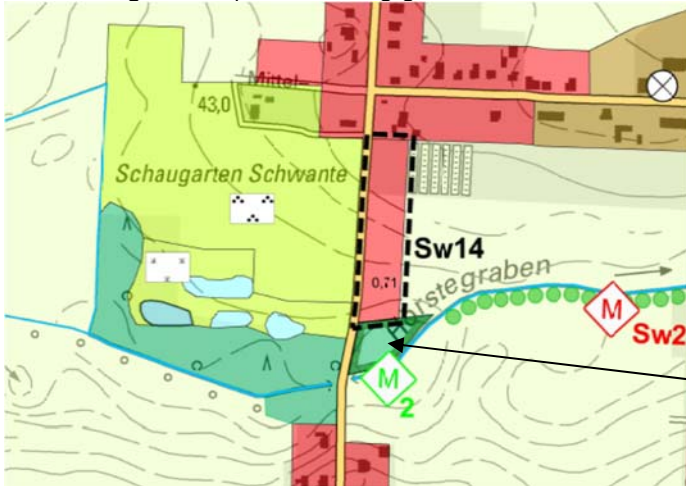
Durch die Änderungsfläche verläuft der Graben L 088 (Elsgraben). Die bisherige Nutzung Landwirtschaft und Grünfläche soll überwiegend durch Wohnbaufläche ersetzt werden. Dies ist gewässerbegleitend sehr problematisch und beeinflusst die zukünftige Gewässerunterhaltung nachhaltig. Zur dauerhaften Sicherstellung der Gewässerunterhaltung ist es notwendig, dass gewässerbegleitend beidseitig Grünfläche, Mindestbreite 5 m ab Böschungsschulter, ausgewiesen wird. Diese Grünfläche muss zukünftig für die Durchführung der Gewässerunterhaltung verfügbar sein.

Änderung Ve 07:

Durch die Änderungsfläche verläuft der Graben L 089. Die bisherige Nutzung Landwirtschaft soll durch Wohnbaufläche und gewässerbegleitend durch Grünfläche ersetzt werden. Diese ausgewiesene Grünfläche muss zukünftig, gewässerbegleitend in der erforderlichen Breite von 5 m, für die Durchführung der Gewässerunterhaltung verfügbar sein.“

Berücksichtigung:

zu Änderung **Sw 15** (Bezeichnung gemäß 1. Vorentwurf Änderung FP Oktober 2017)



Bei der im ersten Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes mit Sw 15 bezeichneten Fläche handelt es sich um eine Fläche für den Erhalt und für das anpflanzen von Gehölzen im Plangebiet des **Bebauungsplanes Nr. 54/2015 "Wohnbebauung östlich des Gartenweges, zwischen Mittelweg und Hörstegraben (Koppelgraben)" im OT Schwante.**

Auf der betreffenden Fläche sind die Gehölze unmittelbar am Graben im Wesentlichen bereits vorhanden. Die übrige Fläche ist teilweise mit Sachalimknöterich überwachsen. Als Ausgleichsmaßnahme nach dem Naturschutzrecht soll der Sachalimknöterich beseitigt und durch eine Gehölzpflanzung ersetzt werden.

Der Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“ hatte mit Schreiben vom 02.06.2016 zu o. g. Bebauungsplan mitgeteilt:

„das oben genannte Bebauungsplangebiet grenzt unmittelbar an den Koppelgraben (L 103) an.

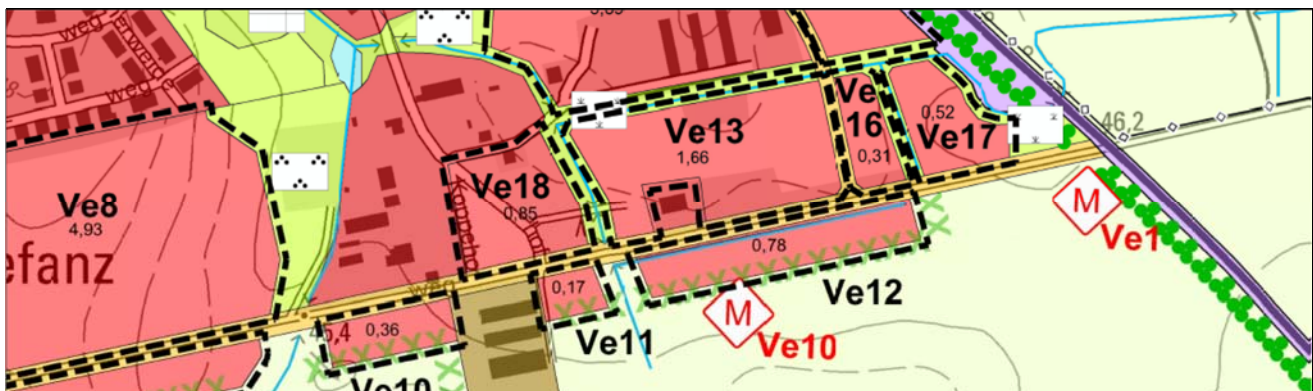
Unserem Verband obliegt die Durchführung der Gewässerunterhaltung am Koppelgraben. Die dazu erforderlichen Arbeiten erfolgen überwiegend von der südlichen Uferseite des Koppelgrabens. Die Planungen sehen im nördlichen Gewässerrandstreifen eine flächige Gehölzpflanzung vor. Gegen diese Bepflanzung bestehen keine Einwände unseres Verbandes, eine vollständige Verlagerung der Gewässerunterhaltung auf den südlichen Gewässerrandstreifen ist möglich. Der Bebauungsplan regelt auch den Umgang mit Niederschlagswasser. Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zurückzuhalten oder zu versickern. Eine Ableitung in den Koppelgraben ist nicht vorgesehen und nicht zulässig. Einwände unseres Verbandes gegen die oben genannten Planungen bestehen somit nicht.“

Da der Gehölzbestand auf der Fläche einen waldartigen Charakter haben wird, ist im Flächennutzungsplan eine Darstellung als Wald geplant. Im vorliegenden geänderten Flächennutzungsplan wird die Fläche des zwischenzeitlich rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans Nr.54/2015 mit **Sw14** bezeichnet.

zu Änderungen **Ve 06** und **Ve 07** (Bezeichnung gemäß 1. Vorentwurf Änderung FP Oktober 2017)

Die im ersten Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes mit Ve 06 und 07 bezeichneten Flächen liegen im Bereich der geplanten Wohnsiedlungsentwicklungsfläche Vehlefan, für die der Rahmenplan Koppehof - Schäferweg, OT Vehlefan aufgestellt wurde. (siehe unter 4.2.4) Sowohl im Rahmenplan als auch im geänderten Flächennutzungsplan sind entlang der Gräben im Planbereich jeweils mindestens 5m breite Grünflächen vorgesehen, die auch der Pflege der Gräben durch den Wasser- und Bodenverband dienen sollen.

Hinweis: im vorliegenden geänderten Flächennutzungsplan sind die betreffenden Änderungsflächen im Bereich Vehlefan zwischen Anger und Haltepunkt der Regionalbahn neu mit **Ve8 bis Ve18** bezeichnet.



Ausschnitt aus dem FNP-Entwurf Mai 2020

Der **Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“** teilte weiterhin zum Vorentwurf des geänderten Flächennutzungsplanes mit Schreiben vom 24.07.2019 mit:

„nachfolgend möchte ich auf die Maßnahmen, die Einfluss auf Gewässer II. Ordnung und die Gewässerunterhaltung haben, eingehen.

Gemarkung Bärenklau:

Die Maßnahmen **M2** und **M3** beeinflussen Gewässer II. Ordnung. Die Belange der Gewässerunterhaltung müssen berücksichtigt werden. Über Art, Umfang und räumliche Anordnung der Maßnahmen ist vor Ausführung mit unserem Verband Einvernehmen herzustellen. Lassen sich Maßnahme und Gewässerunterhaltung nicht vereinbaren, ist eine Umsetzung der Maßnahme nicht möglich. Die räumliche Anordnung der Maßnahmen ist grundsätzlich nur außerhalb der Gewässerprofile zulässig.

Gemarkung Bötzwow:

Die Maßnahme **M1** beeinflusst Gewässer II. Ordnung. Die Belange der Gewässerunterhaltung müssen berücksichtigt werden. Über Art, Umfang und räumliche Anordnung der Maßnahme ist vor Ausführung mit unserem Verband Einvernehmen herzustellen. Lassen sich Maßnahme und Gewässerunterhaltung nicht vereinbaren, ist eine Umsetzung der Maßnahme nicht möglich. Die räumliche Anordnung der Maßnahmen ist grundsätzlich nur außerhalb der Gewässerprofile zulässig.

Gemarkung Eichstädt:

Die Maßnahme **M2** (gibt es einen Unterschied zwischen Grabenbegrünung und Grabenbepflanzung?) beeinflusst Gewässer II. Ordnung. Die Belange der Gewässerunterhaltung müssen berücksichtigt werden. Über Art, Umfang und räumliche Anordnung der Maßnahme ist vor Ausführung mit unserem Verband Einvernehmen herzustellen. Lassen sich Maßnahme und Gewässerunterhaltung nicht vereinbaren, ist eine Umsetzung der Maßnahme nicht möglich. Die räumliche Anordnung der Maßnahmen ist grundsätzlich nur außerhalb der Gewässerprofile zulässig.

Gemarkung Marwitz:

Die Maßnahme **M3** beeinflusst Gewässer II. Ordnung. Die Belange der Gewässerunterhaltung müssen berücksichtigt werden. Über Art, Umfang und räumliche Anordnung der Maßnahme ist vor Ausführung mit unserem Verband Einvernehmen herzustellen. Lassen sich Maßnahme und Gewässerunterhaltung nicht vereinbaren, ist eine Umsetzung der Maßnahme nicht möglich. Die räumliche Anordnung der Maßnahmen ist grundsätzlich nur außerhalb der Gewässerprofile zulässig.

Gemarkung Neu Vehlefan:

Die Maßnahme **M1** beeinflusst Gewässer II. Ordnung. Die Belange der Gewässerunterhaltung müssen berücksichtigt werden. Über Art, Umfang und räumliche Anordnung der Maßnahme ist vor Ausführung mit unserem Verband Einvernehmen herzustellen. Lassen sich Maßnahme und Gewässerunterhaltung nicht vereinbaren, ist eine Umsetzung der Maßnahme nicht möglich. Die räumliche Anordnung der Maßnahmen ist grundsätzlich nur außerhalb der Gewässerprofile zulässig.

Gemarkung Schwante:

Die Maßnahme **M2** beeinflusst Gewässer II. Ordnung. Die Belange der Gewässerunterhaltung müssen berücksichtigt werden. Über Art, Umfang und räumliche Anordnung der Maßnahme ist vor Ausführung mit unserem Verband Einvernehmen herzustellen. Lassen sich Maßnahme und Gewässerunterhaltung nicht vereinbaren, ist eine Umsetzung der Maßnahme nicht möglich. Die räumliche Anordnung der Maßnahmen ist grundsätzlich nur außerhalb der Gewässerprofile zulässig.

Gemarkung Vehlefan:

Die Maßnahme **M3** (gibt es einen Unterschied zwischen Grabenbegrünung und Grabenbepflanzung?) beeinflusst Gewässer II. Ordnung. Die Belange der Gewässerunterhaltung müssen berücksichtigt werden. Über Art, Umfang und räumliche Anordnung der Maßnahme ist vor Ausführung mit unserem Verband Einvernehmen herzustellen. Lassen sich Maßnahme und Gewässerunterhaltung nicht vereinbaren, ist eine Umsetzung der Maßnahme nicht möglich. Die räumliche Anordnung der Maßnahmen ist grundsätzlich nur außerhalb der Gewässerprofile zulässig.

Mit allen gewässerbegleitenden Maßnahmen ist Flächenbedarf verbunden. Eine Abstimmung mit allen davon betroffenen Grundstückseigentümern ist in direkter Kontaktaufnahme erforderlich.

Für spätere Pflegemaßnahmen ist die Gemeinde Oberkrämer zuständig.

Eine Pflege im Rahmen der Gewässerunterhaltung kann unser Verband nicht übernehmen.“

Berücksichtigung:

Die Erläuterung zu den Darstellungen der geplanten Maßnahmen zur Grabenbepflanzung wurde einheitlich wie folgt präzisiert: M... „einseitige Grabenbepflanzungen außerhalb des Gewässerprofils“ (siehe unter 19.)

Die Hinweise sind in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend zu beachten.

Der **Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“** teilte zum Entwurf des geänderten Flächennutzungsplanes vom Mai 2020 mit Schreiben vom 28.07.2020 mit:

„sie erhalten von uns die Zustimmung zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

Unsere Stellungnahme vom 24. 7.2019 wurde hinreichend eingearbeitet.

Es befinden sich Gräben als Gewässer 2. Ordnung im Gemeindegebiet, deren Unterhaltung stets gewährleistet sein muss. Dazu ist ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen ab Böschungsoberkante zur Baufreiheit notwendig (Brandenburgisches Wassergesetz).

Einen Übersichtsplan der Gewässer 2. Ordnung besitzt die Gemeinde.

Die Errichtung von Anlagen jeglicher Art im Gewässerrandstreifen und im Grabenprofil bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel.“

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung bzw. Objektplanung entsprechend zu berücksichtigen.

17. Trinkwasserschutz

Der östliche Teil des Gemeindegebietes liegt in der Schutzzone III bis I des Wasserschutzgebietes Hennigsdorf / Marwitz. Betroffen sind die OT Bärenklau, Marwitz und Bötzow. Die Abgrenzung der Trinkwasserschutz zonen III bis I wurde nachrichtlich in den geänderten Flächennutzungsplan übernommen.

Südlich der L17 an der Gemeindegrenze zu Hennigsdorf befindet sich im Gemeindegebiet Oberkrämer ein Wasserwerk, dessen Trinkwasserschutz die Schutz zonen dienen. Das Wasserwerk wurde nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Innerhalb der Trinkwasserschutz zonen II und I sind keine Baugebietsflächen im geänderten Flächennutzungsplan dargestellt.

In den Teilen der Siedlungsgebiete, die innerhalb der Trinkwasserschutzzone III liegen, sind die betreffenden erhöhten Anforderungen zum Trinkwasserschutz zu beachten.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Vorentwurf des geänderten Flächennutzungsplanes mit Schreiben vom 04.09.2019 u. a. mit:

„2. Belange der unteren Wasserbehörde

2.1 Weiterführende Hinweise

2.1.1 Weiterführender Hinweis

Weitergehende Forderungen zum Umfang und zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfungen bestehen aus Sicht der unteren Wasserbehörde nicht.

Die Darstellung der Trinkwasserschutz zonen des Wasserwerkes Hennigsdorf ist korrekt.

Ein Trinkwasservorbehalt sgebiet im Süden des Gemeindegebietes ist der unteren Wasserbehörde nicht bekannt. Trinkwasservorbehalt sgebiete haben rechtlich auch keinen Bestand mehr. Die Darstellung sollte entfallen bzw. die konkrete Quelle der Angabe ist zu benennen und zum Bestand zu befragen.“

Berücksichtigung:

Die vermeintliche nachrichtliche Übernahme des Trinkwasservorbehalt sgebietes ist im Entwurf des geänderten Flächennutzungsplanes entfallen. Es handelte sich um eine Darstellung, die aus dem bisherigen FNP übernommen worden war.

Das **Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL)** teilte zum Vorentwurf des geänderten Flächennutzungsplanes mit Schreiben vom 21.08.2019 mit:

„vielen Dank für die Beteiligung in o.g. Verfahren. Die Oberste Wasserbehörde prüft im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, ob eine Betroffenheit von in ihrer Zuständigkeit befindlichen festgesetzten oder geplanten Überschwemmungs- und Wasserschutzgebieten vorliegt.

*Das Plangebiet liegt teilweise im **Wasserschutzgebiet Hennigsdorf/ Marwitz**, welches im Jahr 1973 festgesetzt wurde. Dieses gilt gemäß § 15 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz als Rechtsverordnung in der Fassung der Dritten Durchführungsverordnung zum Wassergesetz 1982 der DDR fort. Für das Wasserschutzgebiet Hennigsdorf/ Marwitz liegt ein Hydrogeologisches Gutachten zur Neubemessung vor. Wann die Neufestsetzung des Wasserschutz gebiets erfolgt, kann derzeit nicht terminiert werden. Jedoch sind die fachlichen Erkenntnisse aus dem Hydrogeologischen Gutachten bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Gebiet heranzuziehen.*

1. Betroffenheit des geltenden Wasserschutz gebiets Hennigsdorf/ Marwitz (Beschluss Nr. 60-16/73 vom 19.4.1973 des Kreistages Oranienburg)

Die Begründung zum Flächennutzungsplan enthält keinen Hinweis auf die einzuhaltenden Verbote und Nutzungs beschränkungen des geltenden Trinkwasserschutz gebiets. Eine Neubebauung ist innerhalb der Schutzzone II verboten und innerhalb der Schutzzone III nur unter Nutzungs beschränkungen, die bis zum Verbot hin reichen können, möglich. Zwar gilt das Verbot unmittelbar erst auf der Ebene des verbindlichen Bauleitplans, allerdings ist in Anbetracht des Grundsatzes der Planrechtfertigung bereits auf jetziger Ebene unter Beachtung der Stellungnahme der zuständigen unteren Wasserbehörde zu prüfen, ob die Regelung des geltenden Schutzgebietes gegen die Vollziehbarkeit des Flächennutzungsplans sprechen.

(...)“

Berücksichtigung:

Innerhalb der Trinkwasserschutz zonen II und I sind keine Baugebietsflächen im geänderten Flächennutzungsplan dargestellt.

In den Teilen der Siedlungsgebiete, die innerhalb der Trinkwasserschutzzone III liegen, sind die betreffenden erhöhten Anforderungen zum Trinkwasserschutz zu beachten.

Für die Nutzungsverbote und -beschränkungen nach DDR-Recht festgesetzten Trinkwasserschutz zonen ist die TGL 24342/02 generell anzuwenden. Hiernach sind insbesondere nachfolgend genannte Nutzungsverbote zu beachten.

.1.Fassungszone (Schutzzone I)

- Umgang mit Wasserschadstoffen und radioaktiven Stoffen
- Umgang mit Mineralöl und Mineralölprodukten

- Düngung mit Jauche, Gülle und Abwasser
- Deponien
- Bestattungen
- Errichtung von Hoch- und Tiefbauten
- Anlage von Verkehrswegen
- Bohrungen und bleibende Erdaufschlüsse soweit sie nicht der Trinkwasserversorgung dienen
- Tierhaltung
- Ackernutzung
- Massiv- und Erdsilos
- Zeltplätze
- Baden

2.2. Engere Schutzzone (Schutzzone II)

- Umgang mit radioaktiven Stoffen
- Umgang mit Mineralöl und Mineralölprodukten
- Einleiten von Abwasser und Wasserschadstoffen
- Errichtung von Hoch- und Tiefbauten (mit Ausnahme der erforderlichen Anlagen zur Aufbereitung des Trinkwassers - Wasserwerk)
- Deponien
- Bestattungen
- bleibende Erdaufschlüsse
- Erdsilos
- Neubau von Anlagen der Tierproduktion mit hoher Tierkonzentration
- Zeltplätze
- Einsatz von flüssigen organischen Düngern
- Umgang und Transport von Flüssigchemikalien
- Autowasch- und Parkplätze

2.3. Weitere Schutzzone (Schutzzone III)

- Umgang mit radioaktiven Stoffen
- Einleiten und Versenken von Abwasser und Schadstoffen“

Die Regelung des geltenden Schutzgebietes sprechen nicht gegen die Vollziehbarkeit des Flächennutzungsplans. Die untere Wasserbehörde hat keine Einwände gegen den Vorentwurf des FNP vorgebracht.

Das **Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL)** teilte zum Vorentwurf des geänderten Flächennutzungsplanes mit Schreiben vom 21.08.2019 weiterhin mit:

„(...)

2. Schutzzweckgefährdung Trinkwasserschutz/ Geplantes Wasserschutzgebiet

Darüber hinaus ist der Belang des Trinkwasserschutzes grundsätzlich, selbst wenn keine unmittelbaren Planungsschranken i. S. d. § 6 Abs. 2 BauGB gelten, im Rahmen der Abwägung nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a, Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Insbesondere das Vorliegen einer geplanten Wasserschutzgebietsverordnung und deren Ver- und Gebote können als Indiz für das Vorliegen einer Schutzzweckgefährdung zu werten sein. In der geplanten Schutzzone III wird voraussichtlich u. a. die Darstellung von neuen Bauflächen oder Baugebieten im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung, wenn darin eine Neubebauung bisher unbebauter Gebiete vorgesehen wird, verboten sein.

Aus den zur Verfügung gestellten Planunterlagen (insb. S. 121 der Begründung) ist nicht ersichtlich, dass eine Auseinandersetzung mit dem dargestellten Konflikt stattfand. Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans bzw. dessen Änderung müssen die erkennbaren Konflikte zwischen der geplanten Nutzung als Bauflächen und dem Trinkwasserschutz unter Hinzuziehung der fachlichen Stellungnahme der zuständigen unteren Wasserbehörde ermittelt werden und als lösbar darstellbar sein. Der im vorliegenden Änderungsentwurf enthaltene nachrichtliche Hinweis auf die Lage des Plangebietes in den Schutzzonen des bestehenden Wasserschutzgebiets ist nicht ausreichend.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Frau () (App. -7321).*

*Da das Plangebiet weit **außerhalb von Überschwemmungsgebieten** liegt, ist eine Stellungnahme dazu von hiesiger Seite entbehrlich.“*

Berücksichtigung:

Die Abgrenzung der zukünftigen Trinkwasserschutzzone und die in den einzelnen Teilflächen geplanten Verbote sind der Gemeinde bisher nicht bekannt. Erst wenn der Gemeinde hierzu Informationen vorliegen, kann eine Auseinandersetzung bezüglich der Vereinbarkeit mit den geplanten Darstellungen des geänderten FNP erfolgen.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 04.09.2019 zum Vorentwurf des geänderten Flächennutzungsplanes vom Juli 2019 mit:

„2. Belange der unteren Wasserbehörde

2.1 Weiterführende Hinweise

2.1.1 Weiterführender Hinweis

Weitergehende Forderungen zum Umfang und zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfungen bestehen aus Sicht der unteren Wasserbehörde nicht.

Die Darstellung der Trinkwasserschutzzonen des Wasserwerkes Hennigsdorf ist korrekt.“

(zum Schutzgut Wasser siehe auch im Umweltbericht)

18. Immissionsschutz

Der geänderte Flächennutzungsplan enthält Darstellungen von **Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** an der Fläche für sportliche Zwecke (**Speedwaybahn**) zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung und am **Sportplatz Bärenklauer Straße Vehlefanz** zum Schutz der geplanten heranrückenden und vorhandenen benachbarten Wohnnutzungen.

Darüber hinaus erfolgt entlang der **Autobahn A10 Berliner Ring** eine Darstellung für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß §5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB. Der bestehende OT Bärenklau ist insgesamt stark durch den Verkehrslärm der Autobahn A10 betroffen. Da es sich um einen vorhandenen Ortsteil mit erheblicher Einwohnerzahl handelt, erfolgt trotz der Lärmbelastung eine Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan. (siehe hierzu auch unter U8.2)

An weiteren Standorten können entsprechende Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Objektplanung erforderliche werden. Das betrifft insbesondere auch den Schutz von Wohnnutzungen durch **Verkehrslärm** an den Landesstraßen im Plangebiet. (siehe unter U8.2)

Bei der Darstellung von Flächen für **gewerbliche Nutzungen** wurde in der Nachbarschaft von Wohnnutzungen im vorliegenden geänderten Flächennutzungsplan jeweils eine Darstellung als eingeschränktes Gewerbegebiet bzw. Gewerbegebiet gewählt. Die Einschränkung dient dem Schutz der Wohnnutzungen vor erheblichen Emissionen durch gewerbliche Nutzungen.

Weitere Einschränkungen zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes erfolgen auf den im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen im Rahmen der bereits vorliegenden Bebauungspläne, Baugenehmigungen und immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen. (siehe unter 8.5.1)

Im Zusammenhang mit der städtebaulichen Planung sind grundsätzlich auch der Erfordernisse des Immissionsschutzes zu beachten. (siehe hierzu auch im Umweltbericht)

19. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Landschaftsplan der Gemeinde Oberkrämer (Landplan GmbH, Erkner, Juli 1999) sowie weiteren Planungen wurden Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vorgeschlagen.

Diese Maßnahmen wurden wie folgt im vorliegenden geänderten Flächennutzungsplan dargestellt:

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB



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



Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit ortsteil-bezogener Kennziffer der Maßnahme (siehe auch Liste Maßnahmen)



Flächen für naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen (gemäß Festsetzung im Bebauungsplan) mit Kennziffer (siehe auch Liste Bebauungsplan-bezogene Maßnahmen)



Maßnahmen zur Entwicklung linearer Gehölzstrukturen (Baumreihen, Hecken, Alleen)



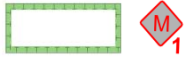
Maßnahmen zur Siedlungseingrünung

Die durch Nummerierung gekennzeichneten Maßnahmen wurden in den vorliegenden geänderten Flächennutzungsplan - sofern sie umsetzbar sind - übernommen und teilweise fortgeschrieben. Die bei der Übernahme in den vorliegenden geänderten Flächenutzungsplan erfolgten Streichungen und Änderungen von Maßnahmen

zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind in der nachfolgenden Tabelle begründet.

Streichungen sind gestrichen dargestellt.

Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit ortsteilbezogener Kennziffer der Maßnahme (Liste der Maßnahmen)



Bezeichnung	Art der Maßnahme	Lage	Begründung von Streichungen und Änderungen
Gemarkung Schwante			
Sw M1	Wegebegleitende Pflanzungen	Feldflur zwischen Amalienfelde und Klein Ziethen sowie südlicher Gemarkungsgrenze	
Sw M2	Einseitige Grabenbepflanzungen <u>außerhalb des Gewässerprofils</u>	Koppelgraben südlich Neu Schwante, Hörstegraben nordöstlich der Bahnlinie	<u>Hinweis Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“ mit Schreiben vom 24.07.2019 (frühzeitige Beteiligung Vorentwurf geänderter FNP)</u>
Sw M3	Eingrünung von landwirtschaftlichen und gewerblichen Standorten	Stallanlagen Neu Schwante (Pappelweg) und Vehlefanzers Straße	
Sw M4	Abbruch und Entsiegelung der ehemaligen Gärtnerei südlich Mittelweg	Neu Schwante	bereits realisiert
Sw M5	Ortsrandgestaltung	Wohnbauprojekt Lindenweg, nördlich Bebauung an der Feldstraße Engrünung SO Woch	
Sw M6	Sicherung eines Kranichbrutplatzes durch Wiedervernässung	Agrarlandschaft westl. Gemarkungsgrenze / Lange Enden, nördlich der L17	<u>Falls in diesem Zusammenhang das Heben und Senken des Wasserstandes geplant wird, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. (siehe nachfolgend Stellungnahme vom 31.08.2020, Landkreis Oberhavel, untere Wasserbehörde)</u>
Sw M7	Anpflanzung von Straßenbegleitgrün	Hauptstraße, Germendorfer Weg, Mühlenweg	
Sw M8	Erstaufforstung	westl. Gemarkungsgrenze, nördl. der Straße nach Groß Ziethen, nördl. Schwanter Vorflutgraben	auch Darstellung der Fläche als Waldfläche
Sw M9	Pflege eines Teiches (Entschlammung)	Park Sommerswalde	<u>Für die Entnahme von Stoffen aus dem Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. (siehe nachfolgend Stellungnahme vom 31.08.2020, Landkreis Oberhavel, untere Wasserbehörde)</u>
Sw M10	Umwandlung von Kiefernforsten in Mischbestände	Schwanter Forst	
Gemarkung Neu-Vehlefan			
Nv M1	Einseitige Grabenbepflanzung <u>außerhalb des Gewässerprofils</u>	Klein Ziethener Luch	<u>Hinweis Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“ mit Schreiben vom 24.07.2019 (frühzeitige Beteiligung Vorentwurf geänderter FNP)</u>
Nv M2	Alleebepflanzung	an der Speedwaybahn	
Nv M3	Schaffung von Flachgewässern als Laichhabitat	Gewässerrand ehemalige Kiesgrube	Fläche reduziert auf das Umfeld des Schutzobjektes <u>Falls in diesem Zusammenhang die Anlage eines neuen Gewässers geplant wird, ist hierfür das Erfordernis eines Planfeststellungs-/ Plangenehmigungsverfahrens gemäß § 68 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-</u>

Bezeichnung	Art der Maßnahme	Lage	Begründung von Streichungen und Änderungen
			WHG) bei der oberen Wasserbehörde zu prüfen. (siehe nachfolgend Stellungnahme vom 31.08.2020, Landkreis Oberhavel, untere Wasserbehörde)
Nv M4	Entsiegelung militärischer Baulichkeiten	östl. der Kiesgrube	gelöscht, da heute hier Waldbegegnungsstätte Krämerwald
Nv M5	Erstaufforstung	Nordöstlich Dreieck Havel-land bis Gemarkungsgrenze	auch Darstellung der Fläche als Waldfläche
Gemarkung Vehlefan			
Ve M1	Schaffung von Windschutzgehölzen	nordöstl. und südwestl. der Ortslage sowie an der Bahnlinie	
Ve M2	Wegebepflanzung als Obstbaumallee	Oranienburger Weg	
Ve M3	einseitige Grabenbepflanzungen <u>außerhalb des Gewässerprofils</u>	Grenzgraben (Schwanter Vorflutgraben)	Hinweis Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“ mit Schreiben vom 24.07.2019 (frühzeitige Beteiligung Vorentwurf geänderter FNP)
Ve M4	Pflege von Kleingewässern (Laichhabitat)	Ebels See	
Ve M5	Extensivwiesennutzung, Gehölzpflanzungen an der Flächenaußengrenze, Vermeidung von Gewässereutrophierung, z. B. durch Anlage von Fanggräben	Karpfensee südlich der A10	Konkretisierung
Ve M6	Anlage von Streuobstwiesen	Vorrangflächen um die Vehlefanzer Seen	nicht umsetzbar
Ve M7	Herstellung einer Brutwand für Uferschwalben (Biotopmanagement)	südwestl. Vehlefanzer Seen, nahe A 10	
Ve M8	Erstaufforstung	an der A 10 nördl. Neu Vehlefan	Auch Darstellung der Fläche als Waldfläche, Lage der Waldfläche an die planfestgestellte Rastanlage angepasst
Ve M9	Eingrünung einer Stallanlage	südlich Koppehof	
Ve M10	Anlage von Hecken zur Ortsrandeingrünung	südlich Weg zum Koppehof (Schäferweg)	
Ve M11	Ortsrandgestaltung	Wohngebiet nördl. der Straße nach Bärenklau (Am Kienluch)	
Gemarkung Bärenklau			
Bä M1	Anlage von Windschutzstreifen und Wegebegrünung	Weg süd. Wendemark und an der Bahnlinie	
Bä M2	Einseitige Grabenbepflanzungen <u>außerhalb des Gewässerprofils</u>	Elsgraben u. südwestl. Wendemark	Hinweis Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“ mit Schreiben vom 24.07.2019 (frühzeitige Beteiligung Vorentwurf geänderter FNP)
Bä M3	Anlage eines Kleingewässers (Graben-tasche)	südwestl. der Ortslage am Elsgraben	Falls in diesem Zusammenhang die Anlage eines neuen Gewässers geplant wird, ist hierfür das Erfordernis eines Planfeststellungs-/ Plangenehmigungsverfahrens gemäß § 68 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) bei der oberen Wasserbehörde zu prüfen. (siehe nachfolgend Stellungnahme vom 31.08.2020, Landkreis Oberhavel, untere Wasserbehörde)
Bä M4	Eingrünung von Wohnsiedlungen (Ortsrandgestaltung)	Neubauten nördl. Vehlefanzer Str. (Binnenschläge) sowie östl. Ortsrand	
Bä M5	Entbuschung eines Torfmoosmoores	Im Wald nördl. der Straße nach Leegebruch	
Bä M6	Pflege von Hecken durch Ergänzung und Verjüngungsschnitt	südöstl. Gemarkungsgrenze	
Bä M7	Gehölzpflanzungen	Sandschläge – östlich Remonteweg	

Bezeichnung	Art der Maßnahme	Lage	Begründung von Streichungen und Änderungen
Gemarkung Eichstädt			
Ei M1	Schaffung mehrreihiger Windschutzgehölze	Ackerlandschaft nördl. und südl. Gemarkungsgrenze	
Ei M2	<u>einseitige Grabenbepflanzungen außerhalb des Gewässerprofils</u>	gesamte Gemarkung	Hinweis Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“ mit Schreiben vom 24.07.2019 (frühzeitige Beteiligung Vorentwurf geänderter FNP)
Ei M3	Ortsrandgestaltung	Gewerbegebiet Süd und Wohnanlage Eichstädt Nord	
Ei M4	Partieller Rückbau einer Stallanlage	südöstl. der Ortslage	
Ei M5	Extensivwiesennutzung, Gehölzpflanzungen an der Flächenaußengrenze, Vermeidung von Gewässereutrophierung, B. durch Anlage von Fanggräben	großes und kleines Fennbruch im NW der Gemarkung	Konkretisierung
Gemarkung Marwitz			
Ma M1	Schaffung linearer Flurgehölze mit Windschutzfunktion	nördl. der Ortslage	
Ma M2	Wegbegrünung mit Obstgehölzen	Ritterstraße	
Ma M3	<u>Einseitige Grabenbepflanzung außerhalb des Gewässerprofils</u>	nördl. Ziegenkruger Weg / Siebgraben	Hinweis Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“ mit Schreiben vom 24.07.2019 (frühzeitige Beteiligung Vorentwurf geänderter FNP)
Ma M4	Umwandlung des Baumbestandes eines Feldgehölzes tlw. Freistellung Rotbauchunke)	am Gänsepfuhl in der nordwestl. Gemarkung	
Ma M5	Schaffung eines Kleingewässers (Grabentasche als Laichhabitat)	Gemarkungsgrenze zu Eichstädt Straße Heidegarten	
Ma M6	Schaffung eines Kleingewässers	feuchte Senke am Muhrgraben südl. der Bahnlinie	<u>Falls in diesem Zusammenhang die Anlage eines neuen Gewässers geplant wird, ist hierfür das Erfordernis eines Planfeststellungs-/ Plangenehmigungsverfahrens gemäß § 68 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) bei der oberen Wasserbehörde zu prüfen. (siehe nachfolgend Stellungnahme vom 31.08.2020, Landkreis Oberhavel, untere Wasserbehörde)</u>
Ma M7	Renaturierung von Feldsöllen	Ackerlandschaft nördl. der Ortslage	
Ma M8	Pflege des GLB Enzianwiese gemäß P+E-Plan	am Muhrgraben nördl. Weg nach Hennigsdorf	
Ma M9	Entsorgung und Renaturierung einer Altlast	sog. Fettsee an der Grenze zu Velten	
Ma M10	Eingrünung landwirtschaftlicher und gewerblicher Standorte	nördl. und südl. der Ortslage	
Gemarkung Bötzw			
Bö M1	<u>Einseitige Grabenbepflanzung außerhalb des Gewässerprofils</u>	südl. Bötzw und Muhrgraben	Hinweis Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“ mit Schreiben vom 24.07.2019 (frühzeitige Beteiligung Vorentwurf geänderter FNP)
Bö M2	<u>Wegbegrünung mit Obstbäumen</u>	Feldflur westlich des Friedhofes	unter Hochspannungsleitung nicht möglich
Bö M3	<u>Anlage einer Obstwiese</u>	nördl. Friedhofstraße	vorh. Gehölzbestand im Vorwaldstadium
Bö M4	Schneiden von Kopfweiden als Biotoppflegemaßnahme	südlich Jungferndamm	
Bö M5	Entsiegelung und Renaturierung	nördl. und östlich ehem. Kaserne Schönwalde	Hangars im Osten stehen unter Denkmalschutz, Berücksichtigung frühzeitiger Hinweis Gemeinde Schönwalde Glien (Schreiben vom 19.12.2017)

Bezeichnung	Art der Maßnahme	Lage	Begründung von Streichungen und Änderungen
Bö M6	Rückbau und Entsiegelung der ehem. Landebahn des Flugplatzes	ehem. Militärobjekt Schönwalde	Betonfläche ist überwachsen (hochwertiges Trockenbiotop!), Berücksichtigung frühzeitiger Hinweis Gemeinde Schönwalde Glien (Schreiben vom 19.12.2017)
Bö M7	Erstaufforstung	Grünland nördl. und östl. Sperrgebiet Schönwalde, Ackerbrachen südl. Jungferndamm	auch Darstellung der Fläche als Waldfläche
Bö M8	Sukzessionsflächen auf Altablageflächen	Altablageflächen westl. Schwarzer Weg und im Blockinnenbereich südl. Friedhofsstraße - nördlich Fennstraße	redaktionelle Anpassung der Formulierung
Bö M9	teilweise Umwandlung von Ackerland in Dauergrünland, teilweise Kompensationsmaßnahmen OU Bötzwow und Ausbau A10: Schaffung von Ersatzhabitaten für die Zauneidechse, Gehölzpflanzung am Zauneidechsenhabitat	östl. der Straße nach Schönwalde	Erweiterung der geplanten Maßnahmen gemäß Stellungnahme Landesbetrieb Straßenwesen vom 01.12.2017 (siehe unter 12.1.3)

Hinweise des **Wasser- und Bodenverbandes „Schnelle Havel“** siehe unter 16.5.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Entwurf des geänderten Flächennutzungsplanes vom Mai 2020 mit Schreiben vom 31.08.2020 mit:

„2. Belange der unteren Wasserbehörde

2.1 Weiterführende Hinweise

2.1.1 Weiterführende Hinweise

Für die geplante Maßnahme Sw 6 Sicherung eines Kranichbrutplatzes durch Wiedervernässung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für das Heben und Senken des Wasserstandes erforderlich. Zur Prüfung der Zulässigkeit dieses Vorhabens ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren mit entsprechender Beteiligung durchzuführen.

Die Maßnahme Sw 9 Pflege eines Teiches (Entschlammung) bedarf es auf Grund der Entnahme von Stoffen aus dem Gewässer ebenfalls der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Für die Maßnahmen Nv 3 Schaffung von Flachgewässern als Laichhabitat, Bä 3, Ma 6 und Ma 6 Anlegen eines Kleingewässers (Grabentasche) ist das Erfordernis eines Planfeststellungs-/ Plangenehmigungsverfahrens gemäß § 68 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) bei der oberen Wasserbehörde zu prüfen.

Die Festlegung der genannten Maßnahmen im FNP ohne vorherige Prüfung der wasserrechtlichen Zulässigkeit ist unzulässig.“

Berücksichtigung:

Gemäß §5 Abs. 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Der Flächennutzungsplan trifft demnach keine Festlegungen, die die Zulässigkeit von Vorhaben begründen. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit ortsteilbezogener Kennziffer der Maßnahme sind aus dem Landschaftsplan übernommen.

Erforderliche Genehmigungen, wie z.B. wasserrechtliche Genehmigungen, sind in den nachfolgenden Vorhabenplanungen zu beantragen.

Die Erfordernisse wasserrechtlicher Genehmigungen wurden zu den genannten Punkten in die Begründung des geänderten Flächennutzungsplanes unter 19. wie folgt aufgenommen:

zu **Sw M6** Sicherung eines Kranichbrutplatzes durch Wiedervernässung (Agrarlandschaft westl. Gemarkungsgrenze / Lange Enden, nördlich der L17):

„Falls in diesem Zusammenhang das Heben und Senken des Wasserstandes geplant wird, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.“

zu **Sw M9** Pflege eines Teiches (Entschlammung) (Park Sommerswalde)

„Für die Entnahme von Stoffen aus dem Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.“

zu **Nv M3** Schaffung von Flachgewässern als Laichhabitat (Gewässerrand ehemalige Kiesgrube),

zu **Bä M3** Anlage eines Kleingewässers (Grabentasche) (südwestl. der Ortslage am Elsgraben) und

zu **Ma M6** Schaffung eines Kleingewässers (feuchte Senke am Muhrgraben südl. der Bahnlinie):

„Falls in diesem Zusammenhang die Anlage eines neuen Gewässers geplant wird, ist hierfür das Erfordernis

eines Planfeststellungs-/ Plangenehmigungsverfahrens gemäß § 68 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) bei der oberen Wasserbehörde zu prüfen.“

M - Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich, die in verbindlichen Bauleitplänen oder Planfeststellungsverfahren festgelegt wurden

M Nr.	Bezug Bebauungsplan / Planfeststellungsverfahren	Lage	Maßnahme
1	Bebauungsplan "Sommerswalder Dreieck"	OT Schwante südlich Germendorfer Weg, östlich am Steinberg	Nutzungsextensivierung Extensivwiese
2	Bebauungsplan Nr. 48/2012 „Wohnbebauung am Gartenweg“ parallele Änderung des Flächennutzungsplanes	OT Schwante Neu-Schwante östlich Gartenweg nördlich Hörstegraben	flächige Gehölzpflanzung Extensivwiese
3	Bebauungsplan Nr. 55/2016 „Trainingsanlage Trabrennsport“, Änderung des Flächennutzungsplanes für die Teilfläche Trainingsanlage Trabrennsport	OT Eichstädt südlich Perwenitzer Weg	Gehölzpflanzungen
4			Nutzungsextensivierung Extensivwiese / -weide
5	Bebauungsplan "Wohngebiet Eichstädt Nord"	OT Eichstädt	Nutzungsextensivierung Extensivwiese Gehölzpflanzungen
6	erster Teilbebauungsplan "Am Ziegenkruger Weg" zweiter Teilbebauungsplan "Am Ziegenkruger Weg"	OT Marwitz Ziegenkruger Weg nördlich Wohngebiet Marwitzer Heide und Seeweg südlich des Wohngebietes	Alleebepflanzung
7		östlich des Wohngebietes	Baumreihe
8		Flächen südlich angrenzend an Wohngebiet Marwitzer Heide	Nutzungsextensivierung Extensivwiese / -weide
9	Ortsumfahrung Bötzwow und Ausbau A10 (<i>Planfeststellungsverfahren</i>)	OT Bötzwow südlich Jungferndamm	Nutzungsextensivierung Extensivwiese, Schaffung von Ersatzhabitaten Zauneidechse, Gehölzpflanzungen
10	Bebauungsplan Nr. 64/2018 „Wohnbebauung am Walde“, OT Neu-Vehlefanzenz	OT Neu-Vehlefanzenz östlich der Wohnbebauung Am Walde	Hecke / Gehölze und Ackerlandstreifen
11	Bebauungsplan Nr. 68/2019 „Wohnbebauung Am Vogelsang“, OT Vehlefanzenz	OT Vehlefanzenz nördlich der Wohnbebauung Am Vogelsang	Streuobstwiese
12	Bebauungsplan Nr. 48/2012 „Wohnbebauung am Gartenweg“ im OT Schwante	OT Marwitz westlich der Wohnbebauung Am Priesterweg	Gehölzpflanzungen

Weitere kleinteilige naturschutzfachliche Maßnahmen sind in verbindlichen Bauleitplänen der Gemeinde innerhalb von Baugebietsflächen festgesetzt. Diese wurden wegen des größeren Darstellungsmaßstabes nicht in den Flächennutzungsplan übernommen.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Entwurf des geänderten Flächennutzungsplanes vom Mai 2020 mit Schreiben vom 31.08.2020 mit:

„4. Belange der unteren Naturschutzbehörde

4.1 Weiterführende Hinweise

4.1.1 Weiterführende Hinweise

Zum Flächennutzungsplan wurde mit Schreiben vom 04.09.2019 Stellung genommen. Diese Stellungnahme behält ihre Gültigkeit. Die Hinweise der vorangegangenen Stellungnahme sind im vorliegenden Planentwurf hinreichend berücksichtigt worden. Die naturschutzrechtlichen Belange werden umfassend abgehandelt und plausibel dargestellt. Im Einzelfall sind vor der Umsetzung von Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ggf. weitere Genehmigungen bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen (bspw. im Falle der Grünlandumwandlung im Landschaftsschutzgebiet).“

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind entsprechend zu berücksichtigen.

20. Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht

Das Gemeindegebiet der Gemeinde Oberkrämer umfasst Teile folgender **Schutzgebiete** nach dem Naturschutzrecht, die nachrichtlich in den geänderten Flächennutzungsplan übernommen werden:

Landschaftsschutzgebiet (Rechtsgrundlage §§ 22 und 26 Bundesnaturschutzgesetz §§ 8-13 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz)

- Landschaftsschutzgebiet "Nauen-Brieselang-Krämer"

Natura 2000-Gebiet (Rechtsgrundlage §§ 31-36 Bundesnaturschutzgesetz)

§§ 15 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz

- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH) Muhrgraben mit Teufelsbruch Gebietsnummer DE 3345-301

Im Plangebiet befinden sich folgende **festgesetzte Flächennaturdenkmale** (Rechtsgrundlage § 28 Bundesnaturschutzgesetz), die nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen wurden, sofern ihre Lage bekannt war:

Gemarkung	Bezeichnung	Fläche (ha)
Marwitz	Enzianwiese	0,80 ha
Marwitz	Höllen- u. Löwensee	24,18 ha
	Tümpel am Höllen- und Löwensee	0,64 ha
Eichstädt	Roter Pfuhl	1,71 ha
Vehlefanzen	Vehlefanzer Unkenteich	1,61 ha
Bötzow (?)	Teufelsbruchwiese	ca. 3 ha

Im Plangebiet befinden sich folgende **festgesetzte Naturdenkmale** (Rechtsgrundlage § 28 Bundesnaturschutzgesetz), die wegen der geringen Flächengröße nicht nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen wurden:

Gemarkung	Lage	Bezeichnung
Bärenklau	Rotbuche	Jagen 249 der Revierförsterei Bärenklau
Bärenklau	Eiche	am Nordende des alten Torfstiches
Bötzow	Fichte	auf dem Friedhof
Bötzow	Kastanie	auf dem Friedhof
Bötzow	Lebensbaum	auf dem Friedhof
Schwante	Fünfergruppe Buchen	bei Höhe 37,8, ca. 300 m südl. der Bahn Kremmen-Oranienburg
Schwante	Lärche	auf dem Friedhof
Vehlefanzen	Findling	Lindenallee vor dem Haus Wernitz
Vehlefanzen	Kastanie	an der Pferdebuchte, Lindenalle 59
Vehlefanzen	Gruppe v.6 Linden	100 m nordöstlich des ehem. Amtes

Hinweise auf Alleebaumbestand

Im Gemeindegebiet sind mehrere Allen vorhanden, die gemäß § 17 Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) i. V. m. § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützt sind. Diese wurden als hinweisliche Darstellung in den vorliegenden geänderten Flächennutzungsplan aufgenommen.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Vorentwurf des geänderten Flächennutzungsplanes mit Schreiben vom 04.09.2019 u. a. mit:

„**4. Belange der unteren Naturschutzbehörde**

4.1 Weiterführende Hinweise

4.1.1 Schutzgebiete

Die für die Gemeinde Oberkrämer relevanten Schutzgebiete und Naturdenkmäler wurden im Vorentwurf korrekt dargestellt und in der Planung angemessen berücksichtigt.“

21. Denkmal- und Bodendenkmalschutz

21.1 Denkmalschutz

In die Denkmalliste des Landes Brandenburg sind folgende Denkmale eingetragen:

Auszug aus der Denkmalliste des Landes Brandenburg Landkreis Oberhavel Gemeinde Oberkrämer,
Stand: 12/2018

Ortsteil / Gemeindeteil	Adresse	Bezeichnung	ID-Nummer
Bärenklau	Alte Dorfstraße	Dorfkirche	09165012
Bärenklau	Alte Dorfstraße 10	Wohnhaus mit Wirtschaftsgebäude	09165983
Bärenklau	Eichstädter Weg 23	Wohnhaus mit Wirtschaftsteil und Scheune	09165816
Bärenklau	Remonteweg 3	Inspektorhaus sowie Waagegebäude und Pflasterung	09166100
Bötzow		Vier Flugzeughallen des ehemaligen Fliegerhorstes Schönwalde (siehe Schönwalde-Dorf, Landkreis Havelland)	(Hauptdokument HVL = 09150565)
Bötzow	Dorfaue 46	Gehöft, bestehend aus Wohnhaus und zwei Wirtschaftsgebäuden	09165666
Bötzow	Dorfaue 69	Dorfkirche	09165022
Bötzow	Friedhofstraße	Wohnhaus mit Garten	09165021
Eichstädt	Am Eichenring	Dorfkirche	09165025
Eichstädt	Am Eichenring	Friedhofskapelle	09165870
Eichstädt	Am Eichenring 52/54	Zwei Stallgebäude und ein Taubenhaus	09165813
Marwitz		Nachlass Hedwig Bollhagen	-----
Marwitz	Bötzower Straße	Friedhofskapelle mit Allee und Gedenkkreuz	09165845
Marwitz	Breite Straße	Dorfkirche	09165066
Marwitz	Breite Straße 20	Pfarrhaus mit Wirtschaftsgebäude und Einfriedung	09165288
Marwitz	Breite Straße 21	Zwei Wirtschaftsgebäude und ein Taubenhaus	09165841
Marwitz	Breite Straße 22	Taubenhaus	09165844
Marwitz	Breite Straße 24	Wohnhaus	09165469
Marwitz	Breite Straße 67	Schule mit Wirtschaftsgebäude	09165290
Marwitz	Breite Straße 68	Wohnhaus (so genanntes Küsterhaus) mit Pumpe	09165289
Marwitz	Hedwig-Bollhagen-Straße 2, 4	HB-Werkstätten für Keramik, bestehend aus Wohn- und Bürogebäude (Nr. 2) sowie Werkstattgebäude (Nr. 4)	09165009
Schwante	Dorfstraße	Dorfkirche	09165123
Schwante	Dorfstraße 24	Wohnhaus	09166112
Schwante	Dorfstraße 31	Pfarrhaus mit Einfriedung	09165869
Schwante	Schlossweg	Gutspark	09165122
Schwante	Schlossweg 5	Gutshaus („Schloss“)	09165121
Schwante	Mühlenweg 37, 39, 41, 45, Am Wasserturm 1, 4, 6	Gutshof, bestehend aus Wasserturm, zwei Wirtschaftsgebäuden und Wohnhaus	09165342
Sommerswalde	Sommerswalder Chaussee 8, Sommerswalde 4, 5	Gutsanlage, bestehend aus Schloss (Nr. 8), Pferdestall, Orangerie, Bedienstetenhaus und Forsthaus (Nr. 4/5)	09165120
Sommerswalde	Sommerswalde	Parkanlage	09165117
Vehlefanzen	Am Anger / Burgwall	Dorfkirche	09165140
Vehlefanzen	Bärenklauer Straße 58	Bahnhof Vehlefanzen, bestehend aus Empfangsgebäude, Güterschuppen und Stellwerkshäuschen	09165462
Vehlefanzen	Eichstädter Chaussee	Gedenkstein für Otto Borowski	09165141
Vehlefanzen	Koppehof 11	Speichergebäude	09165644
Vehlefanzen	Lindenallee	Gefallenendenkmal	09165632
Vehlefanzen	Lindenallee 8	Getreidemühle und Hopfpflasterung	09166098

Ortsteil / Gemeindeteil	Adresse	Bezeichnung	ID-Nummer
Vehlefanzen	Lindenallee 28	Pfarrhaus	09165382
Vehlefanzen	Lindenallee 30	Schule	09165383
Vehlefanzen	Lindenallee 49	Gehöft, bestehend aus Wohnhaus, zwei Wirtschaftsgebäuden und Hopfpflasterung	09165512
Vehlefanzen	Lindenallee 71	Bockwindmühle	09165137
Vehlefanzen	Zum Alten Amtshaus	Backsteinturm der mittelalterlichen Burg	09165138

Die Denkmalliste des Landes Brandenburg wird fortgeschrieben.

Entsprechend eines frühzeitigen Hinweises der **Gemeinde Schönwalde Glien** (Schreiben vom 19.12.2017) wurde die im bisherigen Flächennutzungsplan vorgesehene Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung **Bötzow M5, Renaturierung im Bereich eines Hangars**, der Bestandteil des **Denkmals OT Bötzow, Flugzeughallen des ehemaligen Fliegerhorstes Schönwalde** ist, für die Fläche des unter Denkmalschutz stehenden Hangars nicht in den geänderten Flächennutzungsplan übernommen. (siehe auch unter 19.)

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, Abteilung Praktische Denkmalpflege** teilte zum Vorentwurf des geänderten Flächennutzungsplanes mit Schreiben vom 19.08.2019 mit:

„das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege, nimmt als Träger öffentlicher Belange gern. § 1 Abs. 5 Ziff. 5 BauGB unter Hinweis auf das BbgDSchG vom 24.05.2004 als zuständige Denkmalfachbehörde wie folgt Stellung:

1. Hiermit werden Sie darauf hingewiesen, dass Denkmalbestand im Geltungsbereich des oben genannten Flächennutzungsplanes liegt. Die Denkmale sind online unter <http://www.bldam-brandenburg.de> abrufbar und entsprechend im Textteil des Verfahrens zu benennen.

2. Hinweis

Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass die Denkmalliste des Landes Brandenburg fortgeschrieben wird.

3. Hinweis

Da bei dem Vorhaben Belange der Bodendenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Haus ggf. eine weitere Stellungnahme.“

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Praktische Denkmalpflege** teilte zum Entwurf des geänderten Flächennutzungsplanes vom Mai 2020 mit Schreiben vom 03.08.2020 mit:

„das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege, nimmt als Träger öffentlicher Belange gern. § 1 Abs. 5 Ziff. 5 BauGB unter Hinweis auf das BbgDSchG vom 24.05.2004 als zuständige Denkmalfachbehörde wie folgt Stellung:

1. Hiermit werden Sie darauf hingewiesen, dass Denkmalbestand im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes vorhanden ist.

Die Denkmale sind online unter <http://www.bldambrandenburg.de/denkmalinformationen/denkmalliste-denkmaldatenbank> abrufbar und sind gemäß §5 Bau GB entsprechend im Textteil des Verfahrens im Einzelnen zu benennen, sowie in den kartographischen Darstellungen zu kennzeichnen.

2. Hinweis

Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass die Denkmalliste des Landes Brandenburg fortgeschrieben wird.

3. Hinweis

Da bei dem Vorhaben Belange der Bodendenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Haus ggf. eine weitere Stellungnahme.“

Berücksichtigung:

Ein Auszug aus der Denkmalliste (Stand 31.12.2018) ist in der Begründung des geänderten FNP bereits enthalten.

Im geänderten Flächennutzungsplan erfolgt eine nachrichtliche Übernahme der beiden Gartendenkmale Guts-park Schwante und Guts-park Sommerswalde. Die weiteren Einzeldenkmale werden wegen ihrer geringen Größe nicht im Flächennutzungsplan dargestellt.

Der Flächennutzungsplan schafft nicht die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben. Deshalb hat er keine direkten Auswirkungen auf Denkmale. Auf Flächen, auf denen der Flächennutzungsplan geplante Nutzungen darstellt, die vom bisherigen Bestand abweichen, bereitet er jedoch solche Auswirkungen vor.

Die im vorliegenden Flächennutzungsplan geplanten Entwicklungsflächen, auf denen Planvorhaben Auswirkungen auf den Umgebungsschutz von Denkmalen haben können, sind im Umweltbericht unter U2.a) 13.1 aufgeführt.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und Planung von Vorhaben im Einwirkungsbereich von Baudenkmalen sind die Anforderungen des Denkmalschutzes einschließlich des Umgebungsschutzes von Baudenkmalen gemäß BbgDSchG zu beachten. Die Denkmalliste des Landes Brandenburg wird fortgeschrieben.

21.2 Bodendenkmale

In der Gemeinde Oberkrämer sind folgende Bodendenkmale vorhanden, die gemäß §5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in den geänderten Flächennutzungsplan übernommen wurden:

Auszug aus der Denkmalliste (Bodendenkmale) des Landes Brandenburg, Landkreis Oberhavel, Gemeinde Oberkrämer, Stand: 31.12.2018

Gemarkung	Flur	Kurzansprache	Bodendenkmalnummer
Bärenklau	2,3	Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit	70160
Bötzow	7	Rast- und Werkplatz Mesolithikum, Siedlung Neolithikum, Siedlung Eisenzeit, Siedlung römische Kaiserzeit, Einzelfund Bronzezeit	70005
Bötzow	7	Rast- und Werkplatz Mesolithikum, Siedlung Urgeschichte, Einzelfund Bronzezeit	70006
Bötzow	7	Siedlung Urgeschichte	70007
Bötzow	14	Siedlung Neolithikum	70008
Bötzow	5, 6, 10, 13	Friedhof deutsches Mittelalter, Kirche deutsches Mittelalter, Kirche Neuzeit, Dorfkerne Neuzeit, Friedhof Neuzeit, Siedlung Bronzezeit, Siedlung römische Kaiserzeit, Dorfkerne deutsches Mittelalter	70009
Bötzow	5	Siedlung römische Kaiserzeit	70010
Bötzow	1, 2	Siedlung Neolithikum, Siedlung römische Kaiserzeit	70011
Bötzow	10	Gräberfeld Bronzezeit	70012
Bötzow	10	Siedlung Steinzeit	70203
Bötzow	7	Siedlung Steinzeit	70220
Bötzow	14	Siedlung Steinzeit, Siedlung Frühgeschichte	70221
Bötzow	7	Siedlung Steinzeit, Siedlung Frühgeschichte	70222
Eichstädt	2, 4, 5	Dorfkerne Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit	70244
Eichstädt	1, 2	Siedlung Ur- und Frühgeschichte	70340
Eichstädt	1	Gräberfeld römische Kaiserzeit, Gräberfeld Eisenzeit	70508
Marwitz	8	Siedlung Neolithikum	70219
Marwitz	5	Siedlung Eisenzeit, Siedlung römische Kaiserzeit	70013
Marwitz	2	Siedlung slawisches Mittelalter, Siedlung deutsches Mittelalter	70014
Marwitz	2	Siedlung Frühgeschichte, Siedlung Neolithikum	70015
Marwitz	5	Kirche deutsches Mittelalter, Kirche Neuzeit, Dorfkerne Neuzeit, Grab Neuzeit, Dorfkerne deutsches Mittelalter	70017
Marwitz	2, 5	Siedlung römische Kaiserzeit	70286
Schwante	1,6	Einzelfund slawisches Mittelalter, Burg deutsches Mittelalter, Schloss Neuzeit, Historischer Garten Neuzeit, Weg deutsches Mittelalter, Weg Neuzeit, Dorfkerne Neuzeit, Dorfkerne deutsches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit	70242
Schwante	2	Siedlung Urgeschichte, Gräberfeld Bronzezeit	70472
Schwante	3	Gräberfeld Eisenzeit	70473
Schwante	3	Gräberfeld Eisenzeit	70474
Schwante	6	Siedlung Bronzezeit, Hort Bronzezeit	70475
Schwante	2	Siedlung Ur- und Frühgeschichte	70476
Schwante	1	Siedlung Bronzezeit	70477
Schwante	1	Siedlung slawisches Mittelalter	70478
Schwante	1, 4	Siedlung römische Kaiserzeit	70522
Schwante	4	Siedlung Eisenzeit	70523
Vehlefanzen	3, 6, 9	Dorfkerne deutsches Mittelalter, Burgwall Mittelalter, Burgwall slawisches Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit, Turmhügel deutsches Mittelalter	70239
Vehlefanzen	7, 8	Wüstung deutsches Mittelalter	70492

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum teilte im Rahmen der ersten frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom 17. November 2017 mit:

„Im Zusammenhang mit allen durch die Planung tangierten (...) Bodendenkmälern sind folgende Regelungen des Denkmalschutzgesetzes in der Planunterlage zu berücksichtigen:

Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. die Errichtung von baulichen Anlagen aber auch die Anlage oder Befestigung von Wegen, Verlegungen von Leitungen, umfangreiche Hecken- und Baumpflanzungen usw. bedürfen im Bereich der Bodendenkmäler einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Sie ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Oberhavel zu beantragen (§ 19 Abs. BbgDSchG) und wird im Benehmen mit unserer Behörde erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).

Ferner sind diese Maßnahmen in der Regel dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdeingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils Näheres festlegen wird, ist in der Regel ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zustimmen muss. Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche beplant werden.

3. Bei Erdarbeiten in den Änderungsbereichen darüber hinaus unvermutet entdeckte weitere Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

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

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum** teilte zum Vorentwurf des geänderten Flächennutzungsplanes mit Schreiben vom 23.07.2019 mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 22.06.2020 zum Entwurf des geänderten Flächennutzungsplanes vom Mai 2020:

„in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörde für Bodendenkmale nehmen wir als Träger öffentlicher Belange (§ 17BbgDSchG) wie folgt zu o.g. Planung Stellung:

In den Unterlagen zur o.g. Planung sind die zu beachtenden bodendenkmalpflegerischen Belange korrekt dargestellt. Die Planung ist damit aus unserer Sicht genehmigungsfähig.

Hinweis: Da bei dem Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.“

22. Altlasten

In der Darstellung des Flächennutzungsplanes wurden gemäß §5(3) BauGB symbolhaft die Flächen gekennzeichnet, die für bauliche Nutzungen vorgesehen sind und deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte im Rahmen der ersten frühzeitigen Beteiligung zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes mit Schreiben vom 02.01.2018 mit:

„3. Belange der unteren Bodenschutzbehörde

3.1 Weiterführende Hinweise

3.1.1 Hinweise

a) Unter Punkt U6.2 "Altlasten" (Begründungstext S. 51) wurden die von Nutzungsänderungen betroffenen Bereiche mit Altlastenverdacht aufgelistet.

Auf der Teilfläche **Ma07** befindet sich jedoch keine im Altlastenkataster registrierte Altlastenverdachtsfläche bzw. festgestellte Altlast. Es bestehen derzeit keine Bedenken hinsichtlich der geplanten Nutzungsänderung.

Unmittelbar nördlich der Teilfläche Ma07 ist ein altlastenverdächtiger Standort unter der Nr. 0336652330 registriert. Dabei handelte es sich um eine ehern. LPG-Tankstelle.

Die Tankstelle wurde bereits vor 1990 zurückgebaut. Konkrete Unterlagen zu technischen Details sowie zum Rückbau selbst inkl. Boden-/Grundwasseruntersuchungen liegen nicht vor.

Die Teilfläche **Bö08** ist im Altlastenkataster unter der Nr. 0336651794 als Altlastenverdachtsfläche registriert. Es handelt sich um einen Altstandort der Holzverarbeitenden Industrie. Im Ergebnis einer 1992 durchgeführten historischen Erhebung wurde der Standort als Altlastenverdachtsfläche mit umweltrelevanten, nutzungsspezifischen Stoffen bewertet. Auf Grundlage dieser Ergebnisse wurde das Grundstück 2016/2017 im Auftrag des Eigentümers orientierend auf die nutzungsspezifischen Stoffe untersucht (Boden, Grundwasser). Im Ergebnis konnten keine organoleptischen Hinweise bzw. auffällige Schadstoffkonzentrationen ermittelt werden. Es bestehen somit derzeit keine Bedenken hinsichtlich der geplanten Nutzungsänderung.

b) Allgemein gilt:

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

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

Berücksichtigung:

Die Hinweise zu den in der Stellungnahme genannten Teilflächen werden wie folgt berücksichtigt:

Bei der im ersten Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes mit **Ma07** bezeichneten Fläche handelt es sich um eine bereits gewerblich genutzte Fläche auf der Südseite des Ortskernes von Marwitz, die im geänderten Flächennutzungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet geplant ist. Da es sich gegenüber der ausgeübten Nutzung nicht um eine geplante Nutzungsänderung handelt, wurde diese Fläche im vorliegenden geänderten Flächennutzungsplan nicht mehr als Änderungsfläche thematisiert.

Die Fläche **Bö08** (neue Bezeichnung **Bö8**) umfasst das Plangebiet des Bebauungsplanes 59/2017 "Schönwalder Straße / Bahnstraße". Die Altlastensanierung erfolgt auf dieser Fläche im Zuge der Realisierung der Planung.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Vorentwurf des geänderten Flächennutzungsplanes mit Schreiben vom 04.09.2019 u. a. mit:

„5. Belange der unteren Bodenschutzbehörde**5.1 Weiterführende Hinweise****5.1.1 Altlastenkataster**

Folgende Flächen werden im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel geführt. Sollten Maßnahmen in diesen Bereichen geplant sein, sind Abstimmungen mit der unteren Bodenschutzbehörde notwendig.

Abkürzungen

AL Altlast
AA Altablagerung
AS Altstandort
MK Müllkippe
MP Müllplatz
SSBV Schädliche Bodenveränderung
ALVF Altlastverdächtige Fläche

Ortsteil	ALKAT-Nr. ISAL-Nr.	Bezeichnung	Art AA/AS u. SSBV	Grundstück(e) Gemarkung; Flur; Flurstück(e)
Bärenklau	053665 0097	Flakstellung, Mun. Bunker Bärenklau	ALVF-AS	Bärenklau; Fl. 3; Flst. 41
	033665 1729	AA Hasenheide, Weg nach Germenorf	Sanierte AA	Bärenklau; Fl. 2; Flst. 10, 245
	1975	militär Altlasten Standortübungsplatz Grenztr., Germendorf (04NVA 165)	AL-Fläche NVA	Bärenklau; Teilbereich Fl. 1
Bötzow	033665 0026	Militärisches Tanklager	ALVF-AS	nahe Bötzow; Fl. 8; Flst. 45
	053665 0111	ehem. militär. Liegenschaft	ALVF-AS	Bötzow; Fl. 7; Bereich Flst. 105, 107
	033665 1793	Schleifscheibe Bötzow	ALVF-AS	Bötzow; Fl. 2; Flst. 39, 40, 44/1, 44/2, 44/3, 44/4, 44/7, 45/3, 45/4, 98/6, 98/7, 98/14, 98/15, 98/16, 98/17, 98/18, 98/19, 98/20, 98/21, 98/22, 98/23, 98/24, 98/25, 178, 215 - 217, 279, 280
	033665 1794	Holzverarbeitd. Industrie, Bahnstr. 1/2	ALVF-AA	Bötzow; Fl. 10; Flst. 27/1, 27/3, 27/4, 46, 47, 53, 394 - 398; Bötzow; Fl. 13; Flst. 72/2, 103/8, 103/10, 103/11, 125/1, 125/3, 125/4
	033665 1817	Altablagerung Bötzow- West östlicher Teil	ALVF-AA	Bötzow; Fl. 2; Flst. 102 - 111; Bötzow; Fl. 3; Flst. 3 - 6, 9 - 21, 58 - 79
	033665 1818	Sandkute Bötzow, Feld- straße	Sanierte AA	Bötzow; Fl. 5; Flst. 61
	033665 1819	Altablagerung Bötzow- West westlicher Teil	Sanierte AA	Bötzow; Fl. 2; Flst. 113 - 123; Bötzow; Fl. 3; Flst. 1, 7, 8, 23 - 43, 45 - 56
	111	militär Altlasten Kaserne Schönwalde (02Pots074B)	AL-Fläche GUS	Bötzow; Bereiche der Flure 8, 9, 14
	102	militär Altlasten	AL-Fläche NVA	Bötzow; Bereiche der Flure 1, 5, 15

Eichstädt	033665 1850	Tankstelle, Eichstädt	ALVF-AS	Eichstädt; Fl. 4; Flst. 104/21, 104/25, 104/27
	033665 1854	Kaserne Eichstädt, milit. Stellung	nicht zugeordnet	Eichstädt; Fl. 1; Bereich Flst. 10
	033665 1878	MP am Röthepfuhl, Richt. Neu Vehlefanzen	Sanierte AA	Eichstädt; Fl. 1; Flst. 70/1, 73/1
	033665 1879	MP am Glockenpfuhl, 600m v.d. Autobahnabf. ...	Sanierte AA	Eichstädt; Fl. 2; Flst. 3/1, 3/2
	102	militär Altlasten	AL-Fläche NVA	Eichstädt; Teilbereich Fl. 1
Marwitz	033665 2330	ehem. Tankstelle, Hauptstraße	ALVF-AS	Marwitz; Fl. 5; Flst. 149/1, 698
	033665 2355	AA Eichstädter Weg	Sanierte AA	Marwitz; Fl. 6; Flst. 18/1
	033665 2356	Fettsee Marwitz	Sanierte AA	Marwitz; Fl. 6; Flst. 20, 22
	033665 2358	AA Tonbahn Marwitz	ALVF-AA	Marwitz; Fl. 4; Flst. 352, 354 Marwitz; Fl. 6; Flst. 48
	033665 2359	AA Seeufer südlich von Marwitz	Sanierte AA	Marwitz; Fl. 2; Flst. 20
	102	militär Altlasten	AL-Fläche NVA	Marwitz; Bereiche der Flure 2, 9, 10
Neu-Vehlefanzen	499	AA Dorfplatz Klein Ziethen		Neu-Vehlefanzen; Fl. 3; Flst. 99/9
	033665 2497	Müllkippe an der Autobahn Wolfslake	Sanierte AA	Neu-Vehlefanzen; Fl. 3; Flst. 245/4, 358, 360
	033665 2498	AA Dorfplatz Klein Ziethen	Sanierte AS	Neu-Vehlefanzen; Fl. 3; Flst. 99/9
	033665 2499	Müllkippe am Dorfteich, Ortsteil Klein Ziethen	ALVF-AA	Neu-Vehlefanzen; Fl. 3; Flst. 125
	033665 2033	ehem. Sand-/Kiesgrube, Ablagerung, Krämerpfuhl	Sanierte AA	Falkenhagen Forst (NV); Fl. 2; Flst. 65
	033665 2495	MP am ehem. VP Objekt	ALVF-AA	Falkenhagen Forst (NV); Fl. 2; Flst. 65
	033665 2496	MK am Hühnerstall	nicht zugeordnet	Falkenhagen Forst (NV); Fl. 3; Flst. 101
	102	militär Altlasten	AL-Fläche NVA	Falkenhagen Forst; Bereiche der Fl. 1, 2
Schwante	033665 2601	Tankstelle, Neuschwante	ALVF-AS	Schwante; Fl. 7; Flst. 199
	033665 2610	1. Gärtnerei, Neuschwante	Sanierte AS	Schwante; Fl. 7; Flst. 164
	033665 2612	Schießstand Schwante	ALVF-AS	Schwante; Fl. 1; Flst. 37
	033665 2627	MK am Ortsrand Amalienfelde	Sanierte AA	Schwante; Fl. 5; Flst. 116, 117, 138, 139,
	033665 2628	MK in den Rosenbergen	Sanierte AA	Schwante; Fl. 5; Flst. 239
	033665 2629	MK am Schießstand Richtung Groß Ziethen	Sanierte AA	Schwante; Fl. 1; Flst. 54, 56, 58
Vehlefanzen	033665 2611	2. Gärtnerei, Neuschwante	ALVF-AA	Vehlefanzen; Fl. 1; Flst. 16, 111, 139, 142, 148, 149, 150, 153, 155,
	033665 2780	Tankstelle, am nördl. Ortsausgang	ALVF-AS	Vehlefanzen; Fl. 3; Flst. 33/1
	033665 2807	AA Bärenklauer Str.	ALVF-AA	Vehlefanzen; Fl. 5; Flst. 67, 68
	033665 2808	MK an der Gärtnerei	Sanierte AA	Vehlefanzen; Fl. 1; Flst. 38/3
	033665 2809	MK am Friedhof	Sanierte AA	Vehlefanzen; Fl. 4; Flst. 98 evtl. 82, 84
	033665 9015	Radarstation Vehlefanzen	ALVF-AS	Vehlefanzen; Fl. 6; Flst. 33/3, 34/1, 38/1, 85/1, 93/1, 94/1, 94/5, 95/1, 96/1, 97/1, 99/1, 100/1, 100/2, 104/1, 104/2, 113/1, 114/3, 115/1, 116/1, 117/1, 118/1, 118/3, 120/2, 124/1, 124/2, 126/1, 126/3, 128/1, 129/1, 238, 252, 289, 475 - 488, 492 - 503
	033665 9017	Abfluß- und Entwässerungsgraben	ALVF-AS	Vehlefanzen; Fl. 6; Flst. 129/1
	033665 9018	Schrottplatz	ALVF-AS	Vehlefanzen; Fl. 6; Flst. 121
	033665 9019	Abflußgraben mit Abfallgrube	ALVF-AS	Vehlefanzen; Fl. 6; Flst. 118/1, 124/1, 124/2,
	033665 9020	Garage - Montagegrube	ALVF-AS	Vehlefanzen; Fl. 6; Flst. 124/2
	033665 9021	Waschplatz für Fahrzeuge	ALVF-AS	Vehlefanzen; Fl. 6; Flst. 118/1
	033665 9023	Tanklager - Erdtanks	ALVF-AS	Vehlefanzen; Fl. 6; Flst. 104/1, 104/2, 115/1, 115/2
	033665 9024	Tanklager - 2 Tanks über GOK - Lagerhütte	ALVF-AS	Vehlefanzen; Fl. 6; Flst. 104/1, 104/2, 115/1, 115/2

*Allgemein gilt: Treten bei den Bodenarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, ist die weitere Vorgehensweise umgehend mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
Rechtsgrundlage: Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).“*

Berücksichtigung:

Der Hinweis ist in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend zu beachten.

In der Darstellung des Flächennutzungsplanes sind gemäß §5(3) BauGB Flächen zu kennzeichnen, die für bauliche Nutzungen vorgesehen sind und deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Da sich die genaue Abgrenzung der Altlastenflächen aus dem Altlastenverzeichnis i. d. R. nicht ergibt, erfolgt im Flächennutzungsplan eine symbolhafte Kennzeichnung. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind tatsächlich vorhandenen Belastungen des Bodens mit umweltbelastenden Stoffen soweit erforderlich zu ermitteln und entsprechend zu berücksichtigen.

Die im Altlastenverzeichnis des Landkreises aufgeführten Flächen sind im geänderten Flächennutzungsplan wie folgt dargestellt:

Abkürzungen

AL	Altlast	AS	Altstandort	SSBV	Schädliche Bodenveränderung
AA	Altablagerung	MK	Müllkippe	ALVF	Altlastverdächtige Fläche
		MP	Müllplatz		

* Angaben gemäß Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel
(Hinweis: Flurstücksangaben entsprechen den katasterlichen Beständen zu unterschiedlichen Zeitpunkten)


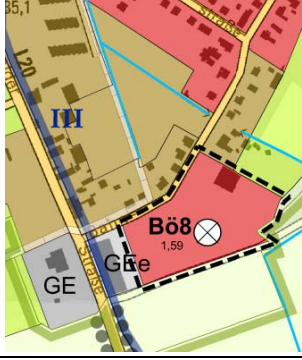
⊗ für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind §5 Abs.3 Nr.3 und Abs.4 BauGB - "Altlastenverdachtsflächen"

OT Bärenklau


ALKAT-Nr. ISAL-Nr.*	Bezeichnung*	Art AA/AS u. SSBV*	Grundstück(e) Gemarkung; Flur; Flurstück(e)*	Darstellung im Flächennutzungsplan Hinweise
053665 0097	Flakstellung, Mun. Bunker Bärenklau	ALVF-AS	Bärenklau; Fl. 3; Flst. 41	Landwirtschaft
033665 1729	AA Hasen- heide, Weg nach Germen- dorf	Sanierte AA	Bärenklau; Fl. 2; Flst. 10, 245	Landwirtschaft / Wald
1975	militär Altlasten Standort- übungsplatz Grenztruppen, Germendorf (04 NVA 165)	AL-Fläche NVA	Bärenklau; Teilbe- reich Fl. 1	Wald

OT Bötzw


ALKAT-Nr. ISAL-Nr.*	Bezeichnung*	Art AA/AS u. SSBV*	Grundstück(e) Gemarkung; Flur; Flurstück(e)*	Darstellung im Flächennutzungsplan Hinweise
033665 0026	Militärisches Tanklager	ALVF-AS	nahe Bötzw; Fl. 8; Flst. 45	Landwirtschaft - Lage nördlich Ringbahn, - Lage in der TWSZ II

ALKAT-Nr. ISAL-Nr.*	Bezeichnung*	Art AA/AS u. SSBV*	Grundstück(e) Gemarkung; Flur; Flurstück(e)*	Darstellung im Flächennutzungsplan Hinweise	
053665 0111	ehem. militär. Liegenschaft	ALVF-AS	Bötzow; Fl. 7; Bereich Flst. 105, 107	Landwirtschaft - Lage an der „Viehtrift“	
033665 1793	Schleifscheibe Bötzow	ALVF-AS	Bötzow; Fl. 2; Flst. 39, 40, 44/1, 44/2, 44/3, 44/4, 44/7, 45/3, 45/4, 98/6, 98/7, 98/14, 98/15, 98/16, 98/17, 98/18, 98/19, 98/20, 98/21, 98/22, 98/23, 98/24, 98/25, 178, 215 - 217, 279, 280	- gemischte Baufläche / gewerbliche Baufläche, - Kennzeichnung im FNP - gelegen OT Bötzow, Werkstraße - entsprechende bauliche Nutzungen sind bereits vorhanden, Darstellung des FNP ist im Bestand bereits vollzogen - es liegen keine Kenntnisse darüber vor, dass die bestehen Nutzungen wegen der Altlastensituation nicht weiter ausgeübt werden könnten	Auszug Entwurf FNP 
033665 1794	Holzverarbeitende Industrie, Bahnstr. 1/2	ALVF-AA	Bötzow; Fl. 10; Flst. 27/1, 27/3, 27/4, 46, 47, 53, 394 - 398; Bötzow; Fl. 13; Flst. 72/2, 103/8, 103/10, 103/11, 125/1, 125/3, 125/4	Wohnbaufläche - Kennzeichnung im FNP - Wohnentwicklungsfläche B08 - Bebauungsplan 59/2017 "Schönwalder Straße / Bahnstraße" (rechtskräftig), - Bodenbelastung aus früherer gewerblicher Nutzung (Kabeltrommelproduktion) - Altlastengutachten liegen vor, Altlastensanierung erfolgt im Zuge der Planrealisierung	Auszug Entwurf FNP 
033665 1817	Altablagerung Bötzow-West östlicher Teil	ALVF-AA	Bötzow; Fl. 2; Flst. 102 - 111; Bötzow; Fl. 3; Flst. 3 - 6, 9 - 21, 58 - 79	Landwirtschaft, - Lage südlich Schleifscheibe, - Lage im LSG	
033665 1818	Sandkute Bötzow, Feldstraße	Sanierte AA	Bötzow; Fl. 5; Flst. 61	Grünfläche Privatgärten - Lage am Ende der Feldstraße Westseite - Gartennutzungen sind bereits vorhanden, Darstellung des FNP ist im Bestand bereits vollzogen - es liegen keine Kenntnisse darüber vor, dass die bestehen Gartennutzungen wegen der sanierten Altablagerungen nicht weiter ausgeübt werden könnten	
033665 1819	Altablagerung Bötzow-West westlicher Teil	Sanierte AA	Bötzow; Fl. 2; Flst. 113 - 123; Bötzow; Fl. 3; Flst. 1, 7, 8, 23 - 43, 45 - 56	Landwirtschaft - Lage südwestlich Schleifscheibe	
111	militär Altlasten Kaserne Schönw. (02Pots074B)	AL-Fläche GUS	Bötzow; Bereiche der Flure 8, 9, 14	Landwirtschaft / Wald	
102	Militärische Altlasten	AL-Fläche NVA	Bötzow; Bereiche der Flure 1, 5, 15	Landwirtschaft / Wald, - Lage nordwestlich Alt-Bötzow (Krämerwald)	

OT Eichstädt

ALKAT-Nr. ISAL-Nr.*	Bezeichnung*	Art AA/AS u. SSBV*	Grundstück(e) Gemarkung; Flur; Flurstück(e)*	Darstellung im Flächennutzungsplan Hinweise
033665 1850	Tankstelle, Eichstädt	ALVF-AS	Eichstädt; Fl. 4; Flst. 104/21, 104/25, 104/27	gemischte Baufläche - Kennzeichnung im FNP - Lage Eichenring nördlich „zum Heidegarten“ - entsprechende bauliche Nutzungen sind bereits vorhanden, Darstellung des FNP ist im Bestand bereits vollzogen - es liegen keine Kenntnisse darüber vor, dass die bestehenden Nutzungen wegen der Altlastensituation nicht weiter ausgeübt werden könnten
				Auszug Entwurf FNP 
033665 1854	Kaserne Eichstädt, milit. Stellung	nicht zugeordnet	Eichstädt; Fl. 1; Bereich Flst. 10	Landwirtschaft
033665 1878	MP am Röthepfuhl, Richt. Neu Vehlefanzen	Sanierte AA	Eichstädt; Fl. 1; Flst. 70/1, 73/1	Wald
033665 1879	MP am Glockenpfuhl, 600m v.d. Autobahnabf. ...	Sanierte AA	Eichstädt; Fl. 2; Flst. 3/1, 3/2	Wald / Landwirtschaft - Lage westlich Kleines Fennbruch
102	militär Altlasten	AL-Fläche NVA	Eichstädt; Teilbereich Fl. 1	Wald

OT Marwitz

ALKAT-Nr. ISAL-Nr.*	Bezeichnung*	Art AA/AS u. SSBV*	Grundstück(e) Gemarkung; Flur; Flurstück(e)*	Darstellung im Flächennutzungsplan Hinweise
033665 2330	ehem. Tankstelle, Hauptstraße	ALVF-AS	Marwitz; Fl. 5; Flst. 149/1, 698	gemischte Baufläche - Kennzeichnung im FNP - Lage nördlich Schmiedeweg – südlich Anger - Bodenbelastungen wegen früherer Nutzung als Technikhof für landwirtschaftliche Maschinen - entsprechende bauliche Nutzungen sind bereits vorhanden, Darstellung des FNP ist im Bestand bereits vollzogen - es liegen keine Kenntnisse darüber vor, dass die bestehenden Nutzungen wegen der Altlastensituation nicht weiter ausgeübt werden könnten
				Auszug Entwurf FNP 
033665 2355	AA Eichstädter Weg	Sanierte AA	Marwitz; Fl. 6; Flst. 18/1	Landwirtschaft - Lage nahe Bahnlinie, nördlich Parkstadt Velten
033665 2356	Fettsee Marwitz	Sanierte AA	Marwitz; Fl. 6; Flst. 20, 22	
033665 2358	AA Tonbahn Marwitz	ALVF-AA	Marwitz; Fl. 4; Flst. 352, 354 Marwitz; Fl. 6; Flst. 48	Landwirtschaft / Wald - Lage An der Tonbahn

ALKAT-Nr. ISAL-Nr.*	Bezeichnung*	Art AA/AS u. SSBV*	Grundstück(e) Gemarkung; Flur; Flurstück(e)*	Darstellung im Flächennutzungsplan Hinweise
033665 2359	AA Seeufer südlich von Marwitz	Sanierte AA	Marwitz; Fl. 2; Flst. 20	Landwirtschaft - Lage westlich Bötzower Straße am Höllensee
102	Militär. Altlasten	AL-Flä- che NVA	Marwitz; Bereiche der Flure 2, 9, 10	Wald Lage im Krämerwald beidseitig Ziegenkruger Weg

OT Neu-Vehlefanz

ALKAT-Nr. ISAL-Nr.*	Bezeichnung*	Art AA/AS u. SSBV*	Grundstück(e) Gemarkung; Flur; Flurstück(e)*	Darstellung im Flächennutzungsplan Hinweise
499 033665 2498	AA Dorfplatz Klein Ziethen	Saniertes AS	Neu-Vehlefanz; Fl. 3; Flst. 99/9	Grünfläche Parkanlage - Lage südlich Angerteich
033665 2497	Müllkippe an der Auto- bahn Wolfs- lake	Sanierte AA	Neu-Vehlefanz; Fl. 3; Flst. 245/4, 358, 360	Wald /Landwirtschaft - nördlich A10 nahe Dreieck Havelland an Waldkante
033665 2499	Müllkippe am Dorfteich (?), Ortsteil Klein Ziethen	ALVF-AA	Neu-Vehlefanz; Fl. 3; Flst. 125	Landwirtschaft Das genannte Flurstück liegt nicht am Dorfteich, sondern südöstlich Kastanienweg in Landwirtschaftsfläche
033665 2033	ehem. Sand- /Kiesgrube, Ablagerung, Krämerpfuhl	Sanierte AA	Falkenhagen Forst (NV); Fl. 2; Flst. 65	Wald / Landwirtschaft / Gewässer
033665 2495	MP am ehem. VP Objekt	ALVF-AA	Falkenhagen Forst (NV); Fl. 2; Flst. 65	Wald
033665 2496	MK am Hüh- nerstall	nicht zu- geordnet	Falkenhagen Forst (NV); Fl. 3; Flst. 101	Wald Lage westlich Wolfslake
102	militär. Alt- lasten	AL-Flä- che NVA	Falkenhagen Forst; Bereiche der Fl. 1, 2	Wald Krämerwald

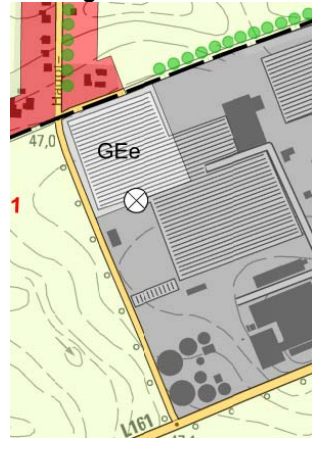

OT Schwante




ALKAT-Nr. ISAL-Nr.*	Bezeichnung*	Art AA/AS u. SSBV*	Grundstück(e) Gemarkung; Flur; Flurstück(e)*	Darstellung im Flächennutzungsplan Hinweise
033665 2601	Tankstelle, Neu- schwante	ALVF-AS	Schwante; Fl. 7; Flst. 199	gemischte Baufläche - Kennzeichnung im FNP - Lage nordwestlich Kreuzung Mittelweg / Hauptstraße - Bodenbelastungen wegen früherer Nutzung als Technikhof für landwirtschaftliche Maschinen - entsprechende bauliche Nutzungen sind bereits vorhanden, Darstellung des FNP ist im Bestand bereits vollzogen - es liegen keine Kenntnisse darüber vor, dass die bestehenden Nutzungen wegen der Altlastensituation nicht weiter ausgeübt werden könnten
033665 2610	1. Gärtnerei, Neu- schwante	Saniertes AS	Schwante; Fl. 7; Flst. 164	Landwirtschaft



ALKAT-Nr. ISAL-Nr.*	Bezeichnung*	Art AA/AS u. SSBV*	Grundstück(e) Gemarkung; Flur; Flurstück(e)*	Darstellung im Flächennutzungsplan Hinweise
033665 2612	Schießstand Schwante	ALVF-AS	Schwante; Fl. 1; Flst. 37	Wald - Lage nordwestlich Neu Schwante nördlich L17
033665 2627	MK am Orts- rand Amali- enfelde	Sanierte AA	Schwante; Fl. 5; Flst. 116, 117, 138, 139,	Wald - Lage westlich Kuckswinkel
033665 2628	MK in den Rosenber- gen	Sanierte AA	Schwante; Fl. 5; Flst. 239 (?)	Darstellung im FNP Flurstück in Flur 5 nicht auffindbar
033665 2629	MK am Schießstand Richtung Groß Ziethen	Sanierte AA	Schwante; Fl. 1; Flst. 54, 56, 58	Wald / Landwirtschaft - Lage nördlich L17 am Straßenknick

OT Vehlefanz

ALKAT-Nr. ISAL-Nr.*	Bezeichnung*	Art AA/AS u. SSBV*	Grundstück(e) Gemarkung; Flur; Flurstück(e)*	Darstellung im Flächennutzungsplan Hinweise	
033665 2611	2. Gärtnerei, Neu- schwante	ALVF-AA	Vehlefanz; Fl. 1; Flst. 16, 111, 139, 142, 148, 149, 150, 153, 155,	Gewerbegebiet / eingeschränktes Gewerbegebiet - Kennzeichnung im FNP - Lage Perwenitzer Chaussee / Hauptstraße - entsprechende bauliche Nutzungen sind bereits vorhanden, Darstellung des FNP ist im Bestand bereits vollzogen - es liegen keine Kenntnisse darüber vor, dass die bestehen Nutzungen wegen der Altlastensituation nicht weiter ausgeübt werden könnten	Auszug Entwurf FNP 
033665 2780	Tankstelle, am nördl. Ortsausgang	ALVF-AS	Vehlefanz; Fl. 3; Flst. 33/1	gemischte Baufläche / Landwirtschaft - Kennzeichnung im FNP - Lage östlich des Nordendes des Angers, östlich der Lindenallee - Bodenbelastung aus früherer gewerblicher Nutzung (ehemalige landwirtschaftliche Tankstelle) - entsprechende bauliche Nutzungen sind bereits vorhanden, Darstellung des FNP ist im Bestand bereits vollzogen - es liegen keine Kenntnisse darüber vor, dass die bestehen Nutzungen wegen der Altlastensituation nicht weiter ausgeübt werden könnten	Auszug Entwurf FNP 
033665 2807	AA Bären- klauer Str.	ALVF-AA	Vehlefanz; Fl. 5; Flst. 67, 68	Landwirtschaft - Lage östlich Wohngebiet am Kienluch	

ALKAT-Nr. ISAL-Nr.*	Bezeichnung*	Art AA/AS u. SSBV*	Grundstück(e) Gemarkung; Flur; Flurstück(e)*	Darstellung im Flächennutzungsplan Hinweise
033665 2808	MK an der Gärtnerei	Sanierte AA	Vehlefan; Fl. 1; Flst. 38/3	Landwirtschaft (unmittelbar neben Gewerbegebiet) - Lage an der Perwenitzer Chaussee südwestlich Mühlensee, südöstlich angrenzend an Gewerbegebiet 
033665 2809	MK am Friedhof	Sanierte AA	Vehlefan; Fl. 4; Flst. 98 evtl. 82, 84	Landwirtschaft - Lage nordöstlich Friedhof am Koppehofer Feldgraben
033665 9015	Radarstation Vehlefan	ALVF-AS	Vehlefan; Fl. 6; Flst. 33/3, 34/1, 38/1, 85/1, 93/1, 94/1, 94/5, 95/1, 96/1, 97/1, 99/1, 100/1, 100/2, 104/1, 104/2, 113/1, 114/3, 115/1, 116/1, 117/1, 118/1, 118/3, 120/2, 124/1, 124/2, 126/1, 126/3, 128/1, 129/1, 238, 252, 289, 475 - 488, 492 - 503	gewerbliche Baufläche - Kennzeichnung im FNP - Lage im Gewerbepark Vehlefan - Bebauungsplangebiet "Gewerbepark Vehlefan" - Erschließung und bauliche Nutzung in Realisierung, Entsorgung kontaminierter Abbruchmaterialien und Böden entsprechend den abfallrechtlichen Erfordernissen (siehe unter 13.1.8) - Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Altlastverdächtigen Flächen - Altstandorte der Vollziehbarkeit der im FNP dargestellten gewerblichen Baufläche entgegensteht. - siehe hierzu nachfolgende konkretisierende Informationen zur Altlastensituation im Gewerbepark Vehlefan Auszug Entwurf FNP 
033665 9017	Abfluß- und Entwässerungsgraben	ALVF-AS	Vehlefan; Fl. 6; Flst. 129/1	
033665 9018	Schrottplatz	ALVF-AS	Vehlefan; Fl. 6; Flst. 121(?)	
033665 9019	Abflußgraben mit Abfallgrube	ALVF-AS	Vehlefan; Fl. 6; Flst. 118/1, 124/1, 124/2,	
033665 9020	Garage - Montagegrube	ALVF-AS	Vehlefan; Fl. 6; Flst. 124/2	
033665 9021	Waschplatz für Fahrzeuge	ALVF-AS	Vehlefan; Fl. 6; Flst. 118/1	
033665 9023	Tanklager - Erdtanks	ALVF-AS	Vehlefan; Fl. 6; Flst. 104/1, 104/2, 115/1, 115/2	
033665 9024	Tanklager – 2 Tanks über GOK - Lagerhütte	ALVF-AS	Vehlefan; Fl. 6; Flst. 104/1, 104/2, 115/1, 115/2	

Konkretisierende Informationen zur Altlastensituation im Gewerbepark Vehlefan

Auf Anfrage der Grundstückseigentümer teilte der **FD Umweltschutz und Abfallbeseitigung des Landkreises Oberhavel** mit Schreiben vom 10.01.2019 hierzu mit:

Antrag auf Altlastenauskunft vom 20.12.2018

Grundstücke in der Gemeinde Oberkrämer

Gemarkung Vehlefan, Flur 6, Flurstücke 129/5, 130, 131, 253, 254, 255, 447, 449

(...)

die Flurstücke 130, 131, 253, 254, 255 und 447 (jeweils vollständig) sowie 129/5 und 449 (größtenteils) sind nach Prüfung nicht als Altlastenverdachtsflächen im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel registriert.

Kleine südlich liegende Teile der Flurstücke 129/5 und 449 gehören zur ehem. WGT-Liegenschaft Radarstation Vehlefan, welche unter der ALKA T-Nr. 0336659015 als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel registriert ist. Der südliche Teil des Flurstückes 129/5 wurde als Abfluss- und Entwässerungsgraben von der Altlastenverdachtsfläche genutzt.

ALKAT-Nr. ISAL-Nr.*	Bezeichnung*	Art AA/AS u. SSBV*	Grundstück(e) Gemarkung; Flur; Flurstück(e)*	Darstellung im Flächennutzungsplan Hinweise
<p><i>Ein konkreter Altlastenverdacht für beide auf der Verdachtsfläche liegenden Flurstücks-Anteile liegt nicht vor. Auf Grund der Vornutzung ist aber bei Eingriffen in den Boden mit Abfällen und Bodenkontaminationen zu rechnen.</i></p>				
<p>Auf Anfrage der Grundstückseigentümer teilte der FD Umweltschutz und Abfallbeseitigung des Landkreises Oberhavel mit Schreiben vom 21.01.2019 hierzu mit:</p>				
<p>Antrag auf Altlastenauskunft vom 18.12.2018 Grundstück in der Gemeinde Oberkrämer Gemarkung Vehlefan, Flur 6, Flurstücke 104/2, 100/1, 100/2, 106 <i>die Flurstücke 104/2 (zum größten Teil), 100/1 und 106 sind nach Prüfung nicht als Altlastenverdachtsflächen im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel registriert.</i> <i>Das Flurstück 100/2 sowie ein kleiner Randstreifen im westlichen Teil des Flurstückes 104/2 gehören zur ehern. WGT-Liegenschaft Radarstation Vehlefan, welche unter der ALKAT-Nr. 0336659015 als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel registriert ist. Ein konkreter Altlastenverdacht für die angefragten Flurstücke liegt nicht vor. Auf Grund der Vornutzung ist aber bei Eingriffen in den Boden mit Abfällen und Bodenkontaminationen zu rechnen.</i></p>				
<p>Auf Anfrage der Grundstückseigentümer teilte der FD Umweltschutz und Abfallbeseitigung des Landkreises Oberhavel mit Schreiben vom 06.05.2019 hierzu mit:</p>				
<p><i>die Flurstücke 295, 296, 306, 308-310, 312, 305, 311, 191, 303, 307 und 304 existieren im Prüfsystem des Landkreises Oberhavel nicht. Gegebenenfalls handelt es sich um veraltete Bezeichnungen.</i> <i>Für die Flurstücke 335, 339, 341 und 337 ist durch den Antragssteller der Eigentüternachweis zu erbringen oder eine Vollmacht des Eigentümers zur Berechtigung der Einholung einer Altlastenauskunft zu übersenden.</i> <i>Die Flurstücke 81/2, 82/2, 84/2, 95/4, 96/2, 97/2, 98, 99/2, 102, 105, 112, 119/1, 119/2, 246-248, 106, 249, 250, 101, 343, 214, 338, 109, 122/1 und 120/3 sind nach Prüfung nicht als Altlastenverdachtsflächen im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel registriert.</i> <i>Die Flurstücke 113/1, 114/3, 116/1, 118/3, 124/2, 104/1, 115/2 bis 117 /2, 118/1, 124/1, 125/3, 126/1, 128/1, 129/1, 251, 252, 125/1, 126/3, 122/2, 121 und 120/1 gehören vollständig zur ehern. WGT-Liegenschaft Radarstation Vehlefan, welche unter der ALKA T-Nr. 0336659015 als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel registriert ist.</i></p>				
<p><i>Die im Folgenden genannten Flurstücke liegen zum Teil auf der oben genannten Altlastenverdachtsfläche:</i></p>				
<ul style="list-style-type: none"> • 104/2. (schmäler westlicher Randbereich) • 129/2 (westlicher Abschnitt, Länge ca. 15 m) • 117/1 (Ost-/Mittelteil, ca. 80 % der Flurstücks-Fläche) • 99/1 (Nord-/Mittelteil, ca. 80 % der Flurstücks-Fläche) • 100/2 (Nord-/Mittelteil, ca. 80 % der Flurstücks-Fläche) • 100/1 (nördliche Spitze, geringer Flächenanteil) • 289 (östlicher Teil, ca. 30 % der Flurstücks-Fläche) • 291 (östlicher Teil, ca. 25 % der Flurstücks-Fläche) • 33/3 (mittlerer Teil) • 120/2 (Westteil) 				
<p><i>Auf folgenden Flurstücken der ehern. Radarstation Vehlefan liegen konkrete Hinweise zur historischen Nutzung und ggf. Bodenkontaminationen vor:</i></p>				
<ul style="list-style-type: none"> • 129/1: Nutzung als Abfluss- und Entwässerungsgraben; Ableitung von Abwasser vom Waschplatz und Schweinestall; keine Unterlagen zu Bodenuntersuchungen vorliegend • 118/1: Abflussgraben mit Abflussgrube (Grube liegt auf Flurstück 124/2); intensiver Mineralöl- und Fäkaliengeruch in Graben und Grube; keine repräsentativen Bodenuntersuchungen vorliegend • 121: Schrottplatz; keine repräsentative Bodenuntersuchungen vorliegend • 124/2: Garage-Montagegrube; keine konkreten Bodenuntersuchungen vorliegend • 115/2 (östlicher Randbereich): Tanklager (Erdtanks und 2 Tanks oberirdisch, Lagerhütte); erhebliche Bodenkontaminationen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) nachgewiesen • 115/2 (mittlerer Bereich?): Reparaturrampe für Fahrzeuge inkl. Lagerhaus, 2 Bau- und Montageplätze sowie ein Abwasserschacht; die genannten Anlagen befanden sich vermutlich auf dem Flurstück 115/2; konkrete Ergebnisse zu Bodenuntersuchungen liegen nicht vor • 116/2, 117 /2 (westlicher Teil): KFZ-Splitterbox mit Schrott und Bauschuttalagerungen, KfzUnterstände; Flurstück 117/2 (mittlerer Bereich, möglicherweise übergreifend auf das Flurstück 125/3): künstlich angelegter Wasertümpel mit Abfallablagerungen im Wasser; keine konkreten Bodenuntersuchungen vorliegend <p><i>Auf Grund der Vornutzung ist bei Eingriffen in den Boden im Bereich der Flurstücke bzw. Flurstücksteile, die innerhalb der ehern. Radarstation Vehlefan liegen mit Abfällen und Bodenkontaminationen zu rechnen.“</i></p>				

Die **Neptune Energy Deutschland GmbH** teilte zum Entwurf des geänderten Flächennutzungsplanes vom Mai 2020 mit Schreiben vom 17.09.2020 mit:

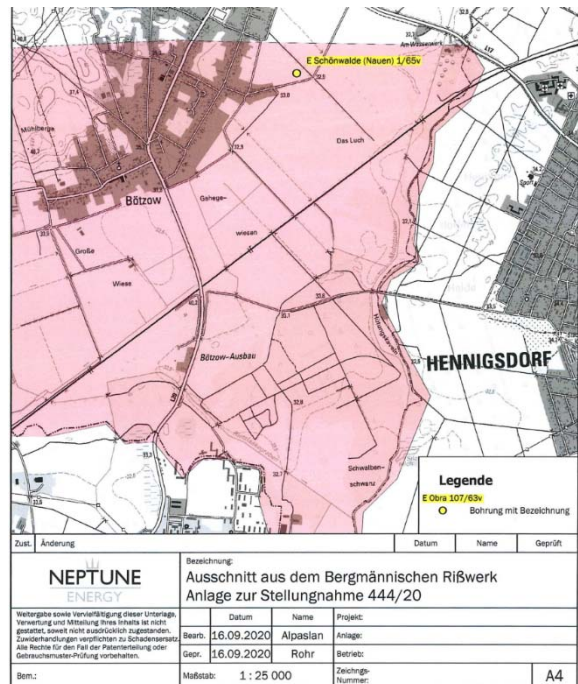
„Eine Überprüfung des Sachverhaltes ergab, dass sich nach unserem Kenntnisstand in Ihrem Planungsgebiet eine verfüllte Tiefbohrung mit folgenden Koordinaten (System 40/83) befindet:

Bezeichnung	Rechtswert [m]	Hochwert [m]
E Schönwalde (Nauen) 1/65v	4578649,3	5836633,1

Die Bohrung wurde in Ihre Planungsgrundlage eingezeichnet. Im Hause der Neptune Energy Deutschland GmbH ist für derartige Bohrungen festgelegt worden, dass diese im Radius von 5 Metern nicht überbaut und abgegraben werden dürfen. Weiterhin möchten wir Ihnen mitteilen, dass die im Bereich der Tiefbohrung ehemals liegenden Schlammgruben nach damaliger Gesetzgebung ordnungsgemäß zurückgebaut worden sind. Ein Altlastenverdacht lässt sich jedoch nicht ausschließen.

Für unsere Beteiligung in dieser Angelegenheit bedanken wir uns.

Diese Stellungnahme ersetzt nicht die bergbauliche Stellungnahme des zuständigen Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg.“



Berücksichtigung:

Die Hinweise sind entsprechend zu berücksichtigen.

Der mitgeteilte Standort der Bohrung liegt nördlich des Luchweges, östlich der bebauten Ortslage des OT Bötzwow auf einer Fläche für die Landwirtschaft innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes Nauen-Brieselang-Krämer. Da sich der Standort nicht auf einer Fläche befindet, für die im Flächennutzungsplan eine bauliche Nutzung dargestellt ist, erfolgt keine Kennzeichnung nach §5 Abs. 3 BauGB in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes.

23. Kampfmittelbelastung

Im Plangebiet kann eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden.

Der **Zentraldienst der Polizei Brandenburg** teilte im Rahmen der ersten frühzeitigen Beteiligung zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes mit Schreiben vom 16.11.2017 mit:

„zur Bepanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.“

24. Bergbau

Das **Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe** teilte im Rahmen der ersten frühzeitigen Beteiligung zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes mit Schreiben vom 20.11.2017 mit:

im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für bergbauliche und geologische Belange äußert sich das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zu o. g. Planung /Vorhaben wie folgt:

B Stellungnahme

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können

Keine.

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

Keine.

3. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan:

Bö 9, Bö 11, Bö 15, Bö 16:

Die o. g. Planungsgebiete befinden sich im Beeinflussungsbereich des Erdgasspeichers/Untergrundspeichers Berlin der Berliner Erdgasspeicher GmbH im Berliner Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf.

Bedingt durch den Speicherbetrieb sind großflächig um den Speicherstandort an der Erdoberfläche Bodenbewegungen feststellbar. Aufgrund ihrer gleichförmigen Ausprägung und großflächigen Ausbreitung führen diese im Regelfall jedoch zu keinen Nutzungseinschränkungen an der Erdoberfläche.

Die Berliner Erdgasspeicher GmbH, Glockenturmstr. 18, 14053 Berlin, hat den Betrieb des Berliner Erdgasspeichers/Untergrundspeichers im Berliner Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf und somit die Vermarktung von Speicherkapazitäten bereits zum 01.04.2017 eingestellt.

Der Prozess der Stilllegung wird sich allerdings über viele Jahre erstrecken (Restgasabführung, Monitoring, Rückbau etc.). Weitergehende Informationen sind erhältlich bei dem Betreiber des Gasspeichers, der Berliner Erdgasspeicher GmbH & Co. KG Glockenturmstraße 18 14053 Berlin.

Nähere Auskünfte können im Bedarfsfall darüber hinaus auch beim LBGR durch eine gesonderte Anfrage eingeholt werden. Andere Änderungsbereiche sind nicht betroffen.

Geologie: Auskünfte zur Geologie, insbesondere zu den Themen Boden, Hydrogeologie und Geothermie, können über den Webservice des LBGR abgefragt werden. Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 Lagerstättengesetz)."

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind in der verbindlichen Bauleitplanung, bei der Objektplanung und bei der Realisierung von Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen.

Die in der Stellungnahme gegebenen Hinweise zu konkreten Teilflächen wurden mit folgendem Ergebnis geprüft:

Fläche B009, B011, B015, B016 (Bezeichnung gemäß 1. Vorentwurf der Änderung des FNP Oktober 2017)

Bei den genannten Flächen handelt es sich um Bereiche, in denen im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft oder Wald entsprechend der jeweiligen vorhandenen Nutzung handelt. Im vorliegenden geänderten Flächennutzungsplan werden diese Bereiche nicht mehr als Änderungsflächen gekennzeichnet, da gegenüber dem tatsächlichen Bestand im Flächennutzungsplan hier keine Änderung erfolgt.

Das **Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe** teilte zum Vorentwurf des geänderten Flächennutzungsplanes mit Schreiben vom 31.07.2019 mit:

im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für bergbauliche und geologische Belange äußert sich das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zu o. g. Planung / Vorhaben wie folgt:

B Stellungnahme

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können: Keine.

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands: Keine.

3. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan:

Zu den Bezeichnungen in den Gemarkungen Schwante - SW1, SW2, SW3, SW4, SWS, SW6, SW7, SWS, SW9, SW10, SW11, SW12, SW13, SW14, SW1S, M1, M2, M3, MS, M7, MS, M9: Keine Betroffenheit durch die Planung.

Zu den Bezeichnungen in der Gemarkung Vehlefanz - Ve1, Ve2, Ve3, Ve4, Ve5, Ve6, Ve7, Ve8, Ve9, Ve10, Ve11, Ve12, Ve13, Ve14, Ve15, Ve16, Ve17, Ve18, M1, M2, M3, M4, M9, M10, M11: Keine Betroffenheit durch die Planung.

Zu den Bezeichnungen in der Gemarkung Neu-Vehlefanz -Nv1, Nv2, M1, M2, M3, M8: Keine Betroffenheit durch die Planung.

Zu den Bezeichnungen in der Gemarkung Bärenklau -Bä1, Bä2, Bä3, Bä4, Bä5, M, M2, M3, M4: Keine Betroffenheit durch die Planung.

Zu den Bezeichnungen in der Gemarkung Eichstädt -Ei1, M1, M2, M3, M4, M5: Keine Betroffenheit durch die Planung.

Zu den Bezeichnungen in der Gemarkung Marwitz -Ma1, Ma2, M2, M7, M9, M10: Keine Betroffenheit durch die Planung.

Zu den Bezeichnungen in der Gemarkung Leegebruch -M5: Keine Betroffenheit durch die Planung.

Zu den Bezeichnungen in der Gemarkung Bötzwow - B01, B02, B03, B04, B05, B06, B07, B08, B09, B010, B011, B012, B013: Keine Betroffenheit durch die Planung.

- M1, M8, M9:

Die o. g. Gebiete befinden sich im Beeinflussungsbereich des Erdgasspeichers/ Untergrundspeichers Berlin der Berliner Erdgasspeicher GmbH im Berliner Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf.

Bedingt durch den Speicherbetrieb sind großflächig um den Speicherstandort an der Erdoberfläche Bodenbewegungen feststellbar. Aufgrund ihrer gleichförmigen Ausprägung und großflächigen Ausbreitung führen diese im Regelfall jedoch zu keinen Nutzungseinschränkungen an der Erdoberfläche.

Die Berliner Erdgasspeicher GmbH, Glockenturmstr. 18, 14053 Berlin, hat den Betrieb des Berliner Erdgasspeichers/Untergrundspeichers im Berliner Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf und somit die Vermarktung von Speicherkapazitäten bereits zum 01.04.2017 eingestellt.

Der Prozess der Stilllegung wird sich allerdings über viele Jahre erstrecken (Restgasabführung, Monitoring, Rückbau etc.). Weitergehende Informationen sind erhältlich bei dem Betreiber des Gasspeichers, der Berliner Erdgasspeicher

GmbH & Co. KG Glockenturmstraße 18 14053 Berlin. Nähere Auskünfte können im Bedarfsfall darüber hinaus auch beim LBGR durch eine gesonderte Anfrage eingeholt werden.

Geologie: Auskünfte zur Geologie, insbesondere zu den Themen Boden, Hydrogeologie und Geothermie, können über den Webservice des LBGR abgefragt werden.

Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 Lagerstättengesetz).“

Berücksichtigung:

Hinweis: der Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer umfasst keine Darstellungen in der Gemarkung Leegebruch

zu M1, M8, M9: Es handelt sich hierbei um folgende Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht, die aus dem Landschaftsplan Oberkrämer übernommen wurden und auch im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellt sind:

Gemarkung Bötzw

- **M1:** einseitige Grabenbepflanzung (südlich Bötzw und Muhrgraben)

- **M8:** Festsetzung einer Sukzessionsfläche (Deponie westl. Straße nach Wansdorf und im Siedlungsbereich südlich Friedhofstraße)

- **M9:** teilw. Umwandlung von Acker in Dauergrünland, teilw. Kompensationsmaßnahmen OU Bötzw und Ausbau A10: Schaffung von Ersatzhabitaten für Zauneidechse, Gehölzpflanzungen am Zauneidechsenhabitat westl. der Str. nach Schönwalde, Erweiterung der geplanten Maßnahme gemäß Stellungnahme Landesbetrieb Straßenwesen vom 01.12.2017)

Zum Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte eine Beteiligung des Betreibers des Gasspeichers, der Berliner Erdgasspeicher GmbH & Co. KG Glockenturmstraße 18 14053 Berlin.

Die **Firma Berliner Erdgasspeicher GmbH** teilte zum Entwurf des geänderten Flächennutzungsplanes vom Mai 2020 mit Email vom 21.07.2020 mit:

„Aus Sicht der Firma Berliner Erdgasspeicher GmbH ergeben sich keine Ein- oder Beschränkungen für den o.g. Flächennutzungsplan.“

Das **Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg** teilte zum Entwurf des geänderten Flächennutzungsplanes vom Mai 2020 mit Schreiben vom 18.08.2020 mit:

„Das LBGR hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Vorentwurf (Stand Juli 2019) zuletzt mit dem o.g. Schreiben eine Stellungnahme abgegeben.

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen haben sich aus unserer Sicht keine neuen entscheidungsrelevanten Sachverhalte ergeben. Somit behalten die in unserer Stellungnahme getroffenen Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit.

Hinweis zur Bergbauberechtigung:

Die Bewilligung für das Feld Germendorf VB zur Gewinnung bergfreier Bodenschätze ist mit Bescheid vom 6. April 2020 gem. § 19 BBergG vollständig aufgehoben worden. Die Aufhebung wurde am 18. Mai 2020 bekannt gegeben und im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 23 am 10. Juni 2020 veröffentlicht.

Mit dem Erscheinungsdatum des Veröffentlichungsblattes ist die Aufhebung gemäß § 19 Abs. 2 BBergG wirksam geworden. Die Bewilligung ist unwiderruflich erloschen.“

Berücksichtigung:

Die Hinweise einschließlich der abwägenden Berücksichtigung waren bereits in die Begründung des Entwurfes des geänderten Flächennutzungsplanes übernommen worden. Sie stehen der Planung nicht entgegen. Zum Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte auch eine Beteiligung des Betreibers des Gasspeichers, der Berliner Erdgasspeicher GmbH & Co. KG Glockenturmstraße 18 14053 Berlin.

Wegen der Aufhebung der Bewilligung entfällt im geänderten Flächennutzungsplan die Kennzeichnung des **Bewilligungsfeldes Germendorf VB 22.1322** gemäß §5(3)2. BauGB als Fläche, die für den Abbau von Mineralien bestimmt ist.

Anhang Flächenbilanz

Die Ermittlung der Flächengrößen erfolgt digital auf der Grundlage der topografischen Karte in Abgleichung mit der ALK.

* Zu Grunde gelegt wurde der Bestand der tatsächlich vorhandenen bzw. bis 2020 durch Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Nutzungen.

Flächennutzung	Bestand* (ha)	Erweiterung (+) (ha)	Abgang (-) (ha)	Planung (ha)
0. Geltungsbereich	10362			10362
1. Siedlungsraum	1212	21		1233
1.1. Bruttobauflächen	720	36		756
1.1.1 Wohnbauflächen	419	29		448
1.1.2 gemischte Bauflächen	104	3		107
1.1.3 gewerbliche Bauflächen	169			169
1.1.4 Sonderbauflächen insg. Zweckbest. Erholung (§10 BauNVO) sonst. SO §11BauNVO)	21	0		21 (11,5) (9,5)
1.1.5 Flächen f. Gemeinbedarf	7	4		11
1.2 Verkehrsflächen	142			142
1.3 Grünflächen, Flächen für Sport und Spielanlagen	350		15	335
1.4 Flächen für Ver- und Ent- sorgungsanlagen	0			0
2. Freiraum	9150		21	9129
2.1 Flächen für die Landwirtschaft	5334		85	5249
2.2 Flächen für Wald	3715	64		3779
2.3 Wasserflächen	101			101
2.4 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	0			0
2.5 sonstige Flächen (Militärische Liegenschaften)	0		0	0

Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlagen des geänderten Flächennutzungsplanes

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Weiterführende rechtliche Grundlagen

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in der Fassung der Verordnung vom 29.04.2019, (GVBl. II - 2019, Nr. 35), in Kraft getreten mit Wirkung vom 01.07.2019
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG - vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr.9 vom 24. 05. 2004, S. 215)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist
- Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1999 (GVBl.I/99, [Nr. 17], S.386) zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 8. Mai 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 8], S.17)
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) Vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503) Fundstelle: GMBI 1998 Nr. 26, S. 503 geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAAnz AT 08.06.2017 B5)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) [1] In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist
- Beschluss-Nr. 0118 / 1988 des Kreistages Oranienburg vom 21.09.1988 (Erweiterung der Trinkwasserschutzzonen für die Trinkwasserfassungsanlage des Wasserwerkes Stolpe)
- Beschluss-Nr. Nr. 0035 des Kreistages Oranienburg vom 11.09.1985 (Erweiterung der Trinkwasserschutzzonen für die Trinkwasserfassungsanlage des Wasserwerkes Stolpe)
- Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 15], S.358) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 37], S.3)
- Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2237) geändert worden ist
- 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, S. 843)
(Hinweis: Der Regionalvorstand der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel (RPG) hat in der Sitzung 1/2018 am 21. März 2018 die Festlegung getroffen, dass der Regionalplan Prignitz-Oberhavel – Sachlicher Teilplan Windenergienutzung von 2003 nicht weiter angewendet wird.)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, - Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung / Windenergienutzung“ (ReP-RW) Satzungsbeschluss vom 24. November 2010 und Teilgenehmigung (ohne Windenergie und Vorbehaltsgebiet Nr. 65 „Velten“ vom 14.02.2012).
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21. November 2018 (teilweise genehmigt mit Ausnahme Windenergie, noch nicht in Kraft)
- Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" vom 8. Oktober 2020 (mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg- Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten)

- Seveso-III-Richtlinie - RICHTLINIE 2012/18/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates
- Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch Artikel 107 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Lagerstättengesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 10. November 2001 (BGBl. I S. 2992) geändert worden ist
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl.I/19, [Nr. 15])
- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer -Baumschutzsatzung-
- Verbindliche Bauleitpläne der Gemeinde Oberkrämer

Quellenverzeichnis

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer,
- Landschaftsplan der Gemeinde Oberkrämer,
- Kreisentwicklungskonzeption Landkreis Oberhavel 1. Fortschreibung / Aktualisierung 2012 (Stand 31.12.2011)
- Biotopverbundkonzept des Landkreises Oberhavel (2006)
- Karte Kernflächen, Entwicklungsflächen und Handlungsschwerpunkte Biotopverbund und Bedeutung für den Biotopverbund (Quelle: <https://www.oberhavel.de> am 06.0.2019)
- Biotopverbundplanung Ländchen Glien (Plan-Faktur, Berlin, Dezember 2009)
- Entwicklungskonzeption Mühlensee Oberkrämer (Planungsbüro Ludewig GbR, 03.12.2009)
- Konzept zur Entwicklung von Naherholung und Tourismus in der Gemeinde Oberkrämer (Planungsbüro Ludewig GbR, Mai 2013)
- Kommunales Energiekonzept (ARCADIS Deutschland GmbH, 21.10.2013)
- Rahmenplan Koppehof – Schäferweg, OT Vehlefan (Planungsbüro Ludewig GbR, 05.11.2018)
- Bevölkerungsvorausschätzung 2017 bis 2030 für die Ämter und amtsfreien Gemeinden des Landes Brandenburg (Landesamt für Bauen und Verkehr LBV, Lindenallee 51, 15366 Hoppegarten, 2018)
- Angaben Einwohnermeldeamt zur Einwohnerzahl
- Handelsatlas Westbrandenburg Mittelbereiche 2018 (IHK Potsdam 2018)
- 5. Fortschreibung des Schulentwicklungsplanes des Landkreises Oberhavel (November 2016)
- Stellungnahmen von Behörden und der Öffentlichkeit
- Denkmalliste des Landes Brandenburg
- Angaben zur Geologie und Hydrogeologie des Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, unter www.geo.brandenburg.de
- Angaben zu Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht und Darstellungen: Kartendienst des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Landesumweltamt Brandenburg. Kartengrundlage: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
- Fachinformationssystem Boden, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, www.geo-brandenburg.de)
- Hydrogeologische Karte Brandenburg, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, www.geo-brandenburg.de)
- für die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen: Webseite des Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
- Berliner Leitfaden Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017
- <https://www.staedtebauliche-laermfibel.de>, 05.07.2019
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanes 64/2018 „Wohnbebauung Am Walde“ (Ingenieurbüro Czekalla, Potsdam, 18.09.2019)
- Brandenburg-Viewer (<https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>)
- MetadatenVerbund (MetaVer), dem gemeinsamen Metadatenportal der Länder Brandenburg, Freie Hansestadt Bremen, Freie und Hansestadt Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Saarland und Sachsen-Anhalt (<https://metaver.de/>)
- Webseite der Gemeinde Oberkrämer (www.Oberkrämer.de)
- Webseite der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel (<https://www.prignitz-oberhavel.de/>)

- Unterlagen zum Verfahren zur Unternehmensflurbereinigung Vehlefanz Verfahrensnummer: 5-001-X:
<https://gdp.vlf-potsdam.de> eingesehen am 07.06.2019
- Forstkataster des Landes Brandenburg enthaltenen Waldflächen (<http://www.brandenburg-forst.de/LFB/client/>)
- Denkmalliste des Landes Brandenburg
- Altlastenverzeichnis des Landkreises Oberhavel

zur Geschichte

- Die Chronik von Schwante –Historische Daten von Schwante (zusammengestellt von C.Tadewaldt u. E.Koch 2003)
- Chronik Vehlefanz 1241-2000 (Heimatverein Vehlefanz e.V. Helmut Schönberg, 2002)
- Ortschronik Bärenklau, herausgegeben von der ARGE "BAER"
- Heimatbuch von Cotzebant / Bötzwow /2005
- 650 Jahre Marwitz / 2000
- Chronik der freiwilligen Feuerwehr Bärenklau
- Schlösser und Gärten der Mark „Schwante“, (Freundeskreis Schlösser und Gärten der Mark, herausgegeben von Sibylle Badstübner-Gröger, 1995)
- 250 Jahre Schloss Schwante - Eine Festschrift, Schwante 1993, (Heinz Basikow, Dr.Berta Ritscher, Anett Mohr)
- Schlösser und Gärten der Mark „Sommerswalde“, Freundeskreis Schlösser und Gärten der Mark, (herausgegeben von Sibylle Badstübner-Gröger, 2004)
- Schloss Sommerswalde - Der zweite Reichstag unweit von Berlin, (Detlef Stübs, Hennigsdorf 1992)
- Zuarbeit von Herrn Ch. Gering zum Internet-Auftritt der Gemeinde Oberkrämer www.oberkraemer.de: sowie aus www.glien-online.de/hlorentz/historisch.htm und von R.Hannusch: webmaster@boetzow.de