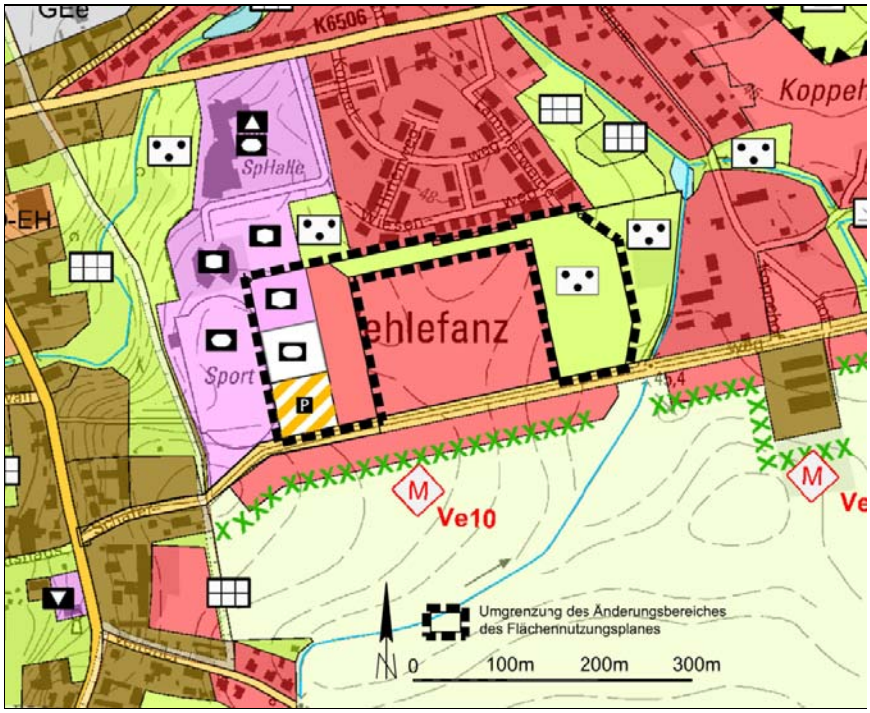
Gemeinde Oberkrämer

2. Änderung des Flächennutzungsplanes innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg“ OT Vehlefanz



Teil 1/2 Begründung, Darstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes

hierzu gehört:

Teil 2/2 Umweltbericht und Fachbeitrag Artenschutz

Planungsbüro Ludewig

Entwurf

Dezember 2023

Gemeinde Oberkrämer Gemeindeverwaltung
Perwenitzer Weg 2
16727 Oberkrämer, OT Eichstädt

Landkreis Oberhavel

Land Brandenburg

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

Fotos: Planungsbüro Ludewig GbR 2022

Inhaltsverzeichnis

Teil 1/2 Begründung der Änderung des Flächennutzungsplanes		**5**
1.	**Lage des Plangebietes**	**5**
1.1	Lage in der Region	5
1.2	Plangebiet der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes	6
2.	**Ziel und Zweck der Planung, Planerfordernis**	**7**
2.1	Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet im Ergebnis der frühzeitigen Hinweise der Öffentlichkeit zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 80/2021	7
2.2	Erforderlichkeit der Planung	7
3.	**Übergeordnete Planung**	**8**
3.1	Raumordnung und Landesplanung	8
3.1.1	Rechtliche Grundlagen der Raumordnung und Landesplanung	8
3.1.2	Berücksichtigung der Anforderungen gemäß LEP HR und LEPro 2007 in der vorliegenden Planung	9
3.2	Regionalplanung	11
3.2.1	Rechtliche Grundlagen der Regionalplanung	12
3.2.2	Berücksichtigung der Anforderungen der Regionalplanung in der vorliegenden Planung	12
3.3	Unternehmensflurbereinigungsverfahren Vehlefanz	13
4.	**Bisherige kommunale Planungen für den Bereich des Plangebietes**	**14**
4.1	Bisherige verbindliche Bauleitplanung im Plangebiet	14
4.2	Parallel in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg"	14
4.2.1	Ziel und Zweck der Planung gemäß ursprünglichem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg“	14
4.2.2	Fortschreibung der Planungsziele des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" im Ergebnis der frühzeitigen Hinweise zur Planung	15
4.2.3	Begründung der Änderungen des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" OT Vehlefanz	16
4.2.4	Geplante Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" OT Vehlefanz	19
4.2.5.	Berücksichtigung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" in der vorliegenden Planung	25
4.3	Benachbarter Vorhaben- und Erschließungsplan VEP "Wohnpark Bahnstraße - Schäferweg 1"	25
4.4	Benachbarter Bebauungsplan Nr. 29-2007 „Sportplatz “	28
4.5	Parallel in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan Nr. 82/2022 "Wohngebiet Schäferweg/ Koppehof - am Bahnhof"	30
4.5.1	Geplante Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82/2022 "Wohngebiet Schäferweg/ Koppehof - am Bahnhof" OT Vehlefanz	30
4.5.2.	Berücksichtigung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 82/2022 in der vorliegenden Planung	35
4.6	Informelle Planungen im Bereich des Plangebietes - Rahmenplan Koppehof – Schäferweg	36
5.	**Bestand im Plangebiet und dessen Umgebung**	**38**
5.1	Übersicht Bestand	38
5.2	Bestand im Plangebiet - Fotodarstellung	39
5.3	Bestand in der Umgebung des Plangebietes - Fotodarstellung	39
5.3.1	Wohngebiet Schäfergarten	39
5.3.2	Grundschule, Kita, Hort	41
5.3.3	Sportplatz am Schäferweg	42
5.3.4	Koppehofer Feldgraben und Koppehof	43
6.	**Vorhandene Erschließung**	**44**
6.1	Übersicht der äußeren straßenseitigen Erschließung des Plangebietes	44
6.2	Schäferweg	44
6.3	Öffentlicher Personennahverkehr	45
6.5	Ruhender Verkehr	45
6.6	Vorhandene Niederschlagsentwässerung, Ableitung von Schichtenwasser	45
6.7	Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung	45
6.8	Abfallentsorgung	49

7. Planungskonzept und Planungsalternativen 49

7.1 Weiterentwicklung des Planungskonzeptes für den Gesamtbereich Koppehof – Schäferweg 49
7.1.1 Städtebauliches Gesamtkonzept- Überblick 49
7.1.2 Geplante Erschließung im Gesamtbereich Schäferweg westlicher Teil bis Haltepunkt Regionalbahn 50
7.1.3 Verbesserung der Erschließung und der Verkehrssicherheit am Gemeinbedarfsstandort Vehlefanz (Grundschule, Kita, Hort, Sport) 52
7.1.4 Ergebnis der Verkehrstechnischen Untersuchung 52
7.1.5 Konzept für die zukünftige Nutzung der Sportanlagen und Gemeinbedarfsflächen Grundschul- und Sport- Campus Vehlefanz 55
7.1.6 Sportplatz am Schäferweg auf dem Grundschul- und Sport – Campus Vehlefanz 56
7.1.7 Fläche für sportliche Zwecke im BP 80/2021 zur Erweiterung des Grundschul- und Sport – Campus Vehlefanz 57
7.1.8 Konzept für die zukünftige Nutzung der Sportanlagen an der Bärenklauer Straße am Regionalbahn-Haltepunkt Vehlefanz 58
4.1.9 Weiterentwicklung der geplanten Wohnnutzungen 59
7.1.10 Grünräumliches Konzept 60

7.2. Planungskonzept des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 80/2021 61
7.2.1 Planungskonzept des BP 80/2021 und geplante innere Erschließung 61
7.2.2 Geplanter Ausbau Schäferweg 63
7.2.3 Ruhender Verkehr 64
7.2.4 Konzept Gemeinbedarf Hort /Kita, Fläche für Vereinssport und Parkplatz im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 80/2021 64
7.2.5 Konzept Wohngebietsflächen im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 80/2021 65
7.2.6 Konzept Niederschlagsentwässerung 66
7.2.7 Konzept Grünflächen 68

7.3 Planungsalternative- Beibehaltung der bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Plangebiet 70
7.4 Standortalternativen 70
7.4.0 Vorbemerkungen 70
7.4.1 Standortalternativen für die geplante Verkleinerung von Wohnbaufläche und Fläche für den Gemeinbedarf zu Gunsten von geplanter Grünfläche Parkanlage auf bereits zweckentsprechend genutzte Wohnbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf 71
7.4.2 Standortalternativen für die geplante Verkleinerung von Wohnbaufläche, die noch nicht realisiert wurde, zu Gunsten von geplanter Grünfläche Parkanlage 71
7.4.3 Standortalternativen für die geplante Verkleinerung von Fläche für den Gemeinbedarf, die noch nicht realisiert wurde, zu Gunsten von geplanter Grünfläche Parkanlage 78

8. Begründung der geplanten Festsetzungen des Bauungsplanes 79
8.1 Bezug zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg“ 79
8.2 Gegenüberstellung der bisherigen und der geplanten geänderten Darstellung des Flächennutzungsplanes im Änderungsbereich 80
8.3 Verkleinerung und Verschiebung der geplanten Wohnbaufläche im Änderungsbereich 81
8.4 Änderung der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche und Verringerung der Flächengröße 81
8.5 Geplante Vergrößerung der geplanten Grünfläche Parkanlage 81
8.5.1 Geplante Vergrößerung der geplanten Grünfläche Parkanlage am Koppehofer Feldgraben 81
8.5.2 Geplante Vergrößerung der geplanten Grünfläche Parkanlage zur Schaffung eines Grünzuges südlich des Wohngebietes Schäfergarten 82

9. Flächenbilanz 82

10. Durchführung der Planung 82

11. Auswirkungen der Planung 83

Rechtliche Grundlagen, Quellen 85

Darstellung der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf) **87**
Ausschnitt des Flächennutzungsplanes Oberkrämer mit bisheriger Darstellung im geplanten 87
Auszug Legende Flächennutzungsplan 87
Ausschnitt des Flächennutzungsplanes Oberkrämer mit geplanter geänderter Darstellung im geplanten Änderungsbereich 88
Auszug Legende Flächennutzungsplan 88

Teil 1/2 Begründung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

1. Lage des Plangebietes

1.1 Lage in der Region

Darstellung unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg

Das Plangebiet liegt im OT Vehlefanz der Gemeinde Oberkrämer im Süden des Landkreises Oberhavel, nordwestlich der Bundeshauptstadt Berlin.
Die Gemeinde Oberkrämer, bestehend aus den Ortsteilen Bärenklau, Bötzow, Eichstädt, Marwitz, Schwante, Vehlefanz und Neu Vehlefanz, hat ca. 12.255 Einwohner (02.01.2024). 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.

1.2 Plangebiet der geplanten 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Ausschnitt topografische Karte mit Umgrenzung des Plangebietes der geplanten 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg

Umgrenzung des Plangebietes der geplanten 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet der geplanten 2. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt in der Gemeinde Oberkrämer im OT Vehlefanz nördlich des westlichen Teiles des Schäferweges. Es umfasst eine ca. ca. 3,57 ha große Teilfläche des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg“.

Das Plangebiet der geplanten 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird begrenzt durch:

- das Wohngebiet Schäfergarten im Norden
- Ackerfläche im Osten sowie im Binnenbereich
- den Schäferweg im Süden
- die Sportplatzanlage am Schäferweg im Westen

2. Ziel und Zweck der Planung, Planerfordernis

2.1 Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet im Ergebnis der frühzeitigen Hinweise der Öffentlichkeit zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 80/2021

Im Ergebnis der ersten öffentlichen Diskussionen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes im Ortsbeirat Vehlefanz und im Bauausschuss der Gemeinde Oberkrämer im Frühjahr 2022 wurde **die Einleitung eines Planverfahrens zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg“ OT Vehlefanz am 08.12.2022** wie folgt beschlossen:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. §1 Abs. 8 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberkrämer innerhalb des Plangebietes des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg“ OT Vehlefanz.

*Das **Plangebiet** der Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die im Flächennutzungsplan bisher neu geplanten Gemeinbedarfsfläche nördlich des Schäferweges sowie den nördlichen und östlichen Teil der hieran östlich anschließenden Wohngebietsfläche. Das Plangebiet der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes wird begrenzt durch:*
- das Wohngebiet Schäfergarten im Norden
- Ackerfläche im Osten sowie im Binnenbereich
- den Schäferweg im Süden
- die Sportplatzanlage am Schäferweg im Westen
Das Plangebiet der Änderung des Flächennutzungsplanes hat eine Größe von ca. 3,57 ha. Es ist im beiliegenden Lageplan dargestellt, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.

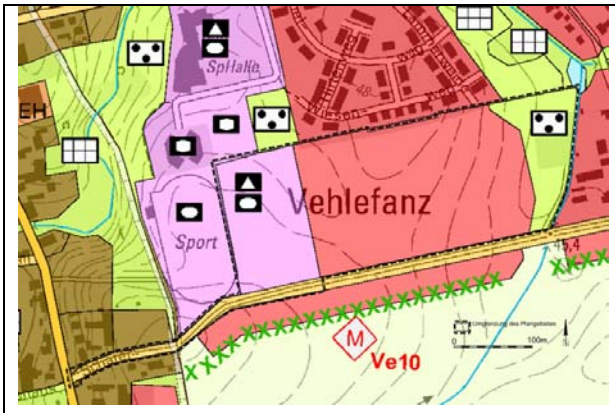
*Folgende **Planungsziele** werden angestrebt:*
- *Anpassung der geplanten Nutzungen der Gemeinbedarfsfläche an den aktuellen Bedarf (sozialen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen)*
- *Verkleinerung der geplanten Flächen für bauliche Nutzungen (Wohngebiet und Gemeinbedarf)*
- *Vergrößerung der geplanten öffentlichen Grünfläche am Koppehofer Feldgraben*
- *Schaffung eines Grünzuges südlich des Wohngebietes Schäfergarten mit Anbindung an die dort vorhandenen Wohngebietsgrünflächen*

Die sich aus dem Planvorhaben ergebenden Kosten sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

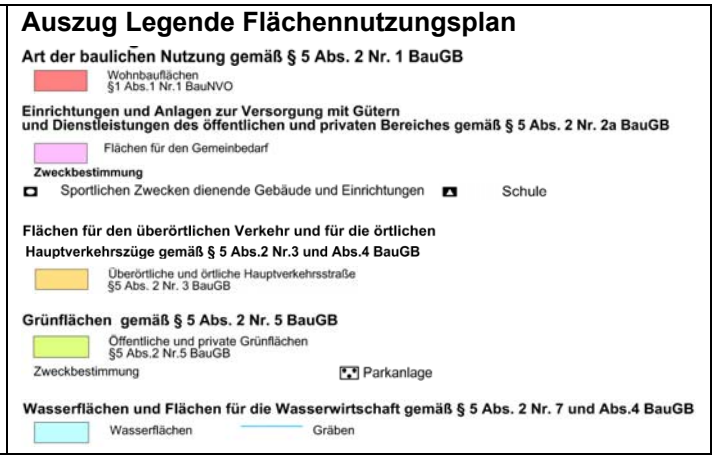
2.2 Erforderlichkeit der Planung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer stellt im Plangebiet des parallel in Aufstellung befindlichen **Bebauungsplans Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg“** Wohnbaufläche, Fläche für den Gemeindedarf (Schule, sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) und in kleinen Randbereichen Grünfläche (Parkanlage) dar. Der Flächennutzungsplan stellt den Schäferweg anliegend an das Plangebiet als örtliche Haupterschließungsstraße dar.

Ausschnitt Flächennutzungsplan Oberkrämer (Planfassung 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)



Umgrenzung des Plangebietes



Der parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg“ ist im Ergebnis der Änderung von Planungszielen mit dem Beschluss zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes vom 08.12.2022 in folgenden Punkten nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt:

- Geplante Nutzungen der Gemeinbedarfsfläche
  gemäß bisheriger Darstellung des Flächennutzungsplanes:
  - Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  geplant im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 80/2021:
  - Fläche für den Gemeinbedarf für soziale Zwecke (Hort und Kita)
  - Fläche für Sportanlagen (Sportfunktionsgebäude für den Vereinssport und Beachvolleyballplätze)
  - Parkplatz

- Größe und Abgrenzung der geplanten Flächen für bauliche Nutzungen (Wohngebiet und Gemeinbedarf)

- Größe und Abgrenzung der geplanten öffentlichen Grünfläche am Koppehofer Feldgraben

- Bisher kein geplanter Grünzug südlich des Wohngebietes Schäfergarten mit Anbindung an die dort vorhandenen Wohngebietsgrünflächen

Da gemäß §8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg“ die hier vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes.

3. Übergeordnete Planung

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Rechtliche Grundlagen der Raumordnung und Landesplanung

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

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg** teilte mit Schreiben vom 20.12.2021 im Rahmen der Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zum vorliegenden Planvorhaben mit:

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

Erläuterungen
Das Plangebiet liegt innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung und zählt somit zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung (Ziel Z 5.6 LEP HR), in denen deren Entwicklung quantitativ unbegrenzt und ohne Inanspruchnahme der Entwicklungsoption möglich ist.
Das Vorhaben entspricht den Darstellungen des in der Änderung befindlichen Flächennutzungsplans der Gemeinde Oberkrämer, der das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche, Wohnbaufläche und Grünfläche darstellt.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht
• Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I 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 21.11.20181
• Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte" vom 26.11.2020 (ABl. 51/20, S. 1321)

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

Hinweise
• 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. (…)“

Berücksichtigung: Die für die Planung relevanten Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung werden nachfolgend aus den o. g. Rechtsgrundlagen ermitteln und die Berücksichtigung der Ziele und angemessene abwägende Berücksichtigung der Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in der vorliegenden Planung werden nachfolgend dargelegt.

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg** teilte mit E-Mail vom 07.02.2023 zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit:

> *es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung für den o. g. Bebauungsplan sowie der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes zu erkennen. Wie in unserer Stellungnahme vom 20.12.2021 mitgeteilt, liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung und zählt somit zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung (Ziel Z 5.6 LEP HR), in denen deren Entwicklung quantitativ unbegrenzt und ohne Inanspruchnahme der Entwicklungsoption möglich ist.*

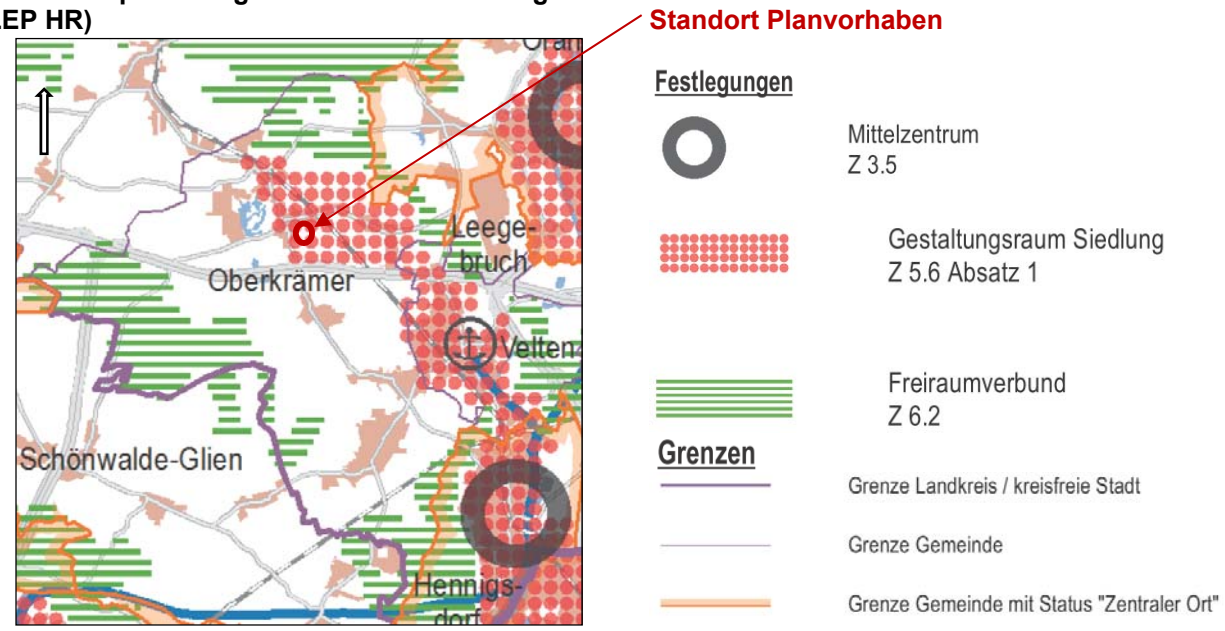
3.1.2 Berücksichtigung der Anforderungen gemäß LEP HR und LEPro 2007 in der vorliegenden Planung

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

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

Gemäß Festlegungskarte des LEP HR kommt der Gemeinde Oberkrämer keine zentralörtliche Funktion zu.
Das Gemeindegebiet liegt jedoch teilweise im Gestaltungsraum Siedlung gemäß Ziel Z 5.6 Absatz 1.
Der Standort des Planvorhabens liegt innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung gemäß Ziel 5.6 Abs. 1.

Ausschnitt Festlegungen des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)



- **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

- **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.

Z 5.6 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.
(…)
(3) In den Schwerpunkten nach Absatz 1 und Absatz 2 ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich.

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Das geplante Wohngebiet liegt innerhalb des **Gestaltungsraumes Siedlung** gemäß **Ziel Z5.6 LEP HR**. Hiermit entspricht es auch dem **Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007.**
Die im Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes geplanten weiteren Nutzungen (Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke, Fläche für Sportanlagen, Fläche für den ruhenden Verkehr) sowie die geplante Erweiterung der Grünfläche Parkanlage dienen der Sicherung der Ausstattung der Wohngebietsflächen im Gestaltungsraum Siedlung mit den Flächen für zugehörige soziale und sportliche Folgeeinrichtungen sowie mit Grünflächen für die wohnnahe Erholung und Niederschlagsentwässerung. Insofern stehen die Entwicklungsziele der Siedlungsentwicklung der vorliegenden Planung nicht entgegen.

- **Freiraumentwicklung**

Grundsätze zur Freiraumentwicklung aus § 6 LEPro 2007
(1) Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.
(2) Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur sollen durch räumliche Bündelung minimiert werden.
(3) Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen erhalten oder hergestellt werden. Siedlungsbezogene Freiräume sollen für die Erholung gesichert und entwickelt werden.
(4) Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen sollen in einem Freiraumverbund entwickelt werden.

Grundsatz 6.1 LEP HR Freiraumentwicklung
(1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden.
Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.
(2) Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Die Weiterentwicklung von Möglichkeiten der Erzeugung nachhaltiger ökologisch produzierter Landwirtschaftsprodukte ist in Ergänzung zur konventionellen Erzeugung von besonderer Bedeutung.

Ziel 6.2 LEP HR Freiraumverbund
(1) Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Im Rahmen der hier vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Verbreiterung des Grünzuges am Koppehofer Feldgraben geplant. Hierdurch soll die grünräumliche Qualität der geplanten Siedlungserweiterung im Entwicklungsraum Siedlung verbessert werden. Zugleich besteht so die Möglichkeit, neben Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht auf der erweiterten Grünfläche auch einen Kinderspielplatz sowie Anlagen für die Regenwasserretention unterzubringen, die wegen der ungünstigen Versickerungsverhältnisse im Planbereich erforderlich sind.
Ein zusätzlicher Grünzug ist im Rahmen der hier vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes südlich des Wohngebietes Schäfergarten mit Anbindung an die dort vorhandenen Wohngebietsgrünflächen geplant. So wird eine Grünverbindung zwischen der geplanten Grünfläche am Koppehofer Feldgraben und der vorhandenen Ausgleichsfläche östlich des Schulhortes geschaffen, die auch dem Biotopverbund und den grünräumlichen Wegebeziehungen zu Gute kommt.
Die vorliegende Planung trägt hierdurch den vorstehend genannten Grundsätzen und dem Ziel der Freiraumentwicklung angemessen Rechnung.

- **Klima, Hochwasser und Energie**

  Grundsätze zu Klima und Hochwasser aus § 6 LEPro 2007:
  (1) […] Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.
  (5) Zum vorbeugenden Hochwasserschutz sollen Überschwemmungsgebiete erhalten und Rückhalteräume geschaffen werden. Die Wasserrückhaltung in Flusseinzugsgebieten soll verbessert werden. In Gebieten, die aufgrund ihrer topografischen Lage hochwassergefährdet sind, sollen Schadensrisiken minimiert werden.

  Grundsätze 8.1 LEP HR Klimaschutz, Erneuerbare Energien
  (1) Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen
  – eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden,
  – eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.
  (2) Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete sollen als natürliche Kohlenstoffsenken zur CO2 -Speicherung erhalten und entwickelt werden.

  Grundsätze 8.3 LEP HR Anpassung an den Klimawandel
  Bei Planungen und Maßnahmen sollen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Hierzu soll durch einen vorbeugenden Hochwasserschutz in Flussgebieten, durch den Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden.

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Wegen des im Plangebiet vorhandenen Lehmbodens erfolgt auch bisher eine teilweise Entwässerung des Plangebietes über den Koppehofer Feldgraben.
Die geplanten ergänzenden öffentlichen Grünflächen sollen auch der Retention von Niederschlagswasser dienen, sodass eine sichere Rückhaltung bzw. Ableitung von Niederschlagswasser bei Umsetzung der Planung gewährleistet werden kann.
Somit trägt die vorliegende Planung den **Grundsätzen zu Klima und Hochwasser aus § 6 LEPro 2007** sowie den **Grundsätzen 8.3 LEP HR Anpassung an den Klimawandel** angemessen Rechnung.
Bei der Realisierung von Bauvorhaben in der geplanten Gemeinbedarfsfläche sind die Anforderung des Gebäudeenergiegesetzes zu erfüllen und in diesem Zusammenhang auch erneuerbare Energien zu nutzen.
Die vorliegende Planung bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete vor, da solche Flächen von den hier geplanten baulichen Nutzungen nicht betroffen sind.
Dementsprechend werden die **Grundsätze 8.1 LEP HR Klimaschutz, Erneuerbare Energien** in der vorliegenden Planung entsprechend berücksichtigt.

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

3.2 Regionalplanung

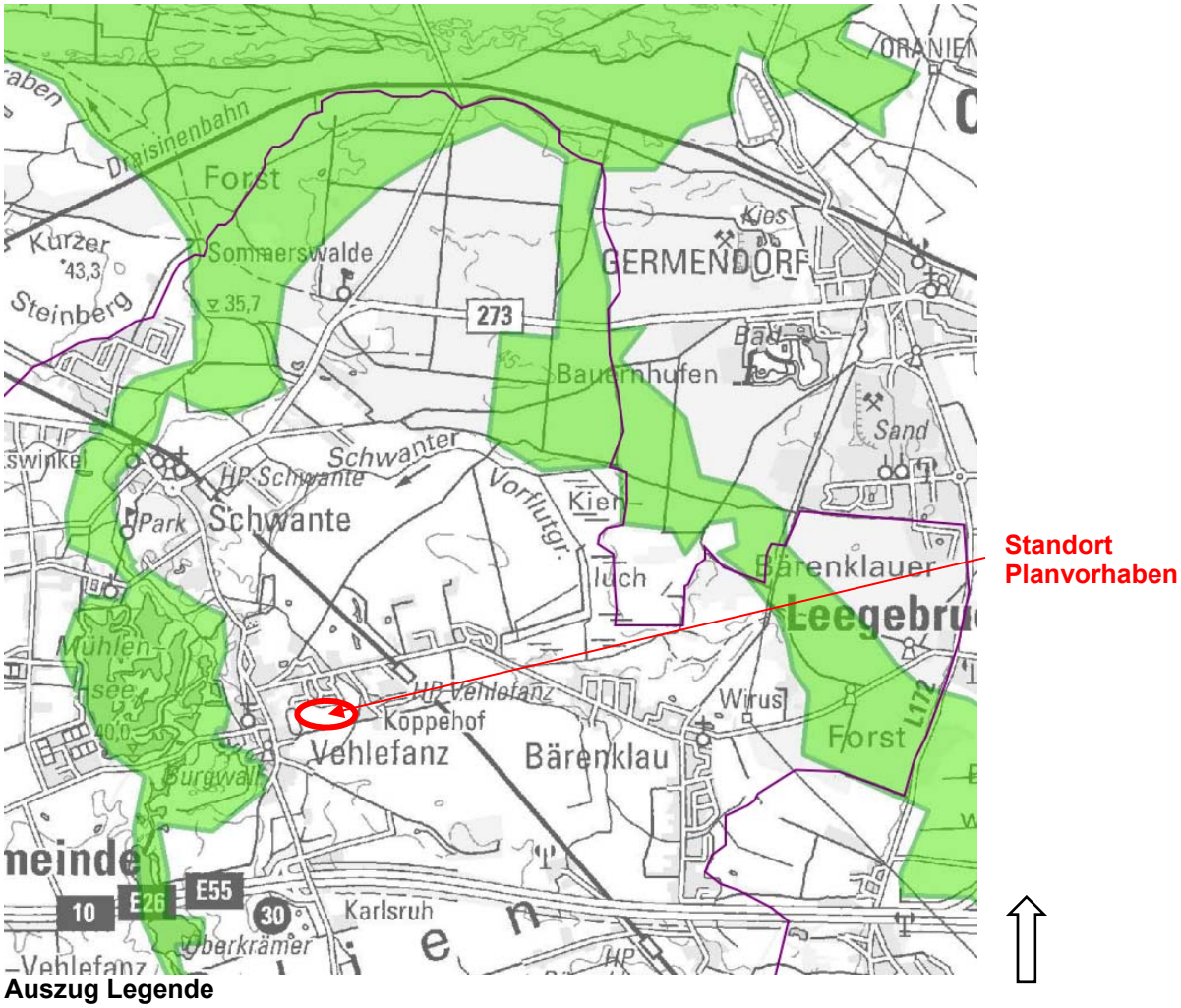
3.2.1 Rechtliche Grundlagen der Regionalplanung

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung" (ReP-Wind) vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003)
  (Hinweis: Der Regionalvorstand der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel (RPG) hat in der Sitzung 1/2018 am 21. März 2018 die Festlegung getroffen, dass der Regionalplan Prignitz-Oberhavel – Sachlicher Teilplan Windenergienutzung von 2003 nicht weiter angewendet wird.)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, - Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung / Windenergienutzung" (ReP-RW) Satzungsbeschluss vom 24. November 2010 und Teilgenehmigung (ohne Windenergie und Vorbehaltsgebiet Nr. 65 „Velten“ vom 14.02.2012)
- Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel, Satzungsbeschluss vom 21. November 2018
  (Hinweis: Der Regionalplan wurde von der Regionalversammlung am 21. November 2018 als Satzung beschlossen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat den Regionalplan im Juli 2019 genehmigt. Ausgenommen hiervon ist das Kapitel "Windenergienutzung" Der Plan tritt erst mit Bekanntmachung in Kraft.)
- Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" vom 8. Oktober 2020 (mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg- Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten)

3.2.2 Berücksichtigung der Anforderungen der Regionalplanung in der vorliegenden Planung

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

Ausschnitt Festlegungen Sachliche Teilplan "Freiraum und Windenergie"



Auszug Legende

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

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

Hierzu sind folgende Grundsätze festgelegt:

G 2 Sicherung und Stärkung der Bündelungsfunktion
Die Bündelungsfunktion der Grundfunktionalen Schwerpunkte soll gesichert, gestärkt und entwickelt werden. Die zusätzlichen Wohnbauflächen sollen dem Versorgungskern räumlich zugeordnet werden. Publikums- und kundenintensive Einrichtungen sollen hier ihren Standort haben bzw. mit ihrem Standort zu einer Stärkung der Versorgungskerne beitragen.

G 3 Sicherung und Entwicklung der Verknüpfungsfunktion
Die Erreichbarkeit der Grundfunktionalen Schwerpunkte, insbesondere der Versorgungskerne, soll für alle Bevölkerungsgruppen gesichert und bedarfsgerecht verbessert werden. Die Verknüpfungen im öffentlichen Verkehr und zwischen den Verkehrsträgern, insbesondere der Zugang zum SPNV, sollen gesichert, gestärkt und entwickelt werden. Die Anbindung an die Mittelzentren sowie die Metropole Berlin soll in guter Qualität abgesichert werden.

Die vorliegende Planung dient der planerischen Vorbereitung der Ausstattung des **Grundfunktionalen Schwerpunktes Vehlefanz** mit zweckentsprechenden Gemeinbedarfs-, Sport-, Park- und Grünflächen. Sie entspricht somit dem **Ziel** des sachlichen Teilplanes "Grundfunktionale Schwerpunkte". Die Grundsätze **G 2 Sicherung und Stärkung der Bündelungsfunktion** und **G 3 Sicherung und Entwicklung der Verknüpfungsfunktion** stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen.
Die übrigen, unter 3.2.1 aufgeführten Regionalplanungen enthalten in Bezug auf das hier vorliegende Plangebiet keine relevanten Darstellungen.
Insgesamt wird davon ausgegangen, dass die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung der hier vorliegenden Planung nicht entgegenstehen.

Die **Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 10.02.2023 zum Vorentwurf der Bauleitplanung 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 (ABI. 2012 S. 1659)*
- *Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21. November 2018*
- *Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 (ABI. S. 1321)*

*Der Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberkrämer ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel **vereinbar**.*
Begründung: *Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen die städtebaulichen Entwicklungsabsichten in einer ca. 3,6 ha großen Fläche im Süden der Ortslage Vehlefanz an den aktuellen Bedarf angepasst werden. Insbesondere soll damit die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" vorbereitet werden. Zu diesem Zweck sollen Die Wohnbauflächen zu Gunsten von Grünflächen und die Flächen für den Gemeinbedarf zu Gunsten von Wohnbauflächen reduziert werden. Auf die Darstellung einer Schule soll verzichtet werden.*
Die Beurteilung des o. g. Bebauungsplanes gilt analog auch für die hier in Rede stehende Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Ortsteil Vehlefanz übernimmt innerhalb der Gemeinde Oberkrämer die Funktion eines Grundfunktionalen Schwerpunktes (vgl. Z 1 ReP GSP).
Grundfunktionale Schwerpunkte sind weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsentwicklung.
Sie dienen der räumlichen Bündelung von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung.
Die Bündelungsfunktion der Grundfunktionalen Schwerpunkte soll gesichert, gestärkt und entwickelt werden (vgl. G 2 ReP GSP. Die zusätzlichen Wohnbauflächen sollen dem Versorgungskern räumlich zugeordnet werden (ebd.). Vor diesem Hintergrund ist die Planung funktionsgerecht und ein Beitrag zur Stärkung der Bündelungsfunktion.

3.3 Unternehmensflurbereinigungsverfahren Vehlefanz

Das **Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung, Ref. B2 - Ländliche Entwicklung in Prenzlau** teilte mit Schreiben vom 25.01.2023 zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit:

Stellungnahme des LELF als obere Flurbereinigungsbehörde, Ref. B2 Ländliche Neuordnung
das Plangebiet vom Bebauungsplan 80/2021 und der geplante Änderungsbereich vom Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer (2. Änderung FNP) liegen teilweise im Verfahrensgebiet der Unternehmensflurbereinigung Vehlefanz (Verf.-Nr.: 500199). Betroffen sind hier das
- Flurstück 496, Flur 9, Gemarkung Vehlefanz (Wegeflurstück „Schäferweg")
- Flurstück 385, Flur 3, Gemarkung Vehlefanz (Wegeflurstück „Schäferweg" angrenzend an die Straße „Lindenallee" in der Ortslage Vehlefanz) - nur Bestandteil vom Bebauungsplan 80/2021.
Das Flurstück 496, Flur 9, Gemarkung Vehlefanz ist Bestandteil des mit 2. Änderungsbeschluss vom 30.04.2014 als Unternehmensflurbereinigung Vehlefanz (Verf.-Nr.: 500199/ alt 5-001-X) fortgeführten Bodenordnungsverfahren Vehlefanz/ Beregnungsanlage (Verf.-Nr.: 4129 1).

Auf diesem Flurstück des Verfahrensgebietes besteht selbständiges Anlageneigentum, das im Zuge des Verfahrens einer entsprechenden eigentumsrechtlichen Regelung unterzogen werden soll. Der vorgesehene Bebauungsplan mit einem Teilflächenbezug zum Flurstück 496 berührt die Anlage auf dem Flurstück jedoch nicht.
Das Flurstück 385, Flur 3, Gemarkung Vehlefanz (Wegeflurstück „Schäferweg" angrenzend an die Straße „Lindenallee" in der Ortslage Vehlefanz) vom v. g. Bebauungsplan resultiert aus der Vermessung der Verfahrensgebietsgrenze / Umringsvermessung der „Unternehmensflurbereinigung Vehlefanz" (Verf.-Nr.: 500199) und hat keine künftige verfahrensbezogene Bedeutung.
Das ursprüngliche Flurstück 95, Flur 3, Gemarkung Vehlefanz wurde in die Flurstücke 366 und 367, das Flurstück 367 anschließend in Flurstück 382 und 383 zerlegt. Aus der Teilung vom Flurstück 383 entstanden die Flurstücke 384 und 385.
Der „Schäferweg" ist eine umgesetzte Ausbaumaßnahme des genehmigten Wege- und Gewässerplanes der „Teilnehmergemeinschaft der Unternehmensflurbereingung Vehlefanz" (Nr. 118).
Die weiteren Flurstücke des Bebauungsplangebietes wurden mit dem 6. Änderungsbeschluss vom 01.07.2022 aus dem Verfahren ausgeschlossen.
Die Verfahrensbearbeitung zur Unternehmensflurbereinigung Vehlefanz liegt beim Verband für Landentwicklung und Flurneuordnung Brandenburg (vlf), NL Angermünde, Berliner Straße 8, 16278 Angermünde).
Der vlf Angermünde erhält als einzubindender Verfahrensbearbeiter eine Kopie der Stellungahme. Bei ergänzenden Abklärungsbedarf zu v. g. ist der vlf als Verfahrensbearbeiter, Herr Barth, einzubeziehen.
Karsten Barth, Projektleiter, Verband für Landentwicklung und Flurneuordnung Brandenburg, NL Angermünde, Berliner Straße 8, 16278 Angermünde, Tel.: +49(0)331-7042265, Fax: +49(0)331-7042297, karsten.barth@vlf-brandenburg.de

Berücksichtigung:
Die Hinweise stehen der Planung nicht entgegen.
Der Verband für Landentwicklung und Flurneuordnung Brandenburg (vlf), NL Angermünde, wurde mit Email vom 16.03.2023 frühzeitig beteiligt und auch um Zusendung der digitalen Pläne für den ausgebauten Schäferweg gebeten. Die digitalen Pläne für den ausgebauten Schäferweg wurden durch den vlf an die Gemeinde übergeben. Eine Stellungnahme zur Planung wurde nicht abgegeben.

4. Bisherige kommunale Planungen für den Bereich des Plangebietes

4.1 Bisherige verbindliche Bauleitplanung im Plangebiet

Für das Plangebiet selbst besteht bisher kein Bebauungsplan oder eine andere Satzung nach dem BauGB.
(zur informellen Planung für das Plangebiet Rahmenplan siehe unter 4.6).
Auf die in der Umgebung des Plangebietes bestehenden bzw. in Aufstellung befindlichen verbindlichen Bauleitplanungen wird nachfolgend eingegangen.

4.2 Parallel in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg"

4.2.1 Ziel und Zweck der Planung gemäß ursprünglichem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg"

Im **Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg", OT Vehlefanz vom 02.12.2021** waren die Planungsziele wie folgt formuliert:

Planungsziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes sowie eines Sondergebietes für Gemeinbedarfsflächen Bildung und Sport sowie Grünflächen zu schaffen.
Die Erschließung des Plangebietes ist durch einen städtebaulichen Vertrag/Erschließungsvertrag zu sichern.
Das Vorhaben entspricht den Darstellungen des durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigten aber noch nicht wirksamen geänderten Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer, der das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche, Wohnbaufläche und Grünfläche darstellt.

Dem Aufstellungsbeschluss lag ein **Antrag des Vorhabenträgers auf Aufstellung eines Bebauungsplanes** zu Grunde, der folgende bauliche Entwicklung des Plangebietes vorsah:

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes und die Ausweisung eines Sondergebietes für Bildung und Sport bzw. von Gemeinbedarfsflächen sowie von Grünflächen. Neben der Schaffung von Flächen für die Umsetzung und Ansiedlung von Familien in Einfamilienhäusern, zur Deckung des Bedarfes der Bevölkerung von Oberkrämer und der Vergrößerung des Bereiches für Bildung und Sport, dient der Aufstellungsbeschluss auch zur Herstellung einer öffentlichen Verkehrsfläche vom Schäferweg zur Bärenklauer Straße.

4.2.2 Fortschreibung der Planungsziele des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" im Ergebnis der frühzeitigen Hinweise zur Planung

Im Ergebnis der ersten öffentlichen Diskussionen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes im Ortsbeirat Vehlefanz und im Bauausschuss der Gemeinde Oberkrämer im Frühjahr 2022 (Beschluss zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses am 08.12.2022) sowie der frühzeitigen Beteiligung im Jahr 2023 wurden die Planungsziele und das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 80/2021 wie folgt geändert:

Reduzierungen des Plangebietes in der Gemarkung Vehlefanz, Flur 9 gemäß beiliegendem Lageplan
- Flurstücke 465 und 177/1 (beide teilw.)

Erweiterung des Plangebietes in der Gemarkung Vehlefanz, Flur 9 gemäß beiliegendem Lageplan
- Flurstücke 385 und 496 (beide teilw.)

Das **Plangebiet** des Bebauungsplanes 80/2021 umfasst somit die Flurstücke 492, 173, 172, 171, 502, 507, 513, 166, 165 und teilweise das Flurstück 496 der Flur 009 sowie teilweise Flurstück 385 Flur 003 in der Gemarkung Vehlefanz.

Das Plangebiet wird gemäß beiliegendem Lageplan wie folgt begrenzt:
- im Süden durch den Schäferweg, diesen teilweise im Südwesten bis zum Anschluss Lindenallee mit umfassend,
- im Westen durch den Sportplatz nördlich des Schäferweges,
- im Norden durch die kommunale Fläche Kita / Hort / Ausgleichsfläche, das Wohngebiet Schäfergarten und Grünflächen
- im Osten durch den Koppehofer Feldgraben

Das Plangebiet hat gemäß geändertem Aufstellungsbeschluss eine Größe von ca. 8,2 ha. Es ist im vorstehenden Lageplan dargestellt.

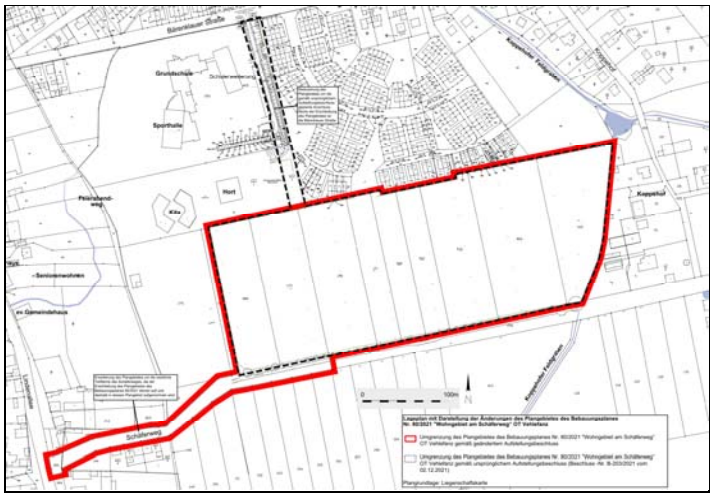
Die **Planungsziele** werden wie folgt geändert und ergänzt:

- Wegfall der geplanten Verbindungsstraße zur Bärenklauer Straße
- Einbeziehung des südwestlichen Teils des Schäferweges von der Einmündung Lindenallee bis zur geplanten Zufahrt zum Plangebiet in den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur planerischen Sicherung der Haupterschließung des Plangebietes
- Anpassung der geplanten Nutzungen der Gemeinbedarfsfläche an den aktuellen Bedarf (sozialen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen), Konkretisierung der geplanten Nutzungen im Entwurf des Bebauungsplanes (Hort / Kita, Vereinssport, Parkplatz)
- Verkleinerung der geplanten Flächen für bauliche Nutzungen (Wohngebiet und Gemeinbedarf / Sport)
- Vergrößerung der geplanten öffentlichen Grünfläche am Koppehofer Feldgraben
- Schaffung eines Grünzuges südlich des Wohngebietes Schäfergarten mit Anbindung an die dort vorhandenen Grünflächen

Wegen der geplanten erheblichen Verringerung der Größen der geplanten Wohngebietsfläche und Gemeinbedarfsfläche und wegen der geplanten erheblichen Vergrößerung der geplanten Grünfläche ist der aufzustellende Bebauungsplan nicht mehr aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Die für die Aufstellung des Bebauungsplanes 80/2021 erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt vorliegend parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

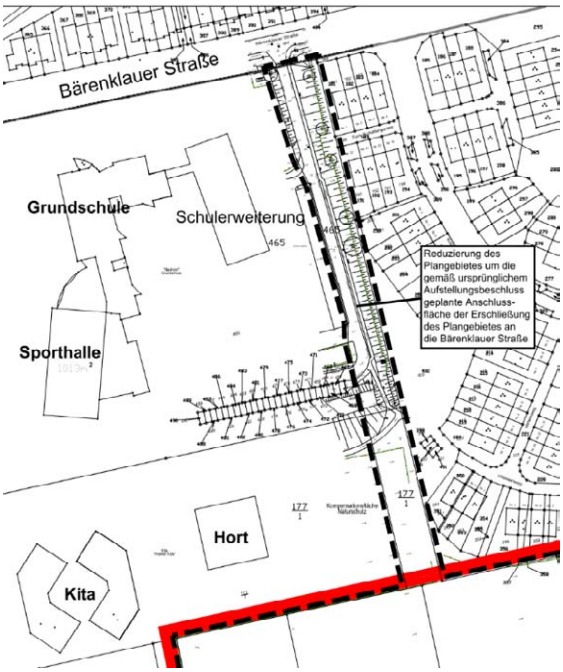
4.2.3 Begründung der Änderungen des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" OT Vehlefanz

Lageplan mit Darstellung der Änderungen des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg“ OT Vehlefanz



Reduzierungen des Plangebietes in der Gemarkung Vehlefanz, Flur 9 gemäß beiliegendem Lageplan, Änderung Planungsziele

- Flurstücke 465 und 177/1 (beide teilw.):
Reduzierung des Plangebietes um die gemäß ursprünglichem Aufstellungsbeschluss geplante Anschlussfläche der Erschließung des Plangebietes an die Bärenklauer Straße



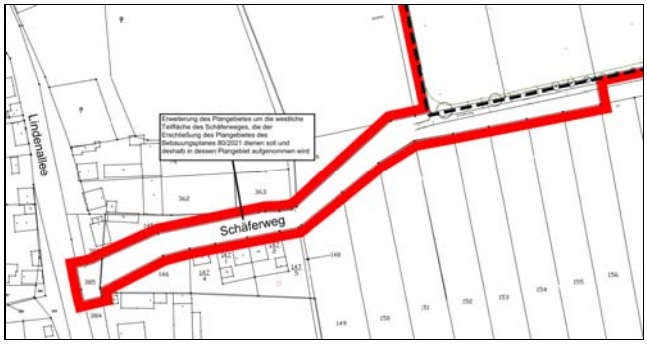
Hierzu Änderung der Planungsziele:

*Die **Planungsziele** werden wie folgt geändert und ergänzt:*
- Wegfall der geplanten Verbindungsstraße zur Bärenklauer Straße

Begründung: Zur Berücksichtigung der erheblichen Einwendungen der Anwohner des Wohngebietes Schäfergarten wegen befürchteter Störungen durch vorbeifahrende Fahrzeuge wird auf eine straßenseitige Anbindung des Plangebietes an die Bärenklauer Straße verzichtet. Diese sollte nach den ursprünglichen Planungsüberlegungen im Aufstellungsbeschluss insbesondere die Erschließung des Gemeinbedarfsstandortes Grundschule / Hort / Kita / Sport verbessern. Die bestehende Zufahrt von der Bärenklauer Straße zur Grundschule hat nur eine Fahrbahnbreite von 4m und im Einmündungsbereich zur Bärenklauer Straße ist der Begegnungsverkehr von ein- und ausfahrenden Fahrzeugen nicht verkehrssicher möglich. Dies führt im Berufsverkehr am Morgen, wenn Eltern ihre Kinder mit dem Auto zur Schule bringen und dann weiter zur Arbeit fahren, zu gefährlichen Verkehrssituationen. Deshalb sollte ursprünglich eine zweite Anbindung des Grundschul- Kita- und Hortstandortes an den Schäferweg geschaffen werden, um die Verkehrssicherheit zu verbessern. So wäre z. B. eine Einbahnstraßenregelung möglich gewesen. Dies ist nun jedoch nicht mehr geplant.

Zur **Verbesserung der Verkehrssicherheit an der Grundschule durch Umfahrung und Verlegung der Bushaltestelle** siehe unter 7.1.3.

- **Erweiterung des Plangebietes in der Gemarkung Vehlefanz, Flur 9 gemäß beiliegendem Lageplan, Änderung Planungsziele**



- **Flurstücke 385 und 496 (beide teilw.):**
Erweiterung des Plangebietes um die westliche Teilfläche des Schäferweges, die der Erschließung des Plangebietes des Bebauungsplanes 80/2021 dienen soll und deshalb in dessen Plangebiet aufgenommen wird

Hierzu Änderung und Ergänzung der Planungsziele:

*Die **Planungsziele** werden wie folgt geändert und ergänzt:*

- *Einbeziehung des südwestlichen Teils des Schäferweges von der Einmündung Lindenallee bis zur geplanten Zufahrt zum Plangebiet in den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur planerischen Sicherung der Haupterschließung des Plangebietes*

Begründung: Zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes über den Schäferweg mit Anbindung an die Lindenallee wurde der betreffende Abschnitt des Schäferweges in das Plangebiet einbezogen.
Der Schäferweg ist bisher ein Landwirtschaftsweg, der im Rahmen des ländlichen Wegebaus ausgebaut wurde. Im Bebauungsplan 80/2021 soll der im Plangebiet liegende Abschnitt des Schäferweges nun als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden, der Erschließung des hier vorliegenden Plangebietes dienen und hierfür entsprechend ausgebaut werden.
Auch die geplante Erweiterungsfläche für den Gemeinbedarf / Sport / Parkplatz im Plangebiet soll über diesen Abschnitt des Schäferweges mit Anbindung an die Lindenallee erschlossen werden. Da der Gesamtbereich des Schul- und Sportcampus zukünftig sowohl durch die Bärenklauer Straße als auch durch den Schäferweg erschlossen sein wird, können Eltern ihre Kinder über beide Erschließungsstraßen mit dem Pkw zu den Einrichtungen bringen.
Gemäß dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 82/2022 "Wohngebiet Schäferweg/ Koppehof - am Bahnhof" vom 24.02.2022 lag der betreffende Straßenabschnitt des Schäferweges zunächst im Plangebiet dieses Bebauungsplanes. Bereits im Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 82/2022 war die betreffende Fläche jedoch aus dem Plangebiet ausgenommen worden, da diese nun im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80/2021 liegt.

- **Änderung und Ergänzung weiterer Planungsziele**

*Die **Planungsziele** wurden wie folgt geändert und ergänzt:*

- *Anpassung der geplanten Nutzungen der Gemeinbedarfsfläche an den aktuellen Bedarf (sozialen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) Konkretisierung der geplanten Nutzungen im Entwurf des Bebauungsplanes (Hort / Kita, Vereinssport, Parkplatz)*

Begründung: Der Flächennutzungsplan sieht im Plangebiet bisher die Nutzungszwecke Schule, sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen vor.
Ein Schulstandort für eine weiterführende Schule ist gemäß dem Schulentwicklungsplan des Landkreises Oberhavel (6. Fortschreibung 2022 bis 2027, Stand Mai 2022) in der Gemeinde Oberkrämer nicht geplant. Sollte in einer späteren Fortschreibung des Schulentwicklungsplanes ein Standort für eine weiterführende Schule in der Gemeinde Oberkrämer benötigt werden, käme hierfür z. B. der Bereich am Haltepunkt Vehlefanz der Regionalbahn in Betracht. Die Fläche befindet sich in kommunalem Eigentum, hätte eine ausreichende Größe und wäre für auswärtige Schüler sehr gut über den ÖPNV erreichbar.
Im Zuge des Verfahrens der Bauleitplanung erfolgte eine Konkretisierung der geplanten Nutzungen der Fläche für Gemeinbedarf, Sport und Parken. Hier sind nun folgende Festsetzungen geplant:

- Fläche für den Gemeinbedarf für soziale Zwecke (Hort und Kita)
- Fläche für Sportanlagen (Sportfunktionsgebäude für den Vereinssport und Beachvolleyballplätze)
- Parkplatz

Der Flächennutzungsplan, der bisher als Zweckbestimmung für die Gemeinbedarfsfläche im Plangebiet „Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ darstellt, wird vorliegend parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes 80/21 entsprechend geändert.

*Die **Planungsziele** werden wie folgt geändert und ergänzt:*

- ***Verkleinerung der geplanten Flächen für bauliche Nutzungen (Wohngebiet und Gemeinbedarf)***

Begründung: Zur Berücksichtigung der frühzeitig in den öffentlichen Sitzungen des Ortsbeirates Vehlefanz und des Bauausschusses der Gemeinde Oberkrämer vorgetragenen Einwendungen der Anwohner wegen der geplanten heranrückenden baulichen Nutzungen sollen die Größen der geplanten Wohngebietsfläche und Gemeinbedarfsfläche erheblich reduziert werden.
Im Zuge des Verfahrens der Bauleitplanung erfolgte eine Konkretisierung der geplanten Nutzungen der Gemeinbedarfs- und Sportfläche im Plangebiet. Hier sind nun Flächen für die Erweiterung des benachbarten Horts / Kita und für ergänzende Gebäude für die ebenfalls benachbarte Sportanlage geplant, die hier in funktionalem Zusammenhang mit dem westlich angrenzenden Sportplatz und den nördlich angrenzenden Gemeinbedarfsnutzungen Hort, Kita und Grundschule stehen. Ein Parkplatz für die Gemeinbedarfs- und Sportnutzungen ist hier ebenfalls geplant. Für die geplanten Nutzungen stehen im Plangebiet Flächen mit ausreichenden Größen zur Verfügung.
Die geplante Wohngebietsfläche im Plangebiet des parallel in Ausstellung befindlichen Bebauungsplanes 80/2021 soll zur Deckung des bestehenden Wohnbedarfs beitragen. Die Fläche liegt im Grundfunktionalen Schwerpunkt und im Gestaltungsraum Siedlung, wo gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung die Siedlungsentwicklung vorrangig erfolgen soll. Die geplante Wohnerweiterungsfläche soll jedoch bezüglich der geplanten Bebauungsdichte und bezüglich ihrer Gesamtgröße die bestehende Siedlungsstruktur im Planbereich berücksichtigen. Hierbei ist auch zu beachten, dass zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 80/2021

die Aufstellung des Bebauungsplanes 82/2022 in räumlicher Nähe zum Plangebiet des Bebauungsplanes 80/2021 erfolgt. Das Plangebiet des ebenfalls parallel in Aufstellung befindlichen Bauungsplanes 82/2022 umfasst die baulich vorgenutzten Fläche einer ehemaligen Sauenanlage und liegt direkt am Regionalbahnhaltepunkt Vehlefanz, sodass der Schwerpunkt der geplanten Siedlungsentwicklung im OT Vehlefanz auf dieser Fläche liegt. Insgesamt sind auf beiden Flächen ca. 135 Wohnungen geplant. Es ist mit ca. 350 zusätzlichen Einwohnern zu rechnen. In der ländlich geprägten Siedlungsstruktur des OT Vehlefanz ist dies insgesamt eine erhebliche Siedlungsentwicklung.
Zur Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur sollen die geplanten Wohnerweiterungsflächen in ihrer Größe angemessen sein und eine Gliederung durch Grünräume erhalten, die zugleich dem ökologischen Ausgleich im Nahbereich der Planung und der erforderlichen Rückhaltung von Niederschlagswasser dienen sollen.
Der Flächennutzungsplan, der bisher eine größere Wohnbaufläche und Gemeinbedarfsfläche im Plangebiet darstellt, als im Bebauungsplan nun geplant sind, wird vorliegend parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes 80/2021 entsprechend geändert.

*Die **Planungsziele** werden wie folgt geändert und ergänzt:*

- ***Vergrößerung der geplanten öffentlichen Grünfläche am Koppehofer Feldgraben***

Begründung: Zur Berücksichtigung der frühzeitig in den öffentlichen Sitzungen des Ortsbeirates Vehlefanz und des Bauausschusses der Gemeinde Oberkrämer vorgetragenen Einwendungen der Anwohner ist in der vorliegenden Änderung, abweichend von der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplanes, eine Verbreiterung des Grünzuges am Koppehofer Feldgraben geplant. Hierdurch soll die grünräumliche Qualität der geplanten Siedlungserweiterung verbessert werden.
Von besonderer Bedeutung sind in diesem Zusammenhang die grünräumlichen Funktionen Kinderspielplatz und Niederschlagsentwässerung innerhalb der geplanten Parkanlage.
Der Bedarf an einem Kinderspielplatz als Bestandteil der geplanten Parkanlage ergibt sich einerseits aus dem geplanten neuen Wohngebiet selbst, aber auch aus der angestrebten Schaffung eines neuen innerörtlichen Grünraumes, in dem sich die bisherigen Einwohner des OT Vehlefanz und die zukünftigen Einwohner begegnen können.
Das Erfordernis der Schaffung einer Retentionsfläche für die Niederschlagsentwässerung ergibt sich aus der sehr geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet und der Notwendigkeit der Schaffung ausreichender Retentionsräume, auch mit Blick auf die zu erwartende Zunahme von Starkregenereignissen in Folge des Klimawandels. Hierfür liegt ein Niederschlagsentwässerungskonzept vor, welches auf der Grundlage entsprechender Bodenuntersuchungen erstellt wurde. Die innerhalb der geplanten Grünfläche vorgesehene Regenwasserretentionsfläche befindet sich im Tiefpunkt des natürlichen Geländeverlaufs und wurde deshalb als Standort für die Regenwasserretention gewählt. Die vergrößerte geplante Grünfläche ist Teil eines bestehenden natürlichen Retentionsraumes am Koppehofer Feldgraben. Die bestehenden natürlichen Retentionsräume sind in ihrer Funktion zu erhalten und deshalb von baulichen Nutzungen freizuhalten.
Der Flächennutzungsplan, der bisher eine kleinere öffentliche Grünfläche Parkanlage am Koppehofer Feldgraben darstellt, wird vorliegend parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes 80/2021 entsprechend geändert.

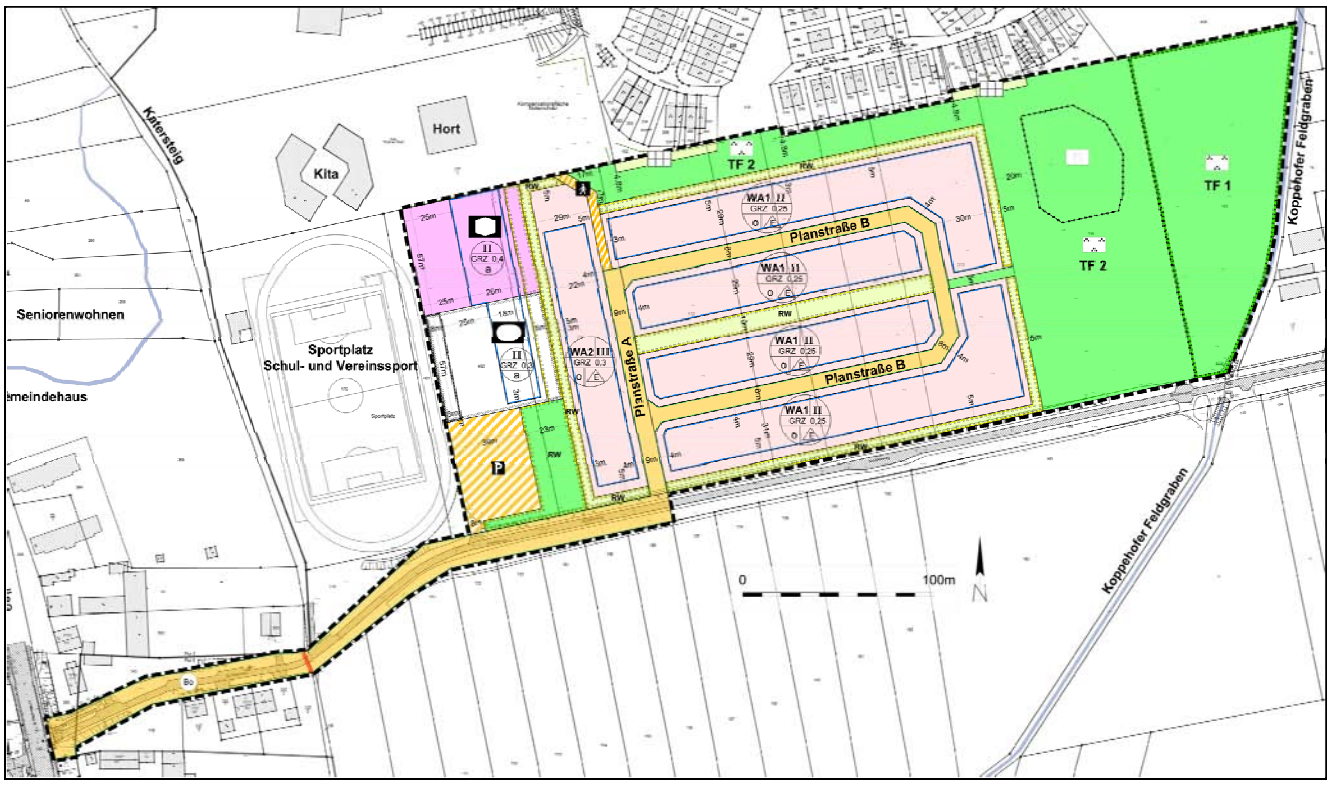
*Die **Planungsziele** werden wie folgt geändert und ergänzt:*

- ***Schaffung eines Grünzuges südlich des Wohngebietes Schäfergarten mit Anbindung an die dort vorhandenen Grünflächen***

Begründung: Zur Berücksichtigung der frühzeitig in den öffentlichen Sitzungen des Ortsbeirates Vehlefanz und des Bauausschusses der Gemeinde Oberkrämer vorgetragenen Einwendungen der Anwohner wegen der geplanten heranrückenden baulichen Nutzungen ist in der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes ein Grünzug südlich des Wohngebietes Schäfergarten mit Anbindung an die dort vorhandenen Grünflächen geplant. So wird eine Grünverbindung zwischen der geplanten Grünfläche am Koppehofer Feldgraben und der vorhandenen Ausgleichsfläche östlich des Schulhortes geschaffen, die auch dem Biotopverbund und den grünräumlichen Wegebeziehungen zu Gute kommt.

4.2.4 Geplante Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" OT Vehlefanz

Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" OT Vehlefanz (Verkleinerung) **(Entwurf Dezember 2023)**



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)

WA1 WA2 Bezeichnung der Teilflächen des allgemeinen Wohngebietes

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

GRZ 0,25 Grundflächenzahl (§16 BauNVO)
GRZ 0,3
GRZ 0,4

II III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§16 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO)
E nur Einzelhäuser zulässig
a abweichende Bauweise gemäß textlicher Festsetzung Nr. I.3.2. (§22 Abs.2 Abs.4 BauNVO)
Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)

Erläuterung der Nutzungsschablone beispielhaft (Rechtsgrundlagen s.o.)

Art der baulichen Nutzung — WA2 III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GRZ 0,3 — Grundflächenzahl
Bauweise — o E — Bauweise — II GRZ 0,3 a

Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sportanlagen (§9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf (§9 Abs.1 Nr.5 BauGB)
Einrichtungen und Anlagen sozialen Zwecken dienene Gebäude und Einrichtungen
Flächen für Sportanlagen

Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung
Geh- und Radweg
P Öffentliche Parkfläche

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

RW Darstellung als Randsignatur als überlagernde Darstellung) Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen: Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

öffentliche Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

TF 1 TF 2 Bezeichnung der Teilflächen der öffentlichen Grünflächen

Zweckbestimmung:
Parkanlage
Kinderspielplatz
RW naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung

private Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Zweckbestimmung:
Wohngarten
RW naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde Oberkrämer und des Landkreises Oberhavel (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

Bereich des **Bodendenkmals Nr. 70239**, Dorfkern deutsches Mittelalter, Burgwall Mittelalter, Burgwall slawisches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit, Turmhügel deutsches Mittelalter

Hinweisliche Darstellung

Umgrenzung von Flächen für den Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Wasser außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans
5m Bemaßung Maßangabe in Meter

Darstellungen der Plangrundlage

vorhandene Flurstücksgrenze
vorhandene Flurstücksnummer
vorhandenes Gebäude / bauliche Anlage
vorhandene Flächenversiegelung Beton / Asphalt
vorhandenes Gewässer
vorhandene Zäunung
vorhandener Baum (mit Angabe Stammumfang / Kronendurchmesser)
vorh. Kanaldeckel mit Angabe Deckelhöhe
vorh. Böschung / vorh. Mauer
vorh. Geländehöhe in m über NHN im DHHN 2016

Bebauungsplan Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" im OT Vehlefanz, Entwurf Dezember 2023

Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO und BbgBO

I. Planungsrechtliche Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung *(§9 BauGB, BauNVO)*
1.1 Allgemeines Wohngebiet *(§4 BauNVO)*
Für die gemäß Planzeichnung als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen wird festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet *gemäß §4 BauNVO*
(1) *Allgemein zulässig sind Nutzungen nach §4 Absatz 2 BauNVO. Das 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.
(2) *Gem. §1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass die Ausnahme nach §4 Abs.3 Nr.5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.*
(3) *Nutzungen nach §4 Abs.3 Nr. 1 bis 4 sind ausnahmsweise zulässig. Das sind:*
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung,
4. Gartenbaubetriebe

1.2 Fläche für den Gemeinbedarf *(§9 Abs. 1 Nr. 5. BauGB)*
(1) *In der gemäß Planzeichnung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzten Fläche sind nur folgende Nutzungen zulässig:*
- Einrichtungen und Anlagen zur Kindertagesbetreuung von Vorschulkindern (Kita) und von Grundschülern (Schulhort)
(2) *Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen / Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf der in der Planzeichnung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzten Fläche zulässig.*

1.3 Fläche für Sportanlagen *(§9 Abs. 1 Nr. 5. BauGB)*
(1) *In der gemäß Planzeichnung als Fläche für Sportanlagen festgesetzten Fläche sind nur folgende Nutzungen zulässig:*
- Sportfunktionsgebäude für den Vereinssport
- Beachvolleyballplätze
(2) *Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen / Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf der in der Planzeichnung als Fläche für Sportanlagen festgesetzten Fläche zulässig.*

2. Maß der baulichen Nutzung *(§9 BauGB, BauNVO)*
2.1 Grundflächenzahl *(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 Abs.2 Nr.1 und § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO)*
2.1.1 Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet
(1) *Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Teilflächen des allgemeinen Wohngebietes wird festgesetzt:*
*- Teilflächen **WA 1**: Grundflächenzahl **GRZ 0,25***
*- Teilfläche **WA 2**: Grundflächenzahl **GRZ 0,3***
(2) *Gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO die festgesetzte GRZ wie folgt überschritten werden darf:*
*- die in den Teilflächen **WA1** festgesetzte GRZ 0,25 um 50% bis zu GRZ 0,375*
*- die in der Teilfläche **WA2** festgesetzte GRZ 0,3 um 70% bis zu GRZ 0,51*

2.1.2 Grundflächenzahl auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“
(1) *Für die gemäß Planzeichnung festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ wird festgesetzt:*
*- Grundflächenzahl **GRZ 0,4***
(2) *Gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO die festgesetzte GRZ wie folgt überschritten werden darf:*
- die in der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzte GRZ 0,4 um 50% bis zu GRZ 0,6

2.1.3 Grundflächenzahl auf der Fläche für Sportanlagen
(1) *Für die gemäß Planzeichnung festgesetzte Fläche für Sportanlagen wird festgesetzt:*
*- Grundflächenzahl **GRZ 0,3***
(2) *Gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO die festgesetzte GRZ wie folgt überschritten werden darf:*
- die in der Fläche für Sportanlagen festgesetzte GRZ 0,3 um 50% bis zu GRZ 0,45
Sandflächen, wie z. B. Beachvolleyballplätze, sind nicht auf die Grundflächen baulicher Anlagen anzurechnen.

2.2 Zahl der Vollgeschosse *(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB §16 Abs.2 Nr.3 BauNVO)*
2.2.1 Zahl der Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiet
Die Zahl der Vollgeschosse wird für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Teilflächen wie folgt als Höchstmaß festgesetzt:
*- Teilflächen **WA 1**: **II** Vollgeschosse*
*- Teilfläche **WA 2**: **III** Vollgeschosse*

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse auf der Fläche für den Gemeinbedarf „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und auf der Fläche für Sportanlagen
*Die Zahl der Vollgeschosse wird für die gemäß Planzeichnung festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf und Fläche für Sportanlagen wie folgt als Höchstmaß festgesetzt: **II** Vollgeschosse*

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

3.1 Bauweise im allgemeinen Wohngebiet

Für das in der Planzeichnung festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise gemäß §22 Abs.2 BauNVO festgesetzt.
In den gemäß Planzeichnung festgesetzten Teilflächen sind nur folgende Hausformen zulässig:
*Teilflächen **WA 1**: nur Einzelhäuser*
*Teilfläche **WA 2**: nur Einzelhäuser*

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und der Fläche für Sportanlagen

(1) Für die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und für die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Sportanlagen wird eine abweichende Bauweise gemäß §22 Abs.4 BauNVO festgesetzt.
Die Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand an der gemeinsamen Abgrenzung zwischen der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und der in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Sportanlagen zu errichten.
Die maximal zulässige Gebäudelänge ergibt sich aus der in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.
(2) Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und Fläche für Sportanlagen sind Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen / Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
(3) Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Sportanlagen sind Beachvolleyballplätze nur außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Für das in der Planzeichnung festgesetzte allgemeine Wohngebiet werden die Mindestgrundstücksgrößen der Baugrundstücke wie folgt festgesetzt.
*Teilflächen **WA 1**: Mindestgrundstücksgröße 700m²*
*Teilfläche **WA 2**: Mindestgrundstücksgröße 700m²*

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

*In den in der Planzeichnung festgesetzten Teilflächen **WA1** des allgemeinen Wohngebietes ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.*
*In den in der Planzeichnung festgesetzten Teilflächen **WA1** kann ausnahmsweise eine zweite Wohnung untergeordneter Größe zugelassen werden, wenn sie höchstens ein Drittel der Geschossfläche des Wohngebäudes einnimmt.*

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

6.1 Anlagen für die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14. BauGB) sind nur Mulden und Rigolen für die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser zulässig. Mulden sind mit geschlossener Vegetationsdecke gemäß den nachfolgenden textlichen Festsetzungen zum Anpflanzen auszuführen.

6.2 Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser des allgemeinen Wohngebietes

Das auf den bebauten Grundflächen im allgemeinen Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser, welches nicht auf dem Baugrundstück, auf dem es anfällt, versickert oder rückgehalten werden kann, ist in die an das jeweilige Baugrundstück angrenzende private Grünfläche, zugleich Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, einzuleiten. Die zeichnerische Festsetzung der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Absatz 1 Nr. 14 BauGB) erfolgt in der Planzeichnung des Bebauungsplanes.

***7. Grünfläche** (§9Abs. 1 Nr. 15. BauGB)*

7.1 Private und öffentliche Grünflächen für naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen für naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung ist die Herstellung von begrünten Mulden und Rigolen zur Retention und Versickerung von Niederschlagswasser der Straßenverkehrsflächen und Baugebietsflächen im Plangebiet zulässig.

7.2 Öffentliche Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 2)

(1) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 2) sind folgende Nutzungen zulässig:
- *Parkwege*
- *Parkbänke, Abfallbehälter, Fitness- und Sportgeräte für die öffentliche Nutzung*

Die Versiegelung innerhalb der öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 2) darf insgesamt 10% der Gesamtfläche nicht übersteigen.
(2) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 2) sind zusätzlich zu den baulichen Anlagen gemäß Abs.(1) naturnah gestaltete Anlagen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Rohrrigolen für die Retention und Ableitung von Niederschlagswasser zulässig.

7.3 Öffentliche Grünfläche Kinderspielplatz

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Kinderspielplatz sind folgende Nutzungen zulässig:
- *Kinderspielplatz einschließlich Spiel- und Klettergeräte, Sandspielflächen und zugehörige Nebenanlagen*
- *Parkwege*
- *Parkbänke, Abfallbehälter, Fitness- und Sportgeräte für die öffentliche Nutzung*

Die Versiegelung innerhalb der öffentlichen Grünfläche Kinderspielplatz darf insgesamt 15% der Gesamtfläche nicht übersteigen.

***8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§9Abs.1 Nr. 20. und 25.a) BauGB i. V. m. §1a Abs.3 BauGB)*

8.1 Ausgleichsmaßnahmen für geplante Eingriffe im Plangebiet innerhalb der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf

***8.1.1 Gehölzpflanzungen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen auf der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf** (§9 Abs.1 Nr. 25.a) BauGB)*

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 25 a) BauGB auf der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf ist eine dichte Gehölzpflanzung zu entwickeln.
Je 0,5 m² versiegelter Fläche ist hierbei 1m² der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 25 a) BauGB festgesetzten Fläche auf der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf zu bepflanzen.
Hierzu sind zu pflanzen:
- je 1m² der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB ein Stück standortgerechter gebietsheimischer Strauch.
Die Pflanzungen dienen dem Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch die geplante Errichtung baulicher Anlagen auf der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf bis zu 229,5m² versiegelter Fläche.
Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn des Eingriffs zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

***8.1.2 Anlage einer Extensivwiese innerhalb der öffentlichen Grünflächen Parkanlage (Teilfläche 2)** (§9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB*

Je 0,5 m² versiegelter Fläche auf der in der Planzeichnung festgesetzten Gemeinbedarfsfläche, die über eine Versiegelung von 229,5m² hinausgeht, ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 2) 1m² Extensivwiese anzulegen.
Hierzu ist eine Extensivwiese aus 70 % Gräsern und 30 % Kräutern aus Regiosaatgut (Ostdeutsches Tiefland) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Die Anlage der Extensivwiese hat spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn des Eingriffs zu erfolgen. Die Extensivwiese ist dauerhaft zu unterhalten.

8.2 Ausgleichsmaßnahmen für geplante Eingriffe im Plangebiet innerhalb der geplanten Fläche für Sportanlagen

***8.2.1 Gehölzpflanzungen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen auf der geplanten Fläche für Sportanlagen** (§9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB)*

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 25 a) BauGB auf der geplanten Fläche für Sportanlagen ist eine dichte Gehölzpflanzung zu entwickeln.
Je 0,5 m² versiegelter Fläche ist hierbei 1m² der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 25 a) BauGB festgesetzten Fläche auf der geplanten Fläche für Sportanlagen zu bepflanzen.
Hierzu sind zu pflanzen:
- je 1m² der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB ein Stück standortgerechter gebietsheimischer Strauch
Die Pflanzungen dienen dem Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch die geplante Errichtung baulicher Anlagen auf der geplanten Fläche für Sportanlagen bis zu 228m² versiegelter Fläche.
Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn des Eingriffs zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

***8.2.2 Gehölzpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen Parkanlage (Teilfläche 2)** (§9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB*

Je 25 m² versiegelter Fläche auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Sportanlagen, die über eine Versiegelung von 228m² hinausgeht, ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 2) 1 großkroniger standortgerechter Laubbaum gebietsheimischer Arten (Stammumfang 12-14 cm) zu pflanzen.
Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn des Eingriffs zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

8.3 Ausgleichsmaßnahmen für geplante Eingriffe im Plangebiet innerhalb der geplanten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche

***8.3.1 Gehölzpflanzungen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche für die naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung (RW)** (§9 Abs.1 Nr. 25.a) BauGB)*

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 25 a) BauGB auf der geplanten öffentlichen Grünfläche für die naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung (RW) ist eine dichte Gehölzpflanzung zu entwickeln.
Je 0,5 m² versiegelter Fläche der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche ist hierbei 1m² der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 25 a) BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche für die naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung (RW) zu bepflanzen.
Hierzu sind zu pflanzen:
- je 1m² der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB ein Stück standortgerechter gebietsheimischer Strauch.
Die Pflanzungen dienen dem Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch Versiegelung auf der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatz bis zu 770m² versiegelter Fläche.
Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn des Eingriffs zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

***8.3.2 Anlage einer Extensivwiese innerhalb der öffentlichen Grünflächen Parkanlage (Teilfläche 2)** (§9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB*

Je 0,5 m² versiegelter Fläche auf der in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche, die über eine Versiegelung von 770m² hinaus geht, ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 2) 1m² Extensivwiese anzulegen.
Hierzu ist eine Extensivwiese aus 70 % Gräsern und 30 % Kräutern aus Regiosaatgut (Ostdeutsches Tiefland) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Anlage der Extensivwiese hat spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn des Eingriffs zu erfolgen. Die Extensivwiese ist dauerhaft zu unterhalten.

8.4 Ausgleichsmaßnahmen für geplante Eingriffe im Plangebiet innerhalb der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche Planstraße A

8.4.1 Anpflanzen von Bäumen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Planstraße A
(§9 Abs.1 Nr. 25.a) BauGB) (§9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Planstraße A sind 10 mittel- bis großkronige hochstämmige standortgerechte Laubbäume gebietsheimischer Arten (Stammumfang 12-14 cm) zu pflanzen.
Die Pflanzungen dienen dem Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch Versiegelung innerhalb der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche Planstraße A bis zu 250m² versiegelter Fläche.
Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Straßenverkehrsfläche zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

8.4.2 Anlage einer Extensivwiese innerhalb der öffentlichen Grünflächen Parkanlage (Teilfläche 2)
(§9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB

Je 0,5 m² versiegelter Fläche innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche Planstraße A, die über eine Versiegelung von 250m² hinausgeht, ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 2) 1m² Extensivwiese anzulegen.
Hierzu ist eine Extensivwiese aus 70 % Gräsern und 30 % Kräutern aus Regiosaatgut (Ostdeutsches Tiefland) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Die Anlage der Extensivwiese hat spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn des Eingriffs zu erfolgen. Die Extensivwiese ist dauerhaft zu unterhalten.

8.5 Ausgleichsmaßnahmen für geplante Eingriffe im Plangebiet innerhalb der geplanten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Geh- und Radweg

8.5.1 Anlage einer Extensivwiese innerhalb der öffentlichen Grünflächen Parkanlage (Teilfläche 2) (§9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB

Je 0,5 m² versiegelter Fläche auf der in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Geh- und Radweg ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 2) 1m² Extensivwiese anzulegen.
Hierzu ist eine Extensivwiese aus 70 % Gräsern und 30 % Kräutern aus Regiosaatgut (Ostdeutsches Tiefland) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Die Anlage der Extensivwiese hat spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn des Eingriffs zu erfolgen. Die Extensivwiese ist dauerhaft zu unterhalten.

8.6 Ausgleichsmaßnahmen für geplante Eingriffe im Plangebiet innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Schäferweg

8.6.1 Anlage einer Extensivwiese innerhalb der öffentlichen Grünflächen Parkanlage (Teilfläche 2)
(§9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB

Je 0,5 m² zusätzlich versiegelter Fläche auf der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche Schäferweg ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 2) 1m² Extensivwiese anzulegen.
Hierzu ist eine Extensivwiese aus 70 % Gräsern und 30 % Kräutern aus Regiosaatgut (Ostdeutsches Tiefland) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Die Anlage der Extensivwiese hat spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn des Eingriffs zu erfolgen. Die Extensivwiese ist dauerhaft zu unterhalten.

8.7 Ausgleichsmaßnahmen für geplante Eingriffe im Plangebiet innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Teilfläche 2) Parkanlage (Parkwege und bauliche Anlagen)

8.7.1 Anlage einer Extensivwiese innerhalb der öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 2)
(§9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB

Je 0,5 m² versiegelter Fläche auf der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 2) ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 2) 1m² Extensivwiese anzulegen.
Hierzu ist eine Extensivwiese aus 70 % Gräsern und 30 % Kräutern aus Regiosaatgut (Ostdeutsches Tiefland) anzulegen.
Die Anlage der Extensivwiese hat spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn des Eingriffs zu erfolgen. Die Extensivwiese ist dauerhaft zu unterhalten.

8.8 Ausgleichsmaßnahmen für geplante Eingriffe im Plangebiet innerhalb der öffentlichen Grünfläche Kinderspielplatz

8.8.1 Gehölzpflanzungen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche öffentliche Grünfläche Kinderspielplatz (§9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Kinderspielplatz ist als Randbegrünung eine dichte Gehölzpflanzung zu entwickeln.
Je 0,5 m² versiegelter Fläche ist hierbei 1m² der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche öffentliche Grünfläche Kinderspielplatz zu bepflanzen.
Hierzu sind zu pflanzen:
- je 1m² ein Stück standortgerechter gebietsheimischer Strauch
Die Pflanzungen dienen dem Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch die geplante Errichtung baulicher Anlagen auf der geplanten öffentlichen Grünfläche Kinderspielplatz.
Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn des Eingriffs zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

8.9 Ausgleichsmaßnahmen für geplante Eingriffe im Plangebiet innerhalb der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche Planstraße B

8.9.1 Anpflanzen von Bäumen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Planstraße B

(§9 Abs.1 Nr. 25.a) BauGB) (§9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Planstraße B sind 30 mittel- bis großkronige hochstämmige standortgerechte Laubbäume gebietsheimischer Arten (Stammumfang 12-14 cm) zu pflanzen.
Die Pflanzungen dienen dem anteiligen Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch Versiegelung innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Planstraße B bis zu 750m² versiegelter Fläche.
Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Straßenverkehrsfläche zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

8.10 Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen für geplante Eingriffe im Plangebiet innerhalb der geplanten Wohngebietsflächen und der privaten Flächen für die naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung (RW)

8.10.1 Anpflanzen von Bäumen innerhalb der geplanten Wohngebietsflächen (§9 Abs.1 Nr. 25.a) BauGB)

Als Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugebietsflächen allgemeines Wohngebiet je angefangene 500 m² Grundstücksfläche 1 standortgerechter gebietsheimischer mittel- oder großkroniger Laubbaum (Stammumfang 12-14 cm) zu pflanzen.
Diese Forderung kann auch durch die Pflanzung von hochstämmigen Obstgehölzen (Süßkirsche, Apfel, Birne) gebietsheimischer Sorten, auf Sämlingsunterlage veredelt, erfüllt werden.
Die Pflanzungen dienen dem anteiligen Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch Versiegelung innerhalb der Wohngebietsflächen. Hierbei ist 1 Baum je 25m² versiegelter Fläche anzurechnen.
Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Innutzungnahme des ersten Gebäudes auf dem jeweiligen Grundstück zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

8.10.2 Gehölzpflanzungen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche für die naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung (RW)

(§9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 25 a) BauGB auf der geplanten privaten Grünfläche für die naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung (RW) sind dichte Gehölzpflanzungen zu entwickeln.
Je 0,5 m² versiegelter Fläche auf dem zugehörigen Baugrundstück ist hierbei 1m² der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 25 a) BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen zu bepflanzen, bis die zum Grundstück gehörende Fläche zum Anpflanzen vollständig bepflanzt ist.
Hierzu sind zu pflanzen:
- je 1m² der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a) BauGB ein Stück standortgerechter gebietsheimischer Strauch.
Die Pflanzungen dienen dem anteiligen Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch Versiegelung innerhalb der Wohngebietsflächen.
Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn des Eingriffs zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

8.10.3 Unzulässigkeit baulicher Anlagen innerhalb privater Grünflächen für die naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung (RW) (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen für die naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung (RW) ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Grundstückseinfriedungen sowie Anlagen für die Regenwasserretention und -versickerung gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

8.10.4 Durchschlupffähige Einfriedungen (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Für die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind Einfriedungen so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Reptilien, Amphibien und Kleinsäuger mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je lfd. m vorhanden sind.

8.11 Wasserdurchlässige Befestigungsaufbauten (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Für Stellplätze und deren Zufahrten und für Parkplätze einschließlich deren Fahrgassen sind Befestigungen nur mit einem dauerhaft wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil).

8.12 Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch Versiegelungen im Plangebiet des Bebauungsplanes 82/2022 innerhalb der öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 1)

8.12.1 Anlage einer Streuobstwiese innerhalb der öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 1) als Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch Versiegelungen im Plangebiet des Bebauungsplanes 82/2022 (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25.a) BauGB i. V. m. §9 Abs. 1a BauGB)

(1) Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, welche überlagernd auf der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 1) zeichnerisch festgesetzt ist, ist eine Extensivwiese mit Obstgehölzen als Streuobstwiese zu entwickeln.
Hierzu sind zu pflanzen:
- 182 Stück hochstämmige Obstgehölze (Süßkirsche, Apfel, Birne) gebietsheimischer streuobstgeeigneter Sorten, auf Sämlingsunterlage veredelt (Stammumfang 12 bis 14cm). Die Gehölzpflanzungen sind vor Biberverbiss zu schützen.
- Auf der übrigen Fläche ist eine Extensivwiese aus 70 % Gräsern und 30 % Kräutern aus Regiosaatgut (Ostdeutsches Tiefland) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn des Eingriffs zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
(2) Ein 5m breiter Streifen entlang des Koppehofer Feldgrabens sowie die Zufahrt vom Schäferweg zu diesem Streifen sind für die Pflege durch den Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“ von Gehölzpflanzungen freizuhalten.

(3) Die Maßnahme gemäß Abs.(1) wird als Ausgleich den Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet des Bebauungsplanes 82/2022 vollständig zugeordnet.

II. Nachrichtliche Übernahme gemäß §9 Abs.6 BauGB
(1) Für das Plangebiet gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung) in der jeweils rechtskräftigen Fassung.
(2) Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.
*(3) Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich des **Bodendenkmals Nr. 70239**, Dorfkern deutsches Mittelalter, Burgwall Mittelalter, Burgwall slawisches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit, Turmhügel deutsches Mittelalter.*

III. Hinweise zum Artenschutz

- Avifauna - Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung von Individuen oder Schädigung der Entwicklungsformen (§44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG)
- Avifauna - Maßnahmen zur Vermeidung der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG)

Vorsorgliche Maßnahmen Artenschutz (Avifauna)
Sollten Eingriffe in Gehölzbestände erforderlich werden, sind die zu beseitigenden Gehölze zuvor durch eine fachkundige Person zu begutachten und auf das Vorkommen geschützter Arten (Avifauna) zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.
Sollten Fortpflanzungsstätten (Avifauna) oder Rückzugsräume (Fledermäuse) geschützter Arten in den betroffenen Gehölzen festgestellt werden, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen Verbote des § 44 BNatSchG festzulegen.
Die Regelungen des §39 BNatSchG sind grundsätzlich zu beachten.

IV. Hinweis zum Immissionsschutz
Im Hinblick auf eine weiterführende Erhöhung der Wohnqualität wird zum Schutz vor dem Verkehrslärm der Autobahn A10 empfohlen, zum Schlafen dienende Räume nach Möglichkeit vom Schäferweg / BAB10 abgewandt anzuordnen.

4.2.5. Berücksichtigung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" in der vorliegenden Planung

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes sollen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg“ geschaffen werden.

4.3 Benachbarter Vorhaben- und Erschließungsplan VEP "Wohnpark Bahnstraße - Schäferweg 1"

Der Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnpark Bahnstraße - Schäferweg 1" (VBB VIAK, Internationales Handelszentrum, POB 107 Friedrichstraße, 10117 Berlin, 16.05.1994) trat bereits 1995 in Kraft und wurde dann zeitnah realisiert. Er umfasst die Fläche im Bereich der heutigen Straßen Wiesenweg, Koppelweg, Hirtenweg, Hirtengrund, Zum Schäfergarten und Lämmerweide.
Das auf der Grundlage des VEP "Wohnpark Bahnstraße - Schäferweg 1" entstandene Baugebiet grenzt nördlich an das hier vorliegende Plangebiet der Änderung des Flächennutzungsplanes an.

Der VEP "Wohnpark Bahnstraße - Schäferweg 1" trifft folgende Festsetzungen:

VEP "Wohnpark Bahnstraße - Schäferweg 1" (VBB VIAK, Internationales Handelszentrum, POB 107 Friedrichstraße, 10117 Berlin, 16.05.1994)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Umfang des Vorhabens

Das Bauvorhaben umfaßt einen Wohnpark mit Reihen- und Doppelhausern (134 Wohneinheiten)

2. Art der baulichen Nutzung gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO

Reines Wohngebiet (WR)

- Zulassig sind Wohngebaude

3. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, 18, 19 und 20 BauNVO

3.1 Die festgesetzte GRZ darf für Stellplätze, überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

7.5 Bei der Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen sind folgende Grundsatze und Mindestqualitatsanforderungen zu beachten

* Anpflanzung von Einzelbäumen einschließlich Alleebäumen.

- Anpflanzung von Hochstammbäumen mit einem Stammumfang der Sortierung 20/25 (Allee, großkronige Bäume) und 16/18 (Allee, kleinkronige Bäume)

* Anpflanzung von Gehölzen und freiwachsenden Hecken

- Anpflanzung von Bäumen als Überhälter mit einem Stammumfang der Sortierung 14/16 sowie Heistern 150/175 hoch und zweimal verpflanzten Sträuchern je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 hoch.

7.6 Alle Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

7.7 Zäune an der Straßenseite und an den den Gebietsgrenzen zugewandten Seiten sind nur zulässig, wenn sie auf voller Länge (mit Ausnahme von Toren/Einfahrten) von Hecken gesäumt werden. Die Hecken müssen mindestens dieselbe Höhe wie die Zäune haben. Die Zäune sollen mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm ausgestattet werden.

7.8 Für die Stellplatze und Fußwege sind Oberflachenbelege mit mindestens 75% Fugenanteil zu verwenden.

4. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 4 und 8 Nr. 3 BbgBO

Die nicht überbaubaren Flächen auf den Grundstücken sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bindungen zum Anpflanzen gelten nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs.1 Nr. 1 BauNVO.

5. Bestimmungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 und 8 Nr. 3 BbgBO

Gestaltung der Bebauung

Das Material und Gestaltung der Bebauung hat sich der örtlichen Bauart - wie in den nachfolgenden Absätzen angegeben - anzupassen.

Die überwiegend vorkommende Dachneigung für Hauptgebäude darf 35° nicht unterschreiten und 70° nicht überschreiten. Die Hauptgebäude müssen zur Straße traufständig angeordnet werden. Nebengebäude sind mit Dachneigungen mit nicht weniger als 10° auszuformen. Flachdächer sind nicht zugelassen.

Gauben sind in gleicher Farbe wie das Hauptdach einzudecken.

6. Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 4 BbgBO

Das Oberflächen- und Dachwasser, soweit es nicht als Brauchwasser Verwendung findet, ist in den Grundstücksflächen sowie den öffentlichen Grünflächen bzw. im Grabensystem zu versickern.

Bis zur Fertigstellung der Abwasserkanalisation ist das Abwasser
1) in Sammelgruben aufzufangen und abzufahren oder
2) in einer Kläranlage zu reinigen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

7.1 Die im Plangebiet vorhandenen Laubbäume sind zu erhalten, mit der Ausnahme der Salweide am Ostrand des Plangebietes. Für diesen Baum ist eine Fällgenehmigung erforderlich.

~~7.2 Zu erhaltende Bäume sind zur Verhinderung von Schäden durch Bauerwirkungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920; RAS LG 2 zu schützen.~~ 8.6.95

7.3 Die Straßen sind einheitlich mit hochstämmigen, einheimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Die Baumarten) sind gemäß Pflanzenliste 1 auszuwählen.

- Durchgehender Geh- und Radweg, zwischen der Bahnstraße und Straße G. Den Weg entlang sind einseitig kleinkronige Bäume zu pflanzen.
- Gehweg, zwischen NO-Ecke des Plangebietes und Flst. 171. Entlang der Ostseite sind kleinkronige Bäume zu pflanzen.

7.4 Die öffentlichen Grünflächen sind mit einer Krautschicht von Wiesengräsern und -kräutern auszubilden und extensiv zu pflegen.

In den Flächen sind Laubbäume und -gehölze einheimischer, standortgerechter Arten laut Pflanzenliste 1 anzupflanzen. Für je 4 Stellplätze ist ein großkroniger Baum anzupflanzen. Die Anzahl und die Standorte für Baumpflanzungen sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Im Bereich des Bodendenkmals sind keine Gehölzpflanzungen zulässig.

- Die Flächen für die Sortierung und Wiederverwendung von Abfällen sind mit Hecken zu umgeben.

8. Zulässigkeit von Einrichtungen und Anlagen gemäß § 12 und § 14 BauNVO

Alle im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben notwendigen Stellplätze sind innerhalb der privaten Grundstücksflächen anzuordnen. Nur in den Teilgebieten T, U, V sind Garagen zulässig. Überdachte Stellplätze und sonstige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. —Satzungsänderung VE 134/96 v. 23.04.96—

9. Maßnahmen für den Lärmschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr 24 BauGB

In den bezeichneten Flächen müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinrichtungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldamm-Maß nach DIN 4109 von mindestens 35 dBA aufweisen, oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen.

Angabe der Rechtsgrundlagen:

Die Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.1994 (BGBl. I 1994 S. 3486),
- das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGBMaßnahmenG), Artikel 2 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes (WoBauErlG) gemäß der Bekanntmachung der Neufassung vom 06.05.1993 (BGBl. I S. 622),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- § 89 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 19.05.1994,
- die 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 91 I S. 58).

Vorhabenträger
PVS Projektgesellschaft Vehlefanz
Schäferweg GmbH
Trebuser Straße 50
15517 Fürstenwalde

INDEX	ANZ.	REVIDIERUNG	DATUM	SIGN
D		LANDKREIS OBERHAVEL	09.05.95	ESR
		TÖB-BETEILIGUNG	17.03.95	GMS
		8. ERGÄNZUNGEN	20.02.95	GMS
A		Art und Maß der bauliche Nutzung	14.02.95	GMS

Stadtbauliche Planung und Bauleitplanung
VBB VIAK
Internationales Handelszentrum
POB 107 Friedrichstr. 95 10117 Berlin

BEARBEITER/ENTWURFSVERFASSER
G. MURNEKS V. RAMSTEDT 91658

WOHNPARK BAHNSTRASSE - SCHÄFERWEG 1
VEHLEFANZ, Flur 9 Flst. 178/1 und 178/7
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND TEXT (TEIL B)
M 1:1000

ORT DATUM BERLIN 16.05.1994 Viveka Ramstedt
NR 01 A

PFLANZENLISTE 1

LAUBBÄUME

Acer campestre	- Feldahorn	(h)	
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	(h)	(L)
Alnus glutinosa	- Schwarzerle	(h)	
Betula pendula	- Sandbirke	(h)	
Carpinus betulus	- Hainbuche	(h)	(L)
Crataegus monogyna	- Eingriffliger Weißdorn	(h)	(k)
Fraxinus excelsior	- Gewöhnliche Esche	(h)	
Malus sylvestris	- Holzapfel	(h)	(k)
Populus tremula	- Espe	(h)	
Prunus avium	- Vogelkirsche	(h)	(k)
Prunus padus	- Traubenkirsche	(h)	
Quercus robur	- Stieleiche	(h)	(L)
Salix caprea	- Salweide	(h)	(k)
Sorbus aucuparia	- Eberesche	(h)	(k)
Tilia cordata	- Winterlinde	(h)	(L)
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde	(h)	(L)
Ulmus laevis	- Flatterulme	(h)	

(h) = heimische Bäume
(L) = für den Lärmschutz geeignet
(k) = kleinkronige Bäume

OBSTGEHÖLZE
(standortgerechte Sorten)

Rasenmischung

Für die öffentlichen Grünflächen sollten folgende Rasenmischungen gemäß den Richtlinien für Landschaftsgestaltung (RAS-LG 2) verwendet werden.

- öffentliche Grünflächen RSM 9 - Landschaftsrasen A gemäß DIN 18917, Abs 2.2.3

STRÄUCHER

Cornus mas	- Kornelkirsche	(h)	
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	(h)	(L)
Corylus avellana	- Haselnuß	(h)	(L)
Crataegus monogyna	- Eingriffliger Weißdorn	(h)	(L)
Hippophae rhamnoides	- Sanddorn	(h)	
Lonicera periclynum	- Waldgeißblatt	(h)	(L)
Malus sargentii	- Zierapfel		
Prunus spinosa	- Schlehe	(h)	
Ribes rubrum	- Rote Johannisbeere	(h)	
Rubus fruticosus	- Brombeere	(h)	
Rosa canina	- Hundsrose	(h)	
Rosa rubiginosa	- Weinrose	(h)	
Rosa tomentosa	- Filzrose	(h)	
Salix cinerea	- Grauweide	(h)	
Salix aurita	- Ohrweide	(h)	
Salix caprea	- Salweide	(h)	
Sambucus nigra	- Fliederbeere	(h)	(L)
Syringa vulgaris	- Wildflieder		
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball	(h)	
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball	(h)	

(h) = heimische Gehölze
(L) = für den Lärmschutz geeignet

KLETTERGEHÖLZE

Aristolochia durior	- Pfeifenwinde	
Clematis vitalba	- Gewöhnliche Waldrebe	(h)
Hedera helix	- Efeu	(h)
Lonicera caprifolium	- Echtes Geißblatt	(h)
Partenocissus tricuspidata	- Wilder Wein	

(h) = heimische Gehölze

ZEICHENERKLÄRUNG
(Planzeichenverordnung von 18.12.1990)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr 1 des Baugesetzbuchs - BauGB-

WR — Reines Wohngebiet (§ 3 Abs 2. BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl (GRZ) als Obergrenze

I,II — Höhe baulicher Anlagen

TH — Traufhöhe in m über HN als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr 2 Bau GB, § 22 und 23 Bau NVO)

Baugrenze (23 Abs. 3 Bau NVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Zweckbestimmung

Straßenverkehrsfläche

V — Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche für Kfz, Fußgänger und Fahrräder)

Öffentliche Stellplätze

G/R — Flächen für den Geh- und Radverkehr

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr 12 und 14 BauGB)

Trafostation

Vorübergehende Abwasserlagerung

M — Fläche für die Sortierung und Wiederverwendung von Abfällen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr 13 und 14 BauGB)

Unterirdische Leitungen

Zweckbestimmung

Vorhandene Leitung

Vorgeschlagene Leitung

W — Wasser

AW — Abwasser

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr 15 BauGB)

Spielplatz fü kleine Kinder

Öffentliche Grünflächen

8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr 20,25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung:

Bäume

Anpflanzen

Großkronige Bäume

Kleinkronige Bäume

Hecken

9 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

A — Bezeichnung der Teilgebiete

STRAßE A — Bezeichnung der Anliegerstraßen

FW — Feuerwehrweg

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 § 16 abs. 5 BauNVO)

Geplante Grundstücksgrenze

0,0 — Querschnitt der Straße (m)

123 — Flurstücksnummer

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immisionsschutzgesetzes (Textliche Bestimmung Nr 9.) (§ 9 Abs. 1 Nr 24 und Abs.4 BauGB)

Stutzflächen

10 Nachsichtliche Übernahme

BD — Umgebungschutzzone für ein Bodendenkmal

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Traufhöhe

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

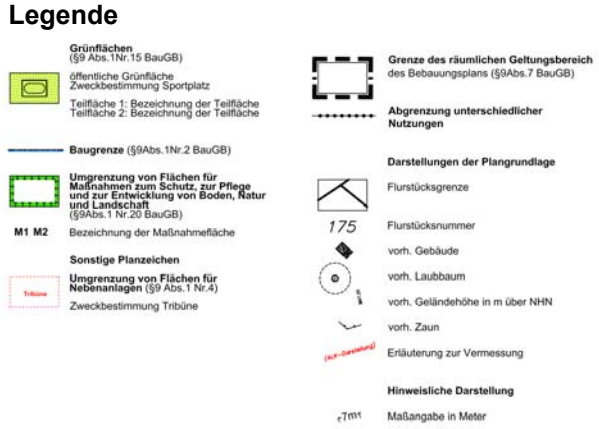
Zur Berücksichtigung der frühzeitig in den öffentlichen Sitzungen des Ortsbeirates Vehlefanz und des Bauausschusses der Gemeinde Oberkrämer zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg“ vorgetragenen Einwendungen der Anwohner wegen der geplanten heranrückenden baulichen Nutzungen ist in der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes ein Grünzug südlich des Wohngebietes Schäfergarten geplant. So wir eine Grünverbindung zwischen der geplanten Grünfläche am Koppehofer Feldgraben und der vorhandenen Ausgleichsfläche östlich des Schulhortes geschaffen, die auch dem Biotopverbund und den grünräumlichen Wegebeziehungen zu Gute kommt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer hat am 07.12.2023 die Einleitung eines Verfahrens zur **Aufhebung des VEP "Wohnpark Bahnstraße - Schäferweg 1"** beschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist vollständig umgesetzt. Die Festsetzung des VEP "Wohnpark Bahnstraße - Schäferweg 1" aus dem Jahr 1994 haben für die Umsetzung der Planung ihre Funktion erfüllt, sind heute jedoch teilweise schwer lesbar und handhabbar.
Entsprechend der bestehenden städtebaulichen Situation im Wohngebiet Schäfergarten besteht kein städtebauliches Erfordernis mehr für den Fortbestand dieser Regelungen. Das Wohngebiet Schäfergarten liegt im Innenbereich und nach Aufhebung des VEP "Wohnpark Bahnstraße - Schäferweg 1" wird §34 BauGB hier die Zulässigkeit von Vorhaben in ausreichendem Maße regeln.

4.4 Benachbarter Bebauungsplan Nr. 29-2007 „Sportplatz “

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29-2007 „Sportplatz “(Planungsbüro Ludewig GbR, April 2008) umfasst den Sportplatz Schäferweg, der westlich an das Plangebiet der hier vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes angrenzt. Er trifft folgende Festsetzungen:

Bebauungsplan Nr. 29-2007 „Sportplatz “ (Planungsbüro Ludewig GbR, April 2008)



links: Planzeichnung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan Nr.29/2007 „Sportplatz" Gemeinde Oberkrämer

Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. **Grünfläche** (§9(1)15. BauGB)

(1) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung **„Sportplatz / Teilfläche 1"** ist die Errichtung folgender baulicher Anlagen zulässig:

- Spielfelder für Fußball, Volleyball, Federball, Tennis und Tischtennis als Einzelfeder oder als Multifunktions-Spielfeld,
- Anlagen für Leichtathletik, Kraftsport, Turnen und Gymnastik
- eine Tribüne mit einer Größe von maximal 50m mal 3m = GR 150m² innerhalb der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Tribüne".

(2) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung **„Sportplatz / Teilfläche 2"**

- ist die Errichtung von baulichen Anlagen für Leichtathletik, Kraftsport, Turnen und Gymnastik zulässig,
- sind bauliche Anlagen für Ballspiele und die Errichtung von Tribünen nicht zulässig

(3) Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Baufeldes ist die Errichtung eines maximal zweigeschossigen Sport-Funktionsgebäudes mit Toiletten, Umkleide- und Duschräumen, Schiedsrichterraum und Abstellräumen zulässig
Die maximal zulässige Grundfläche des Sport-Funktionsgebäudes entspricht der Größe des festgesetzten Baufeldes von 12m mal 30m = GR 360m².
Das Gebäude ist in offener Bauweise zu errichten.

(4) Innerhalb der gesamten öffentlichen Grünfläche ist die Errichtung der erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen zulässig.

2. **Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a(3) BauGB** (§9(1a), §9(1)20. und 25 BauGB)

(1) Für die Befestigung der Spielflächen des Sportplatzes sind nur Befestigungsaufbauten zulässig, die eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den betreffenden Flächen ermöglichen (z. B. Rasen, Kunstrasen, mineralische Aufbauten).

(2) Für die Befestigung der Zufahrtflächen sind nur Befestigungsaufbauten zulässig, die eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser von mindestens 50% gewährleisten. (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Abstandspflaster oder Beschränkung auf Fahrspurbefestigung).

(3) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Errichtung baulicher Anlagen mit Ausnahme erforderlicher Einzäunungen nicht zulässig.

(4) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten.

(5) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden folgende Pflanzungen zusätzlich zum vorhandenen Gehölzbestand festgesetzt:
- je angefangene 50m² Versiegelung durch Sport-Funktionsgebäude ist 1 standortgerechter heimischer hochstämmiger Laubbaum innerhalb der in der Planzeichnung mit M2 gekennzeichneten Fläche zu pflanzen
- je 1 m² Versiegelung auf dem Flurstück 174 sind 2m² flächige Gehölzpflanzung aus standortgerechten heimischen Sträuchern (1 Stück / m²) innerhalb der in der Planzeichnung mit M1 bzw. M2 gekennzeichneten Fläche zu pflanzen
- je 1 m² Überbauung durch Tribünen sind 2m² flächige Gehölzpflanzung aus standortgerechten heimischen Sträuchern (1 Stück / m²) innerhalb der in der Planzeichnung mit M1 bzw. M2 gekennzeichneten Fläche zu pflanzen

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003, (GVBl. I, vom 21.07.2003, S. 210) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I/06, (Nr. 07), S. 74, 75)

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

Bebauungsplan der Gemeinde Oberkrämer Ortsteil Vehlefanz Nr.29-2007 "Sportplatz"

Planungsphase: Satzung
Planungsstand: April 2008

Planverfasser: Dipl.Ing. Anke Ludewig, - Architektin -
Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer
Planungsbüro Ludewig Rosa-Luxemburg-Straße 13
16547 Birkenwerder, Tel. 03303 502916 Fax. 03303 502917
e-mail ludewig@planungsbueroludewig.de
Planungsbüro Ludewig

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:
(Fotodarstellung siehe unter 5.)

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt angrenzend an den bestehenden Sportplatz die Änderung einer bisher geplanten Gemeinbedarfsnutzung (sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen und Schule) in Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecke, Fläche für Sportanlagen und Fläche für ruhenden Verkehr.

Im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 80/2021sind angrenzend an den Sportplatz Festsetzungen einer Gemeinbedarfsfläche (sozialen Zwecken Kita, Hort), Fläche für Sportanlagen (Sportfunktionsgebäude für den Vereinssport und Beachvolleyballplätze) sowie eines Parkplatzes geplant. Zu diesen geplanten Nutzungen bestehen seitens des Sportplatzes keine erheblichen Nutzungskonflikte.
Weiter östlich schließen sich geplante Wohngebietsflächen an. Zur Ermittlung der Auswirkungen des Sportlärms auf die heranrückenden geplanten Wohnnutzungen wurde die **Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 80/2021 »Wohngebiet am Schäferweg« in Vehlefanz** (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH Berlin, 17. November 2023) erstellt, die hierzu zusammenfassend zu folgendem Ergebnis kommt:

Sportanlagenlärmeinwirkung gemäß 18. BImSchV
- Es ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 52 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten und 49 dB(A) in der abendlichen Ruhezeit an den Baugrenzen des WA im Plangebiet.
- Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV im WA von 55 dB(A) werden vollständig eingehalten.

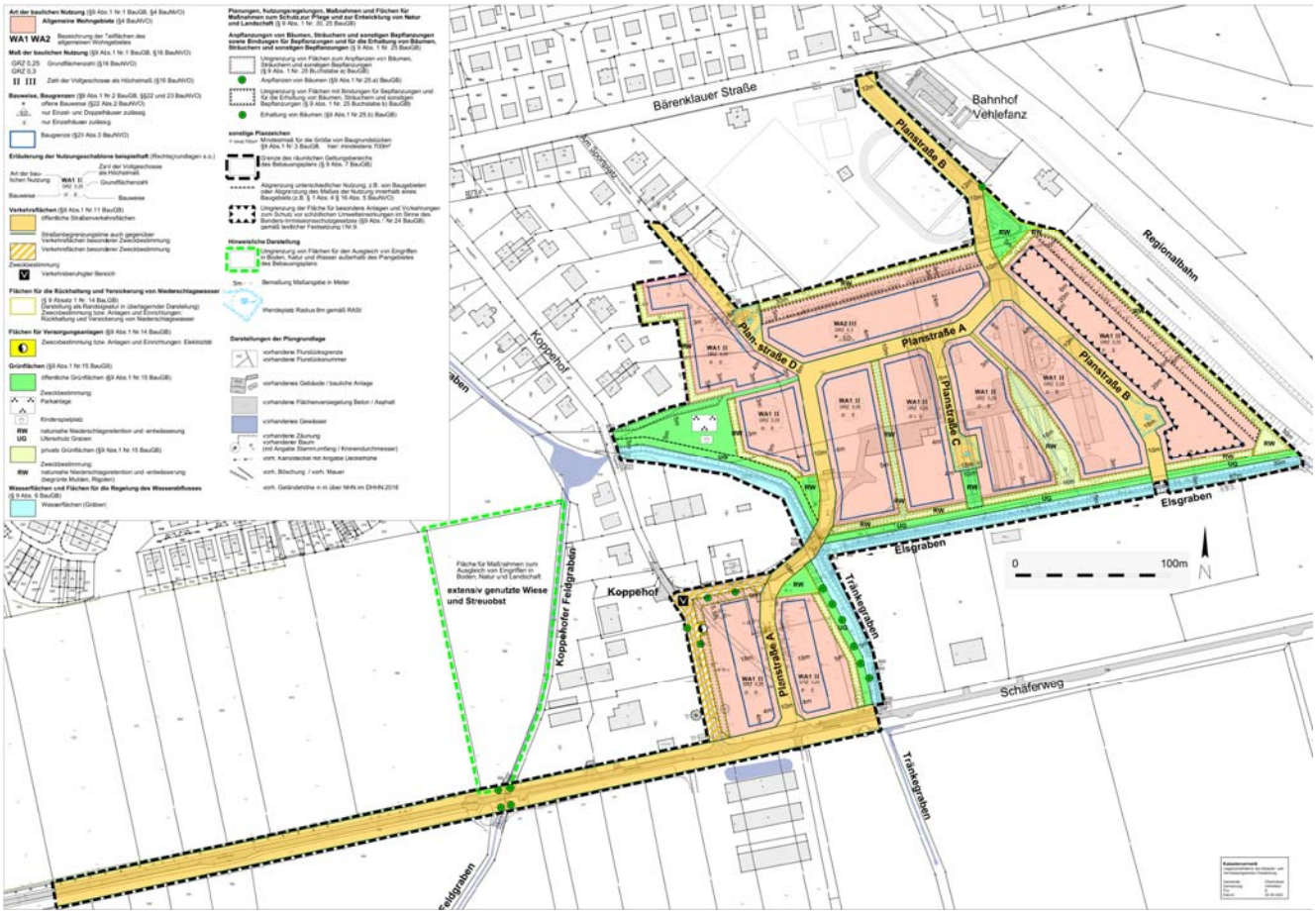
4.5 Parallel in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan Nr. 82/2022 "Wohngebiet Schäferweg / Koppehof - am Bahnhof"

4.5.1 Geplante Festsetzungen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 82/2022 "Wohngebiet Schäferweg/ Koppehof - am Bahnhof" OT Vehlefanz

Die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 82/2022 "Wohngebiet Schäferweg/ Koppehof - am Bahnhof" erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" sowie der hierfür erfolgenden vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes.
Gemeinsame Grundlage beider Bebauungspläne ist der Städtebauliche Rahmenplan Koppehof – Schäferweg für den Gestaltungsraum Siedlung gemäß LEP HR (siehe unter 4.6)

Im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82/2022 "Wohngebiet Schäferweg/ Koppehof - am Bahnhof" OT Vehlefanz sind folgende Festsetzungen geplant:

Planzeichnung und Legende Bebauungsplan Nr. 82/2022 „Wohngebiet Schäferweg / Koppehof - am Bahnhof“ OT Vehlefanz (verkleinerte Darstellung, Plangebiet gesamt)



Bebauungsplan Nr. 82/2022 „Wohngebiet Schäferweg / Koppehof - am Bahnhof“ OT Vehlefanz
Entwurf Dezember 2023

Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO und BbgBO

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung *(§9 BauGB, BauNVO)*
Für die gemäß Planzeichnung als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen wird festgesetzt:
Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO
(1) Allgemein zulässig sind Nutzungen nach §4 Absatz 2 BauNVO. Das 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.
(2) Gem. §1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass die Ausnahme nach §4 Abs.3 Nr.5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.
(3) Nutzungen nach §4 Abs.3 Nr. 1 bis 4 sind ausnahmsweise zulässig. Das sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung,
4. Gartenbaubetriebe

***2. Maß der baulichen Nutzung** (§9 BauGB, BauNVO)*

***2.1 Grundflächenzahl** (§9Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 Abs.2 Nr.1 und § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO)*
(1) Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Teilflächen des allgemeinen Wohngebietes wird festgesetzt:
- Teilflächen WA 1: Grundflächenzahl GRZ 0,25
- Teilfläche WA 2: Grundflächenzahl GRZ 0,3
(2) Gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO die festgesetzte GRZ wie folgt überschritten werden darf:
-die in den Teilflächen WA1 festgesetzte GRZ 0,25 um 50% bis zu GRZ 0,375
- die in der Teilfläche WA2 festgesetzte GRZ 0,3 um 70% bis zu GRZ 0,51

***2.2 Zahl der Vollgeschosse** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB §16 Abs.2 Nr.3 BauNVO)*
Die Zahl der Vollgeschosse wird für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Teilflächen des allgemeinen Wohngebietes wie folgt als Höchstmaß festgesetzt:
Teilflächen WA 1: II Vollgeschosse
Teilfläche WA 2: III Vollgeschosse

***3. Bauweise** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, BauNVO)*
Für das in der Planzeichnung festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise gemäß §22 Abs.2 BauNVO festgesetzt.
In den in der Planzeichnung festgesetzten Teilflächen WA 1 sind nur Einzelhäuser zulässig.
In der in der Planzeichnung festgesetzten Teilfläche WA 2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

***4. Mindestgrundstücksgröße** (§9 Abs.1 Nr.3 BauGB, BauNVO)*
Es wird eine Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke von 700 m² festgesetzt.

***5. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)*
In den in der Planzeichnung festgesetzten Teilflächen WA1 des allgemeinen Wohngebietes ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise kann eine zweite Wohnung untergeordneter Größe zugelassen werden, wenn sie höchstens ein Drittel der Geschossfläche des Wohngebäudes einnimmt.

***6. Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14. BauGB)*
6.1 Anlagen für die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14. BauGB) sind nur Mulden und Rigolen für die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser zulässig. Mulden sind mit geschlossener Vegetationsdecke gemäß den nachfolgenden textlichen Festsetzungen zum Anpflanzen auszuführen.

6.2 Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser des allgemeinen Wohngebietes
Das auf den bebauten Grundflächen im allgemeinen Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser, welches auf dem Baugrundstück, auf dem es anfällt, nicht anders versickert oder rückgehalten werden kann, ist in die auf dem jeweiligen Grundstück festgesetzte Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Absatz 1 Nr. 14 BauGB) oder in die an das jeweilige Baugrundstück angrenzende private Grünfläche, zugleich Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, einzuleiten. Die zeichnerische Festsetzung der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Absatz 1 Nr. 14 BauGB) erfolgt in der Planzeichnung des Bebauungsplanes.

***7. Grünfläche** (§9 Abs. 1 Nr. 15. BauGB)*
7.1 Öffentliche Grünfläche Parkanlage und Kinderspielplatz
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Parkanlage und Kinderspielplatz sind folgende Nutzungen zulässig:
- *Kinderspielplatz*
- *Parkwege*
- *Parkbänke, Abfallbehälter, Fitness- und Sportgeräte für die öffentliche Nutzung*

Die Versiegelung innerhalb der öffentlichen Grünfläche Parkanlage darf insgesamt 10% der Gesamtfläche nicht übersteigen.

7.2 Öffentliche und private Grünfläche für naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen und privaten Grünfläche für naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung ist die Herstellung von begrünten Mulden und Rigolen zur Retention und Versickerung von Niederschlagswasser der Straßenverkehrsflächen und Baugebietsflächen im Plangebiet zulässig.

7.3 Öffentliche Grünfläche Uferschutz Graben
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Uferschutz Graben ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig.
Das Befahren und Mähen der Uferschutzstreifen zum Zweck der Pflege der anliegenden Gräben durch den Wasser- und Bodenverband ist zulässig.

***8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§9 Abs. 1 Nr. 20. und 25.a) BauGB i. V. m. §1a Abs. 3 BauGB)*

8.1 CEF-Maßnahmen Artenschutz höhlen- und nischenbrütender Vogelarten
Vor Beseitigung von Bäumen und Durchführung von Rückbaumaßnahmen von baulichen Anlagen im Plangebiet sind im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und 01. März folgende Ersatzniststätten fachgerecht herzustellen:

Anzahl der betroffenen Nistplätze / Artname	***Ersatz: Anzahl und Kastentyp***
1x Bachstelze	*3 Stück Halbhöhlenbrüterkasten*
1x Blaumeise	*3 Stück Höhlenbrüterkasten (Flugloch Durchmesser 0,26mm)*
1x Feldsperling	*3 Stück Höhlenbrüterkasten (Flugloch Durchmesser 32mm)*
3x Hausrotschwanz	*9 Stück Halbhöhlenbrüterkasten*
2x Haussperling	*2 Stck Koloniebrüterkasten (3 Höhlen) Flugloch Durchm. 32mm)*
2x Kohlmeise	*6 Stück Höhlenbrüterkasten (Flugloch Durchmesser 32mm)*

*Die Hinweise zum Artenschutz gemäß **III** sind zu beachten.*

8.2 Erhalt und Entwicklung des Gehölzbestandes, Ausgleichsmaßnahmen für geplante Eingriffe in den Gehölzbestand

8.2.1 Nachrichtliche Übernahme der Baumschutzsatzung

Der Ausgleich von Eingriffen in den Gehölzbestand erfolgt gemäß Satzung zum Schutz des Baum-bestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung, die gemäß §9 Abs.6 BauGB nachrichtlich in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen wird.

8.2.2 Erhalt und Entwicklung von Baumstreifen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen (§9 Abs. 1 Nr. 25.b) BauGB)

Innerhalb der in Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25.b) BauGB sind Baumstreifen zu erhalten und zu entwickeln, bei denen der Abstand der Bäume untereinander maximal 8m beträgt. Die hier vorzunehmenden Pflanzungen sind als Ausgleich nach der Baumschutzsatzung anzurechnen. Für die Pflanzungen (Stammumfang 12-14 cm) sind großkronige, standortgerechte, gebietsheimische Arten zu verwenden.

8.2.3 Anpflanzen von Bäumen innerhalb der öffentlichen Grünfläche UG westlich des Tränkegrabens (§9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB)

Ergänzend zur nachrichtlich übernommenen Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer sind als Ausgleich für die Fällung der Pappel (an der Querung des Tränkegrabens durch Planstraße A) die in der Planzeichnung östlich des Tränkegrabens innerhalb der öffentlichen Grünfläche UG festgesetzten 5 Bäume zu pflanzen. Für die Pflanzung zu verwenden sind Linden (Tilia cordata), Stammumfang 12-14 cm. Die Pflanzungen sind vor Biberverbiss zu schützen. Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Straßenverkehrsfläche zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

8.2.4 Anpflanzen von Bäumen innerhalb der Straßenverkehrsfläche (§9 Abs.1 Nr. 25.a) BauGB)

Als Ausgleich für Eingriffe in den Gehölzbestand im Plangebiet sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Straßenverkehrsfläche zu pflanzen:

Planstraße A:	*30 standortgerechte gebietsheimische mittel- oder großkronige Laubbäume (Stammumfang 12-14 cm)*
Planstraße B:	*20 standortgerechte gebietsheimische mittel- oder großkronige Laubbäume (Stammumfang 12-14 cm)*
Planstraße C:	*5 standortgerechte gebietsheimische mittel- oder großkronige Laubbäume (Stammumfang 12-14 cm)*
Planstraße D:	*8 standortgerechte gebietsheimische mittel- oder großkronige Laubbäume (Stammumfang 12-14 cm)*

Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Straßenverkehrsfläche zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
In den Bereichen bis zu einem Abstand von 100m zu Gräben sind die Pflanzungen vor Biberverbiss zu schützen.

8.3 Ausgleichsmaßnahmen für geplante Eingriffe durch Versiegelung im Plangebiet innerhalb der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche Planstraße A, B, C, D

8.3.1 Anlage einer Extensivwiese innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung naturnahe Niederschlagsretention und –entwässerung (§9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB

Je 0,5 m² versiegelter Fläche innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen Planstraßen A, B, C und D bis zu einer Versiegelung von insgesamt 742m², ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung 1m² Extensivwiese anzulegen.
Hierzu ist eine Extensivwiese aus 70 % Gräsern und 30 % Kräutern aus Regiosaatgut (Ostdeutsches Tiefland) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Die Anlage der Extensivwiese hat spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn des Eingriffs zu erfolgen. Die Extensivwiese ist dauerhaft zu unterhalten.

8.4 Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Grünflächen Parkanlage und Kinderspielplatz und Uferschutz Graben

8.4.1 Gehölzpflanzungen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen innerhalb der öffentlichen Grünfläche Parkanlage und Kinderspielplatz (§9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB innerhalb der öffentlichen Grünfläche Parkanlage und Kinderspielplatz ist eine dichte Gehölzpflanzung zu entwickeln.
Je 0,5 m² versiegelter Fläche der öffentlichen Grünfläche Parkanlage und Kinderspielplatz ist 1m² flächige Gehölzpflanzung zu pflanzen. Hierbei ist zunächst die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB zu bepflanzen. Soweit nach vollständiger Bepflanzung der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB weitere Gehölzpflanzungen als Ausgleich für Versiegelungen erforderlich werden, sind

diese außerhalb der festgesetzten Fläche gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB innerhalb der öffentlichen Grünfläche Parkanlage und Kinderspielplatz zu pflanzen.
Hierzu sind zu pflanzen:
- je 1m² ein Stück standortgerechter gebietsheimischer Strauch
Die Pflanzungen dienen dem Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch die geplante Errichtung baulicher Anlagen auf der geplanten öffentlichen Grünfläche Parkanlage und Kinderspielplatz.
Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn des Eingriffs zu erfolgen.
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

8.4.2 Extensivwiese innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Uferschutz Graben (UG) *(§9 Abs. 1 Nr. 25.b) BauGB*
Zur Vermeidung von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Uferschutz Graben eine geschlossene Vegetationsdecke aus Gräsern und Stauden zu erhalten und als Extensivwiese zu entwickeln.
Das Befahren dieser Flächen durch den Wasser- und Bodenverband zum Zweck der Grabenpflege sowie das fußläufige Begehen dieser Flächen ist zulässig.

8.5 Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen für geplante Eingriffe im Plangebiet durch bauliche Anlagen innerhalb der geplanten Wohngebietsflächen und der privaten Flächen für die naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung (RW)

8.5.1 Anpflanzen von Bäumen innerhalb der geplanten Wohngebietsfläche *(§9 Abs.1 Nr. 25.a) BauGB)*
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugebietsfläche allgemeines Wohngebiet ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche 1 standortgerechter gebietsheimischer mittel- oder großkroniger Laubbaum (Stammumfang 12-14 cm) zu pflanzen.
Diese Forderung kann auch durch die Pflanzung von hochstämmigen Obstgehölzen (Süßkirsche, Apfel, Birne) gebietsheimischer Sorten, auf Sämlingsunterlage veredelt, erfüllt werden.
Vorhandene Bäume sowie Bäume, die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes oder nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer auf dem betreffenden Grundstück zu pflanzen oder zu erhalten sind, sind auf die Anzahl anzurechnen.
Die zusätzlichen Neupflanzungen von Bäumen dienen dem anteiligen Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch Versiegelung innerhalb der Wohngebietsflächen. Hierbei ist 1 Baum je 25m² versiegelter Fläche anzurechnen.
Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Innutzungnahme des ersten Gebäudes auf dem jeweiligen Grundstück zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

8.5.2 Gehölzpflanzungen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche für die naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung (RW) und auf den in der Planzeichnung festgesetzten Wohngebietsflächen (WA) *(§9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB)*
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 25 a) BauGB auf der geplanten privaten Grünfläche für die naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung (RW) und auf den in der Planzeichnung festgesetzten Wohngebietsflächen (WA) sind dichte Gehölzpflanzungen zu entwickeln.
Je 0,5 m² versiegelter Fläche auf dem zugehörigen Baugrundstück ist hierbei 1m² der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 25 a) BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen zu bepflanzen, bis die zum Grundstück gehörende Fläche zum Anpflanzen vollständig bepflanzt ist.
Hierzu sind zu pflanzen:
- je 1m² der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB ein Stück standortgerechter gebietsheimischer Strauch.
Die Pflanzungen dienen dem anteiligen Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch Versiegelung innerhalb der Wohngebietsflächen.
Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn des Eingriffs zu erfolgen.
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

8.5.3 Unzulässigkeit baulicher Anlagen innerhalb privater Grünflächen für die naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung (RW) *(§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)*
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen für die naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung (RW) ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Grundstückseinfriedungen sowie Anlagen für die Regenwasserretention und -versickerung gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

8.5.4 Durchschlupffähige Einfriedungen *(§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)*
Für die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind Einfriedungen so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Reptilien, Amphibien und Kleinsäuger mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je lfd. m vorhanden sind.

8.5.5 Wasserdurchlässige Befestigungsaufbauten *(§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)*
Für Stellplätze und deren Zufahrten sind Befestigungen nur mit einem dauerhaft wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil).

8.6 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes 80/2021
(§9 Abs. 1a BauGB)

8.6.1 Anlage einer Streuobstwiese innerhalb der öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 1) des Bebauungsplanes 80/2021 als Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch Ver-siegelungen im Plangebiet des Bebauungsplanes 82/2022 *(§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25.a) BauGB i. V. m. §9 Abs. 1a BauGB)*

(1) Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, welche überlagernd auf der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 1) des Bebauungsplanes 80/2021 zeichnerisch festgesetzt ist, ist eine Extensivwiese mit Obstgehölzen als Streuobstwiese zu entwickeln.
Hierzu sind zu pflanzen:
- insgesamt 182 Stück hochstämmige Obstgehölze (Süßkirsche, Apfel, Birne) gebietsheimischer streuobstgeeigneter Sorten, auf Sämlingsunterlage veredelt, Stammumfang 12 bis 14cm.
Auf der übrigen Fläche ist eine Extensivwiese aus 70 % Gräsern und 30 % Kräutern aus Regiosaatgut (Ostdeutsches Tiefland) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn des Eingriffs zu erfolgen.
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(2) Die Maßnahme gemäß Abs.(1) wird als Ausgleich den Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet des Bebauungsplanes 82/2022 wie folgt vollständig zugeordnet:
Eingriffe durch Versiegelung innerhalb der geplanten Wohngebietsflächen WA 1 und WA 2
- Umwandlung der Gesamtfläche in eine Extensivwiese
- Pflanzung von 146 Obstbäumen
Ersatz gemäß Baumschutzsatzung für Baumfällungen
- Pflanzung von 36 Obstbäumen

9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§9 Abs. 1 Nr. 24. BauGB)

(1) Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang der Schienentrasse im östlichen Baufeld des Bebauungsplanes mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Schienentrasse abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Ausnahmen hiervon sind gemäß Absatz (2) zulässig.

(2) Bei Wohnungen mit Fenstern zur Schienentrasse, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Räume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

(3) Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im östlichen Baufeld des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:
$R'_{w,\,ges} = L_A - K_{Raumart}$
mit L_A *= maßgeblicher Außenlärmpegel*
mit $K_{Raumart}$ *= 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen.*
Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_A *erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.*
Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen.
Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.
Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_A) *sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln der Schalltechnische Untersuchung zum vorliegenden Bebauungsplan vom 16.11.2023 abzuleiten, welche Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.*
Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

Hinweis: Die Norm DIN 4109-1:2018-01 wird in der Gemeindeverwaltung Oberkrämer - Bauamt - OT Eichstädt, Perwenitzer Weg 2, 16727 Oberkrämer zur Einsichtnahme bereitgehalten.

10. Festsetzung der Höhe (§9 Abs. 3 BauGB)
(1) Für die in der Planzeichnung festgesetzten Straßenverkehrsflächen A, B, C und D müssen die Höhen der Gradienten mindestens 45,20m über NHN im DHHN 2016 betragen.
(2) Ein Ausnahme von der in Abs. (1) festgesetzten Mindesthöhen der Gradienten ist für die Planstraße A zur Anpassung an die Bestandssituation im Bereich der Querung des Tränkegrabens zulässig, wenn wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen.
(3) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Wohngebietsflächen muss die Höhe fertiger Fußboden Erdgeschoss über der Höhe von 45,20m über NHN im DHHN 2016 liegen.

II. Nachrichtliche Übernahme gemäß §9 Abs.6 BauGB

(1) Für das Plangebiet gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung) in der jeweils rechtskräftigen Fassung.
(2) Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

III. Hinweise zum Artenschutz

Hinweise zum Artenschutz (Avifauna)
Die Entfernung von Gehölzen, die Beseitigung der krautigen Vegetation sowie der Rückbau von baulichen Anlagen müssen außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30.September (Brutzeit) erfolgen.
Sollte der Rückbau baulicher Anlagen nicht außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30.September (Brutzeit) möglich sein, sind die Gebäude vor dem Abriss durch eine sachkundige Person auf ein Vorhandensein von Niststätten mit Entwicklungsstadien (Eier, Nester) abzusuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Rückbaumaßnahme mitzuteilen und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde sind erforderliche Vermeidungsmaßnahmen festzulegen. Im Falle eines Nachweises kann es bis zum Ausfliegen der Jungvögel zu Einschränkungen im Bauablauf kommen.
Die Regelungen des §39 BNatSchG sind grundsätzlich zu beachten.
Die Maßnahme gemäß 8.1 dient zugleich auch als CEF-Maßnahme zur Vermeidung drohender Verbote gegen Verstöße des §44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG (Schwarzkehlchen). Deshalb ist die Umsetzung der Maßnahme vor Beginn der Rückbaumaßnahmen auf dem Grundstück der ehemaligen Sauenanlage umzusetzen.

Hinweise zum Artenschutz (Zauneidechse)
Um ein Einwandern der unmittelbar östlich des Untersuchungsgebietes vorkommenden Zauneidechse zu vermeiden, sollte entlang der östlichen Begrenzung des geplanten Baugebietes, zzgl. notwendiger Baustelleneinrichtungsflächen, ein Schutzzaun errichtet werden. Evtl. eignet sich zur Anbringung des Schutzzaunes der vorhandene Zaun. Nach einer im Winter durchgeführten Mahd und vor Beginn der Arbeiten sollten die im Eingriffsgebiet, westlich des Schutzzaunes gelegenen Bereiche, im Zeitraum Ende März bis Mai nochmals nach Zauneidechsen abgesucht werden, um ein tatsächliches Vorkommen bzw. Einwandern auszuschließen.

Hinweise zum Artenschutz (Teichfrosch)
Vor dem Rückbau des Wasserbeckens auf Flurstück 493, Flur 9 Gemarkung Vehlefanz sind während der Aktivitätszeit der Amphibien (April bis August) die darin befindlichen Tiere abzufangen und umzusetzen. Für die Aussetzung eignen sich u. a. wasserführende Bereiche des Elsgrabens östlich des Untersuchungsgebietes. Ggf. ist es hilfreich mit einer mit einem Schutzgitter versehenen Pumpe das Wasser im Becken abzupumpen, im Becken vorhandenen Unrat zu entfernen und dann die darin befindlichen Tiere abzufangen.

Hinweise zum Artenschutz (Fledermäuse)
Vor der Fällung von Altbäumen sowie unmittelbar vor dem Abriss von Gebäuden sind diese nochmals zeitnah bzgl. einer Quartiernutzung durch Fledermäuse zu überprüfen. Im Falle des Nachweises von Quartieren ist eine artenschutzrechtliche Befreiung bei der Naturschutzbehörde des Landkreises von den Verboten des §44 BNatSchG zu beantragen. Für zu beseitigende Quartiere sind Schutz- und Ersatzmaßnahmen notwendig, die ggf. zu Verzögerungen im Bauablauf führen können. Notwendige Ersatzmaßnahmen können die Anbringung von Fledermausersatzquartieren (Fledermauskästen) an verbleibenden Gebäuden und Bäumen sein. Vorrang vor allen Kompensationsmaßnahmen sollte der Erhalt des ggf. vorhandenen Quartiers haben.

4.5.2 Berücksichtigung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 82/2022 in der vorliegenden Planung

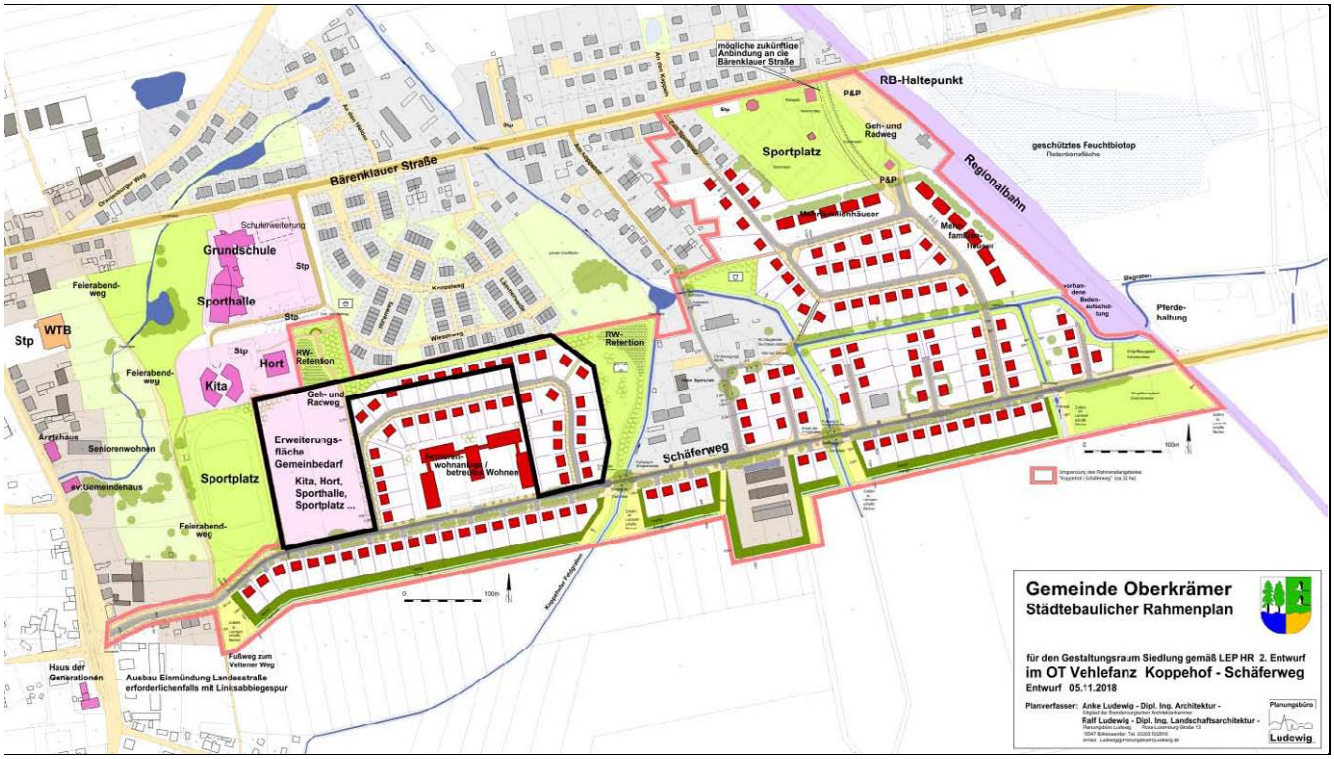
Die vorliegende Planung schafft auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für die parallel erfolgende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg“. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/2022 "Wohngebiet Schäferweg/ Koppehof - am Bahnhof" erfolgt hierzu ebenfalls im Parallelverfahren.
Die beiden genannten Bebauungspläne dienen der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des OT Vehlefanz zum Grundfunktionalen Schwerpunkt in der Gemeinde Oberkrämer. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die Festsetzung zusätzlicher Wohngebietsflächen geplant.
Die im Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes geplante Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecke, Fläche für Sportanlagen und Fläche für ruhenden Verkehr sowie die geplante Erweiterung der Grünfläche Parkanlage dienen der Sicherung der Ausstattung der Wohngebietsflächen im grundfunktionalen Schwerpunkt Vehlefanz mit Flächen für zugehörige soziale und sportliche Folgeeinrichtungen sowie mit Grünflächen für die wohnnahe Erholung und Niederschlagsentwässerung.
Insofern ergänzen sich die parallel durchgeführten Planverfahren des Bebauungsplanes 80/2021 mit hier vorliegender Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes 82/2022.

4.6 Informelle Planungen im Bereich des Plangebietes - Rahmenplan Koppehof – Schäferweg

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 des Rahmenplanes 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 des Rahmenplanes Koppehof – Schäferweg umfasst eine Fläche von ca. 32 ha.

Städtebaulicher Rahmenplan Koppehof – Schäferweg, OT Vehlefanz mit ergänzender Umgrenzung des Plangebietes der hier vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes



Umgrenzung des Plangebietes des hier aufzustellenden Bebauungsplanes

Entsprechend dem Wohnbedarf in der Gemeinde Oberkrämer ist im Rahmenplan die Entwicklung unterschiedlicher Wohnangebote geplant.
*Im **Westen des Rahmenplangebietes** (westlich des Koppehofer Feldgrabens) 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** außerdem **38 Baugrundstücke** für Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes geplant und **südlich des Schäferweges** nochmals **21 Baugrundstücke**. Diese Baugrundstücke sollen gemäß Rahmenplan 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. 1,8 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 grüngeprägter 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 Rahmenplangebietes** ist in der Nähe des Haltepunktes der Regionalbahn die Errichtung von **Mehrfamilienhäuser**n 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 Rahmenplangebiet 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 im Rahmenplan der Grünraum am Graben zu einer Grünfläche erweitert, auf der ein Spielplatz geplant ist.
Im Südosten des Rahmenplangebietes sind in Randbereichen des Siedlungsgebietes Flächen für Ausgleichsmaßnahmen nach dem Naturschutzrecht (Extensivwiese) geplant.

*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 m²)***	***Anzahl der Baugrundstücke für Doppelhaushälften (mind. 500 m²)***
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.*

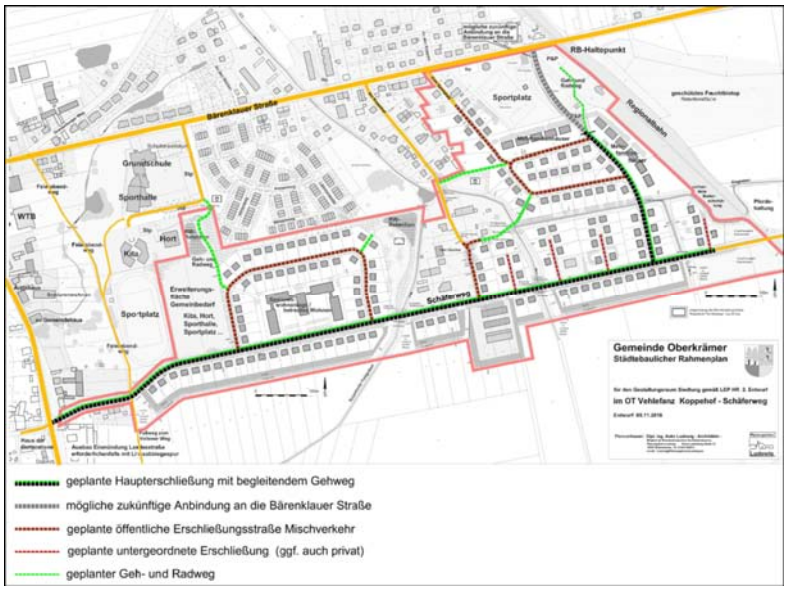
*Zusätzlich ist eine **Fläche für den Gemeinbedarf** (Kita, Hort, Sporthalle, Sportplatz) mit **ca. 1,8 ha** Größe geplant.*

*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 Koppehof – Schäferweg

Die Erschließung des Plangebietes soll über den Schäferweg erfolgen, der im Rahmen des ländlichen Wegebaus im Vorfeld der Umsetzung der Planung als ländlicher Weg ausgebaut wurde. 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 Rahmenplangebietes 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.

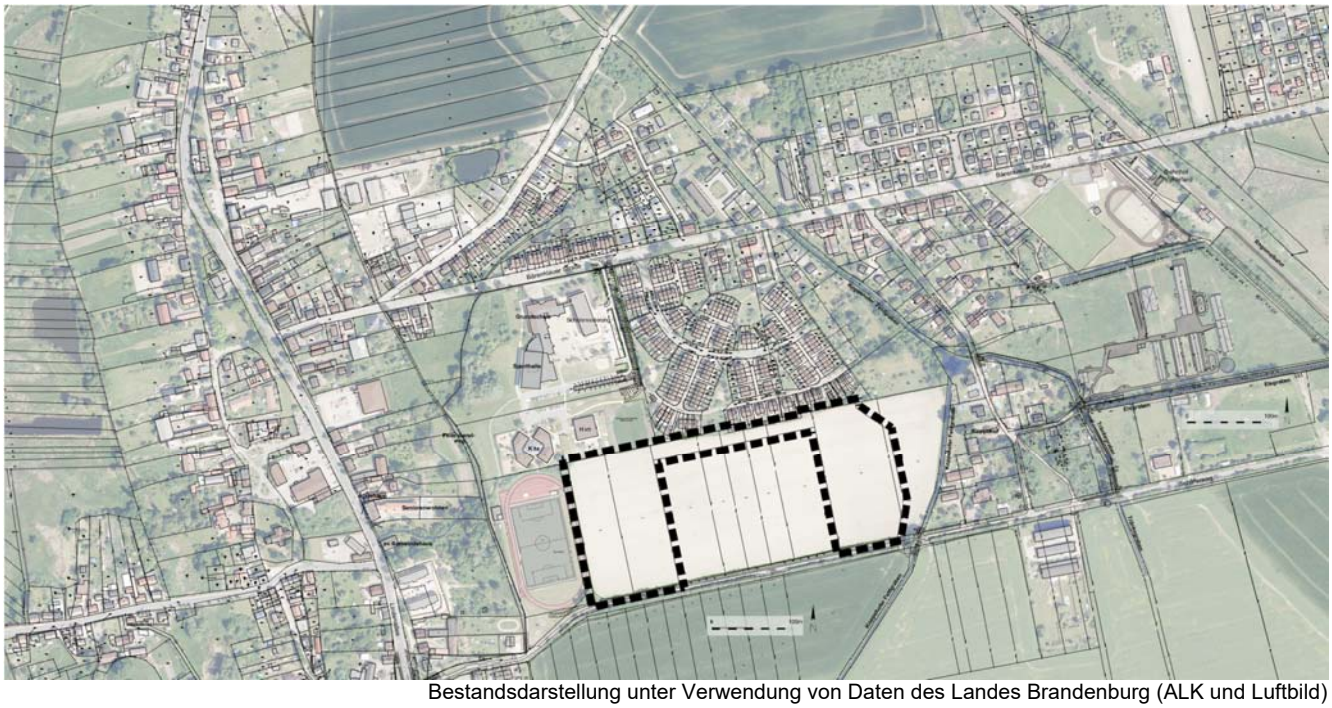
Realisierung des Rahmenplanes Koppehof – Schäferweg in Teilbebauungsplänen
Für die Umsetzung des Rahmenplanes ist eine Unterteilung in 3 Teilbereiche geplant, für die jeweils Teilbebauungspläne aufgestellt werden sollen.

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Die geplante Vergrößerung der öffentlichen Grünfläche bei gleichzeitiger Verkleinerung der geplanten Baugebietsflächen steht den Grundzügen des Rahmenplanes nicht entgegen. Die im Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes geplante Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecke, Fläche für Sportanlagen und Fläche für ruhenden Verkehr entspricht den Vorgaben des Rahmenplanes.
Zur Fortschreibung des Planungskonzeptes für den Gesamtbereich Koppehof – Schäferweg siehe Begründung unter 7.1.

5. Bestand im Plangebiet und dessen Umgebung

5.1 Übersicht Bestand



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

Umgrenzung des hier vorliegenden Plangebietes der Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Fläche des Plangebietes der hier vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes wird als Intensivacker landwirtschaftlich genutzt.

Nördlich befindet sich die Schäfersiedlung mit verdichteter Doppelhaus- und Reihenhausbebauung.
Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an den Gemeinbedarfsstandort mit Grundschule, Sporthalle, Kita, Hort. Westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Sportplatz am Schäferweg. Östlich des Plangebietes befinden sich weitere Ackerfläche, an die weiter östlich der Koppehofer Feldgraben mit daran anschließendem Siedlungsbereich Koppehof anschließt.

Im Süden grenzt das Plangebiet an den Schäferweg.

Im mittleren Bereich umschließt das Plangebiet hier eine Ackerfläche, die selbst außerhalb des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplanes liegt.

5.2 Bestand im Plangebiet - Fotodarstellung

Ackerfläche im Plangebiet

Blick vom Schäferweg (Standort an der Grenze zum Sportplatz) nach Nordost über das Plangebiet

Blick von einem Standort südlich des Hortgebäudes in Richtung Ost über das Plangebiet

5.3 Bestand in der Umgebung des Plangebietes - Fotodarstellung

5.3.1 Wohngebiet Schäfergarten

Nördlich des Plangebietes befindet sich das Wohngebiet Schäfergarten. Es weist eine verdichtete Bebauung mit Reihen- und Doppelhäusern auf. Zur Gewährleistung eines angemessenen Grünanteils sind innerhalb des Wohngebietes Schäfergarten und östlich angrenzend Grünflächen vorhanden.
Das Wohngebiet Schäfergarten wurde auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes VEP "Wohnpark Bahnstraße - Schäferweg 1" errichtet, der hier weiterhin gilt. (siehe unter 4.3)

Blick aus Südwest vom Plangebiet zum Wohngebiet Schäfergarten

Das Wohngebiet Schäfergarten ist nur durch eine einzige Zufahrt erschlossen. Die Erschließungsstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich beschildert.

Reihenhäuser im Wohngebiet Schäfergarten

Reihenhäuser im Wohngebiet Schäfergarten

An den Wohnstraßen des Wohngebietes Schäfergarten schaffen die Reihen- und Doppelhäuser eine urbane Qualität. Es besteht jedoch ein Defizit an Stellplätzen, da zum Zeitpunkt der Aufstellung des zu Grunde liegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes noch keine gemeindliche Stellplatzsatzung bestand.

südlicher Spielplatz im Wohngebiet Schäfergarten

westlicher Spielplatz im Wohngebiet Schäfergarten

Zugang zum Wohngebiet Schäfergarten von Südwest aus Richtung Hort / Kita, Blick aus West

Zugang zum Wohngebiet Schäfergarten von Südwest aus Richtung Hort / Kita, Blick aus Ost

Südwestlicher Zugang über die Grünfläche vom Wohngebiet Schäferweg zum Plangebiet, Blick von Süd

Südöstlicher Zugang vom Wohngebiet Schäferweg zum Plangebiet, Blick von Nord

Südgrenze des Wohngebietes Schäfergarten, Blick nach West

Südgrenze des Wohngebietes Schäfergarten, Blick nach Ost

Grünfläche am südwestlichen Rand des Wohngebietes Schäfergarten

private Grünfläche östlich des Wohngebietes Schäfergarten

5.3.2 Grundschule, Kita, Hort

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich der zentrale Gemeinbedarfsstandort im OT Vehlefanz, der mit einer Grundschule, Sporthalle, Kita und Hort bebaut ist.

Grundschule mit Sporthalle und Erweiterungsbau, Ansicht von Süd

Erweiterungsbau Grundschule und Zufahrtstraße zur Bärenklauer Straße, Ansicht von Süd

Parkplatz an der Grundschule, Blick von Süd

Stellplätze südlich der Grundschule

Sportalle Grundschule, Ansicht von Süd aus Richtung Plangebiet

Hort, Ansicht von Süd aus Richtung Plangebiet

Kita, Blick nach Süd in Richtung Plangebiet

Fußweg von der Erschließungsstraße zu Hort und Kita, Blick nach West

5.3.3 Sportplatz am Schäferweg

Westlich des Plangebietes, nördlich des Schäferweges, befindet sich ein kommunaler Sportplatz, der für den Schulsport und Vereinssport genutzt wird.

Blick vom Schäferweg zum Sportplatz, im Hintergrund das Plangebiet, das Wohngebiet Schäfergarten und der bestehende Gemeinbedarfsstandort

Sportplatz an der Grenze zum Plangebiet, Blick nach Nord

Sportplatz an der Grenze zum Plangebiet, Blick nach Nord

5.3.4 Koppehofer Feldgraben und Koppehof

Im Osten grenzt an das Plangebiet eine Ackerfläche, an die sich der Koppehofer Feldgraben anschließt, der ein Gewässer 2. Ordnung ist. Wegen des bindigen Bodens und dessen eingeschränkter Versickerungsfähigkeit im OT Vehlefanz ist der Koppehofer Feldgraben für die Retention und Ableitung von Niederschlagswasser von wesentlicher Bedeutung. Der Koppehofer Feldgraben wird durch den Wasser- und Bodenverband Schnelle Havel unterhalten. Hierfür ist das Befahren entlang des Grabens mit Pflegetechnik erforderlich.

Grabendurchlass Koppehofer Feldgraben südöstlich des Plangebietes und Ackerzufahrt südöstlich des Plangebietes;
Die Ackerzufahrt südöstlich des Plangebietes wird auch durch den Wasser- und Bodenverband genutzt, um für die Grabenpflege zum Koppehofer Feldgraben zuzufahren.

Der **Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“** teilte zum Vorentwurf der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes mit Schreiben vom 12.01.2023 mit:

> *sie erhalten von uns die Zustimmung zur o.g. 2. Änderung des Flächennutzungsplanes.*
> *Im Geltungsbereich befinden sich keine Gewässer unserer Zuständigkeit.*
> *Die Unterhaltung des östlich unmittelbar angrenzenden Graben L 089 (Koppehofer Feldgraben) muss als Gewässer 2. Ordnung stets gewährleitet sein.*
> *Dazu ist ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" ab Böschungsoberkante notwendig, sowie eine Zuwegung für Mäh- Baggertechnik mit 17 t Gewicht.*

<u>Berücksichtigung:</u>
Das Plangebiet der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes schließt den Uferbereich des Koppehofer Feldgrabens nicht mit ein. Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes wird die geplante Grünfläche am Koppehofer Feldgraben wesentlich vergrößert und so auch in ihrer Funktion als natürlicher Retentionsraum erhalten und entwickelt.

Östlich des Koppehofer Feldgrabens sind auf der Fläche des früheren Remontegutes Koppehof heute Wohnnutzungen und Siedlungsbrache vorhanden.

Blick vom Plangebiet nach Ost in Richtung Koppehof zur Wohnbebauung

Blick vom Plangebiet nach Ost in Richtung Koppehof zum ehemaligen Speichergebäude

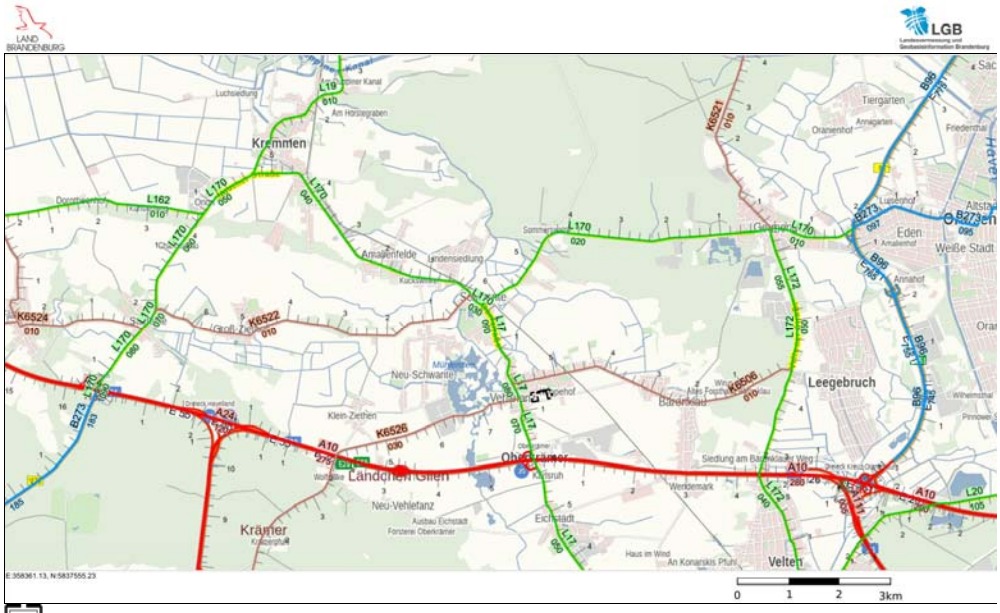
Zur Darstellung des Bestandes des Schäferweges, der ebenfalls an das Plangebiet angrenzt, siehe unter 6.2.

6. Vorhandene Erschließung

6.1 Übersicht der äußeren straßenseitigen Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nördlich der Autobahn A10 (Berliner Ring). Es grenzt im Süden an den Schäferweg, der westlich Anschluss an die Landesstraße L17 (Lindenallee) und östlich Anschluss an die Kreisstraße K6506 (Bärenklauer Straße) hat. Östlich des Plangebietes quert der Schäferweg in einem ebenerdigen beschrankten Bahnübergang die Bahnlinie der Kremmener Bahn.

Themenkarte Klassifizierung Straßennetz, (geoportal.brandenburg.de, 04.01.2024)



Umgrenzung des hier vorliegenden Plangebietes

6.2 Schäferweg

Der westliche Teil des Schäferweges grenzt im Süden an das hier vorliegende Plangebiet.
Der Schäferweg ist bisher ein landwirtschaftlicher Weg, der einzelne bauliche Nutzungen und die angrenzenden Landwirtschaftsflächen erschließt. Er hat eine Wegeflurstücksbreite von 10m bis über 15m.
Auf dem Wegeflurstück des Schäferweges befindet sich auf der Südseite eine frei wachsende Hecke, in der über weite Strecken ein Fanggraben verläuft, der Niederschlagswasser von den anliegenden Ackerflächen aufnehmen kann.
Die Grabenquerung des Koppehofer Feldgrabens südöstlich des Plangebietes ist durch 4 große Kastanien markiert.
Im Rahmen des ländlichen Wegebaus wurde der Schäferweg mit einer 3,5m breiten asphaltierten Fahrbahn und verbreiterten Ausweichstellen ausgebaut.
Der weitere Ausbau des Schäferweges soll soweit erfolgen, wie es für die Erschließung der geplanten baulichen Nutzungen einschließlich der sicheren Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer erforderlich ist. Die Funktion des Schäferweges zur Erschließung anliegender landwirtschaftlicher Flächen ist hierbei weiterhin zu gewährleisten.

Einmündung des Schäferweges in die Lindenallee (L17), Blick nach Nordost

Schäferweg, Nutzung durch landwirtschaftliches Fahrzeug

6.3 Öffentlicher Personen-Nahverkehr

Das Plangebiet ist ca. 700m vom Regionalbahn-Haltepunkt Vehlefanz entfernt, von diesem bisher jedoch straßenseitig nicht gut erreichbar. Gemäß dem Rahmenplan (siehe unter 4.6), der der hier vorliegenden Bauleitplanung zu Grunde liegt, ist die Verbesserung der Wegebeziehungen in Richtung des Haltepunktes der Regionalbahn geplant. Vom Haltepunkt Vehlefanz aus verkehrt die Regionalbahn in Richtung Kremmen und in Richtung Hennigsdorf, von wo aus Anschluss an das Netz der Berliner S-Bahn und weitere Regionalbahnrichtungen besteht.
In der Lindenallee, direkt an der Zufahrt zum Schäferweg, befinden sich Haltepunkte der Regionalbuslinien u. a. in Richtung Kremmen und in Richtung S-Bahnhof Oranienburg, von wo aus ebenfalls Anschluss an das Netz der Berliner S-Bahn und weitere Regionalbahnrichtungen besteht.

Das **Landesamt für Bauen und Verkehr** teilte mit Schreiben vom 14.02.2023 zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit:

Gegen die 2. Änderung des Flächennutzungsplans innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 80/2021 ,,Wohngebiet am Schäferweg" bestehen im Hinblick auf die zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, übriger ÖPNV und Luftfahrt keine Bedenken.
Anlagen der Eisenbahn sowie schiffbare Landesgewässer werden nicht berührt.
Eine Beurteilung des Vorentwurfs hinsichtlich der Betroffenheit straßenbaulicher und straßenplanerischer Belange liegt in der Zuständigkeit des jeweiligen Straßenbaulastträgers.
Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden von Seiten der Landesverkehrsplanung keine Anforderungen erhoben, auch liegen keine planungs- und umweltrelevanten Informationen vor, die zur Verfügung gestellt werden können.
Für die Verkehrsbereiche übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen mir Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor.
Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.

6.5 Ruhender Verkehr

Das Erfordernis und den Umfang der herzustellenden Stellplätze regelt die **Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer**.
Für die bestehenden Gemeinbedarfs- und Sportnutzungen westlich und nordwestlich des Plangebietes sind in ausreichendem Umfang Stellplätze mit Zufahrt von der Bärenklauer Straße vorhanden.

6.6 Ableitung von Niederschlags- und Oberflächenwasser

Zum Trinkwasserschutz, Gewässerschutz siehe unter U1.b)7.

Das Plangebiet weist teilweise bindige Böden auf. Es ist mit dem Auftreten von Schichtenwasser zu rechnen. (siehe unter U2.a)1) Die Wasserregulierung im Bereich des Plangebietes und dessen Umgebung erfolgt über Gräben, die durch den Wasser- und Bodenverband Schnelle Havel gepflegt und unterhalten werden.
Östlich des Plangebietes verläuft der Koppehofer Feldgraben. Der Koppehofer Feldgraben mündet nördlich von Koppehof zusammen mit dem Elsgraben in einen Pfuhl, von dem aus der Koppehofer Feldgraben weiter in nordwestlicher Richtung verläuft und in den Hörstegraben entwässert.
Der Schäferweg entwässert in eine Mulde innerhalb der Hecke im südlichen Teil des Straßenraumes.
Die geplanten erweiterten Grünflächen sollen auch zur Rückhaltung von Niederschlagswasser dienen.
Zur geplanten Niederschlagsentwässerung im Plangebiet siehe unter 7.2.6

6.7 Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung

In der Lindenallee außerhalb des Plangebietes sind die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze für Elektroenergie, Frischwasser und Schmutzwasser vorhanden.
Auf den geplanten Baugebietsflächen innerhalb des Plangebietes sind Anschlussmöglichkeiten an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze für Elektroenergie, Frischwasser und Schmutzwasser bisher noch nicht vorhanden.
Für die neu geplante Bebauung im Plangebiet sind die Ver- und Entsorgungsleitungen und Anschlüsse an die zentralen Ver- und Entsorgungsleitungen neu herzustellen.
Soweit die Löschwasserentsorgung nicht durch Hydranten im Straßenraum gewährleistet werden kann, ist im Zuge der späteren Baugenehmigungsverfahren der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung, z. B. über Brunnen oder Feuerlöschteiche zu erbringen.
Am Schäferweg befindet sich östlich der ehemaligen Schäferei eine Trafostation der Biogasanlage, welche sich selbst im Gewerbegebiet Vehlefanz südlich des Plangebietes befindet.

Die **OWA GmbH** teilte mit Schreiben vom 19.02.2023 zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit:
in Beantwortung Ihrer E-Mail vom 11.01.2023 teilen wir Ihnen mit, dass der Bebauungsplanbereich Nr. 80/2021 im OT Vehlefanz trinkwassertechnisch nicht erschlossen ist.
Zu Ihrer Information geben wir Ihnen als Anlage eine Bestandsübersicht.

Berücksichtigung:
Im Lageplan, der der Stellungnahme beilag, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens im westlichen Teil des Schäferweges innerhalb des Plangebietes sowie in der Lindenallee, im Schäferweg östlich des Plangebietes und in der Straße Koppehof und im Wohngebiet Schäfergarten dargestellt.
Im Rahmen der Erschließungsplanung ist in Abstimmung mit der OWA auch die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser zu gewährleisten.

Der **Zweckverband Kremmen** teilte mit Schreiben vom 16.01.2023 zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit:
mit Schreiben vom 11. Januar 2023 haben Sie mir die Entwurfsfassung des Bebauungsplans Nr. 80 „Wohngebiet am Schäferweg" in Vehlefanz sowie die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 80 zur Stellungnahme übersandt.
Zu dem Entwurf wird wie folgt Stellung genommen:
1. Grundsätzliche Bedenken hinsichtlich der geplanten Bebauung sowie der 2. Änderung des FNP bestehen aus Sicht des Zweckverbandes nicht.
2. Die rechtliche Sicherung der Schmutzwasserbeseitigung für das Plangebiet und somit für die Grundstücke im zukünftigen Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplans hat durch den Abschluss eines Schmutzwasser-Erschließungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger und dem Zweckverband Kremmen zu erfolgen.
Die genaue Realisierung der Entwässerungsanlagen ist mit dem Zweckverband abzustimmen.
3. Der Schmutzwasser-Erschließungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes rechtsverbindlich zu unterzeichnen.

Berücksichtigung:
Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

Die **E.DIS Netz GmbH** teilte mit Schreiben vom 02.02.2023 zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit:
hiermit erhalten Sie unsere grundsätzliche Zustimmung zur Änderung des Flächennutzungsplanes.
Da keine direkten Belange der E.DIS durch den Planentwurf betroffen sind, bestehen unsererseits keine Einwendungen.
Im Plangebiet befinden sich keine Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens.
Als Anlage übersenden wir Ihnen daher informativ Planunterlagen mit unserem Anlagenbestand im Nahbereich.
Für die Erschließung der neuentstehenden Bebauung, ist der Ausbau unseres Versorgungsnetzes erforderlich.
Art und Umfang des Netzausbaues kann dabei erst nach Vorliegen einer konkreter Bedarfsanmeldung im Zuge der Erschließungsplanung ermittelt werden.

Berücksichtigung:
Die Hinweise sind bei der Umsetzung der Planung entsprechend zu beachten.
Im Lageplan, der der Stellungnahmen beilag, war im Schäferweg auf der Südseite der bestehenden Fahrbahn eine Mittelspannungsleitung eingetragen. Weitere Leitungen und Anlagen des Unternehmens waren nördlich des Plangebietes im Wohngebiet Schäfergarten und auf den bestehenden Gemeinbedarfsflächen (Kita, Hort) sowie östlich am Koppehof dargestellt.
Der Lageplan, der der Stellungnahme beilag, kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.
Im Rahmen der zu erstellenden Erschließungsplanung ist zu klären, ob ein Trafo erforderlich ist und wo sich ggf. der Standort hierfür befinden soll.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** teilte mit Schreiben vom 09.02.2023 zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit:
die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.
Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:
Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom, die aus den beigefügten Plänen ersichtlich sind.
Der beigefügte Bestandsplan der Telekom entspricht nur dem derzeitigen Stand. Änderungen oder Errichtungen von TK-Linien sind bis zum Beginn der Arbeiten möglich. Wir bitten daher, diese Pläne nicht für evtl. Bauausführungen zu verwenden.
Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer TK-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch
• Kabeleinweisung via Internet (Flyer Trassenauskunft Kabel),
• Nutzung des Leitungsauskunftsportal der infrest GmbH (www.infrest.de) oder
• E-Mail: Planauskunft_brandenburg@telekom.de
in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Telekom Deutschland GmbH bei Arbeiten Anderer (Kabelschutzanweisung)" - siehe Anlage - beachten, um Schäden am Eigentum der Telekom Deutschland GmbH zu vermeiden.
Das neu zu entwickelnde Baugebiet wird über neu zu bauende Planstraßen (öffentliche Verkehrsflächen) an das bestehende öffentliche Straßennetz über die Straße Schäferweg angeschlossen.
Dazu bitten wir folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen des Planungsgebietes sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der TK-Linien der Telekom vorzusehen.
Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer TK-Linien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, 01059 Dresden (Postanschrift) so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Oder nutzen Sie hierfür die Web-Applikation „Ein Eingangstor NBG": www.telekom.de/kontakt/e-mail-kontakt/neubaugebiete-melden?
Zur leichteren Versorgung der neuen Gebäude auf den einzelnen Grundstücken ist es sinnvoll, für alle Medienträger ein Leerrohr zwischen Hausanschluss und straßenseitiger Grundstücksgrenze bei der Erschließung vorzusehen.
Benötigen Sie noch weitergehende Informationen oder haben Sie Fragen zu den übersandten Unterlagen, dann rufen Sie uns bitte unter Tel.-Nr.: 030/8353-79021 zurück oder senden uns eine E-Mail an „Planauskunft_brandenburg@telekom.de".
Anlagen: 1 Lageplan M 1 :500 (Ausdruck DIN A3) Telekom Deutschland GmbH; 1 Kabelschutzanweisung; 1 Flyer Trassenauskunft

Berücksichtigung:
Die Hinweise sind bei der Umsetzung der Planung entsprechend zu beachten.
Im Lageplan, der der Stellungnahme beilag, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens entlang des Schäferweges im westlichen Teil des Plangebietes sowie an der Lindenallee und Hausanschlüsse der Gebäude in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen Bebauung dargestellt.
Die Lagepläne und die Kabelschutzanweisung sowie die Hinweise zur Trassenauskunft via Internet, die der Stellungnahme beilagen, können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.
Im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 80/2021 ist die Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsfläche geplant. Innerhalb dieser Straßenverkehrsfläche sollen auch die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden.

Die **DNS:NET internet service gmbh** teilte mit Schreiben vom 11.01.2023 und E-Mail vom 16.01.2023 zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit:

Schreiben vom 11.01.2023
vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange im Rahmen Ihres o.g. Bauvorhabens.
In dem Baugebiet befinden sich Rohr- und Kabelsysteme der DNS:NET mit den zugehörigen Anlagen. Diese Leitungen und Anlagen dürfen weder beschädigt, überbaut oder anderweitig gefährdet werden.
Bitte beachten Sie die Bestimmungen in der beigefügten Kabelschutzanweisung.
Desweiteren laufen aktuell Tiefbauarbeiten in dem angefragten Baugebiet.
Ihre Anfragedokumente wurden deswegen per E-Mail automatisch an leitungsauskunft@dns-net.de zur Bearbeitung weitergeleitet. Die Auskunft über die aktuelle Bautätigkeit erhalten Sie in einer separaten E-Mail. Dies kann einige Tage in Anspruch nehmen. Ihre Anfrage gilt erst nach Erhalt der Auskunftdokumente über die laufenden Bauvorhaben als vollständig beantwortet.
Anlagen: - Plan; - Kabelschutzanweisung
E-Mail vom : 16.01.2023
vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange im Rahmen Ihres o.g. Bauvorhabens.
In dem Baugebiet befinden sich keine Rohr- und Kabelsysteme der DNS:NET.
Bitte beachten Sie die Bestimmungen in der beigefügten Kabelschutzanweisung. Die DNS:NET hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Berücksichtigung:
In den Lageplänen, die der Stellungnahme beilagen, waren keine Leitungen und Anlagen des Unternehmens erkennbar.

Die **WGI i. A. der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG** teilte mit Schreiben vom 13.01.2023 zum Vorentwurf der Bauleitplanung 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 auch namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGH-Gas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG.

Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt wer-den müssen.

Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig.
Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen dokumentiert.

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 5 Abs. 2 im Flächennutzungsplan festzusetzen.
Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.

Anlagen: Plan (Maßstab 1 :500 / Plangröße DIN A 0); Plan (Maßstab 1: 10000 / Plangröße DIN A4); Leitungsschutzanweisung; Legende Gas

Berücksichtigung:
Die Hinweise sind bei der Umsetzung der Planung entsprechend zu beachten.
Im Lageplan, der der Stellungnahmen beilag, waren Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar an der Lindenallee, auch im Einmündungsbereich des Schäferweges, dargestellt. Weitere Anlagen mit einem Betriebsdruck 0,1 bis 1 bar waren im Plangebiet den Schäferweg querend auf Höhe des Fußweges auf der Rückseite der Angerbebauung sowie in den umliegenden Straßen (Lindenallee, Koppehof, im Wohngebiet am Schäferweg) und auf der bestehenden Gemeinbedarfsfläche (Grundschule, Kita) dargestellt. Darüber hinaus waren Hausanschlüsse der umliegenden Bebauung außerhalb des Plangebietes dargestellt.
Die Lagepläne und Leitungsschutzanweisung können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 80/2021 ist die Festsetzung von öffentlicher Straßenverkehrsfläche geplant. Innerhalb dieser Straßenverkehrsfläche sollen auch die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden.
Die Festsetzung darüber hinaus notwendiger Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen gemäß § 5 Abs. 2 im Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, da diese gemäß §14(2) BauNVO auch innerhalb der Fläche des geplanten allgemeinen Wohngebietes zulässig sind.

Die **GDMcom GmbH** teilte mit Schreiben vom 16.01.2023 zum Vorentwurf der Bauleitplanung 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
ONTRAS Gastransport GmbH [2]	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
VNG Gasspeicher GmbH [2]	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein

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!
…
ONTRAS Gastransport GmbH
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)
VNG Gasspeicher GmbH
Erdgasspeicher Peissen GmbH
Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s.
Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.
Diese Zustimmung gilt vorbehaltlich der noch ausstehenden Prüfung, ob Anlagen der ONTRAS bzw. vorgenannter Anlagenbetreiber von Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes berührt werden.
Die ONTRAS ist deshalb an der Planung dieser Maßnahmen zu beteiligen.
Die vorliegende Stellungnahme berücksichtigt nur die BIL-Anfragefläche.
Für evtl. externe Kompensationsmaßnahmen sind im BIL-Portal separate Anfragen zu stellen, um über die gezeichneten Flächen auch andere potentielle BIL-Teilnehmer mit der Anfrage zu erreichen.
Das BIL-Portal bietet bei behördlicher Planung, die Möglichkeit auch mehrere Flächen in einer Anfrage zu zeichnen.

Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.
Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.

Berücksichtigung:
Als Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 80/2021 Nutzungsextensivierungen im Kremmener Luch geplant, welche durch die Flächenagentur Brandenburg bereits umgesetzt wurden.

Die **PRIMAGAS Energie GmbH & Co. KG** teilte mit Schreiben vom 11.01.2023 zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit:

hiermit teilen wir Ihnen mit, dass durch das oben genannte Vorhaben keine Flüssiggas-Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich der PRIMAGAS Energie GmbH & Co. KG berührt werden.
Sollte sich ein Flüssiggasbehälter auf dem angefragten Grundstück befinden, so wenden Sie sich bitte an den Eigentümer des angefragten Grundstückes.

Berücksichtigung:
Im Plangebiet befinden sich keine Flüssiggasbehälter.

Die **50Hertz Transmission GmbH** teilte mit Schreiben vom 11.01.2023 zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit:

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

6.8 Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung im Planbereich ist der Landkreis Oberhavel zuständig.
Für die Abfuhr von Wertstoffen und Restmüll aus den Haushalten werden die betreffenden Behälter durch die Anlieger der Veltener Straße zum Entsorgungszeitpunkt am Straßenrand der Veltener Straße aufgestellt und nach erfolgter Entleerung wieder zurück auf die jeweiligen Grundstücke gebracht.
Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW- / AbfG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen. Fallen Abfälle an, die gem. § 48 KrW- I AbfG i. V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AW) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen. Anfallender Bodenaushub ist entsprechend LAGA -TR zu analysieren und entsprechend Schadstoffgehalt ggf. zu entsorgen.

7. Planungskonzept und Planungsalternativen

7.1 Weiterentwicklung des Planungskonzeptes für den Gesamtbereich Koppehof – Schäferweg

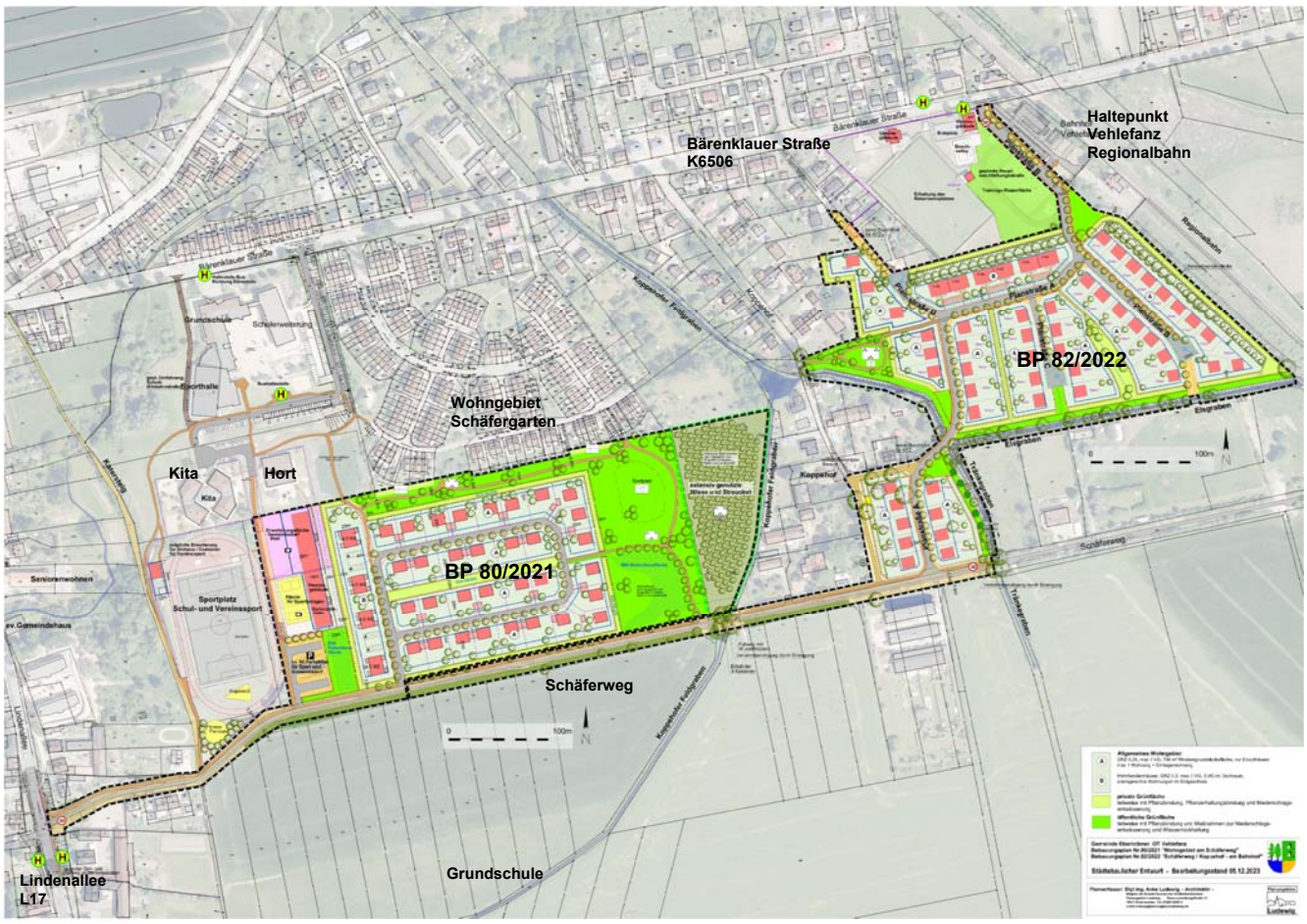
7.1.1 Städtebauliches Gesamtkonzept- Überblick

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes schafft auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg“. Somit liegt auch der hier geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes das Planungskonzept des genannten Bebauungsplanes zu Grunde.
Parallel erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes 82/2022 "Wohngebiet Schäferweg/ Koppehof - am Bahnhof" OT Vehlefanz. Beiden Bebauungsplänen liegt ein gemeinsames Konzept zu Grunde, das nachfolgend erläutert wird.

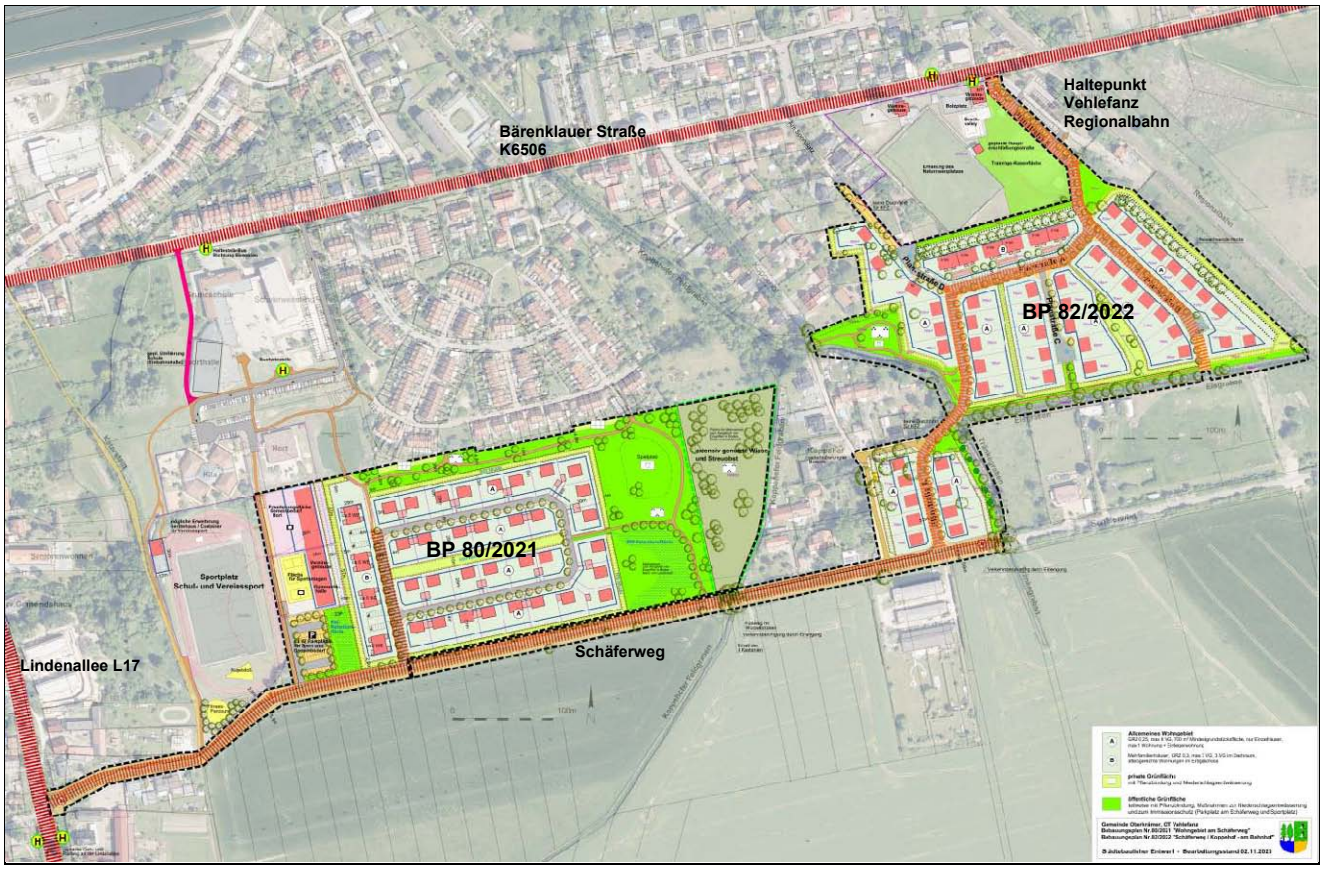
Im Zusammenhang mit der parallel erfolgenden Aufstellung der Bebauungspläne 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" und 82/2022 "Wohngebiet Schäferweg/ Koppehof - am Bahnhof" OT Vehlefanz ergaben sich aus den frühzeitigen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie aus der voranschreitenden Entwicklung in der Gemeinde Oberkrämer Erfordernisse für die Weiterentwicklung des Planungskonzeptes für den Gesamtbereich, welches zunächst in Städtebaulichen Rahmenplan Koppehof – Schäferweg erarbeitet worden war. (siehe unter 4.6)

Die Ergebnisse dieser Weiterentwicklungen des Planungskonzeptes für den Gesamtbereich der Bebauungspläne 80/2021 und 82/2022 werden nachfolgend dargestellt.

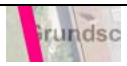
Übersicht - Städtebaulicher Entwurf für den Gesamtbereich der Bebauungspläne 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" und 82/2022 "Wohngebiet Schäferweg/ Koppehof - am Bahnhof" OT Vehlefanz



7.1.2 Geplante Erschließung im Gesamtbereich Schäferweg westlicher Teil bis Haltepunkt Regionalbahn



Legende

	Äußere Erschließung durch die Lindenallee (L17) und Bärenklauer Straße (K6506)		Verkehrsberuhigter Bereich (bestehende Straße Koppehof)
	Wohnsammelstraße max. 30 km/h mit Geh- und Radweg (Schäferweg) bzw. Gehweg (übrige Wohnsammelstraßen)		Geh- und Radweg mit möglicher Feuerwehrbewegungsfläche (Straße am Sportplatz)
	Anliegerstraße (max. 30 km/h)		Fußweg innerhalb von Grünflächen (Gestaltungsvorschlag)
			Geplante Ergänzung der Erschließung Grundschule zur Ermöglichung einer Umfahrung als Einbahnstraße

Wie im Rahmenplan Koppehof – Schäferweg (siehe unter 4.6) vorgesehen, ist für den Bebauungsplan 80/2021 die straßenseitige Erschließung des Plangebietes über den Schäferweg geplant.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat gezeigt, dass für die Erschließung des Plangebietes des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 82/2022 eine direkte Erschließung von der Bärenklauer Straße aus gemäß Rahmenplan erforderlich ist, welche im Entwurf des Bebauungsplanes 82/2022 dem entsprechend geplant ist. Darüber hinaus setzt der parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan 82/2022 die geplante Straßenverkehrsfläche so fest, dass die im Rahmenplan ebenfalls vorgesehen Anbindung an den Schäferweg über die vorerst noch unbeplante Fläche nahe westlich des Bahnüberganges Schäferweg zukünftig ermöglicht wird.

Um auch bereits im Zusammenhang mit dem jetzigen Planungsstand eine zweiseitige Anbindung an übergeordnete Straßen für beide Plangebiete zu ermöglichen, ist unter Nutzung der bestehenden Grabenquerung des Tränkegrabens an der bisherigen Zufahrt zur ehemaligen Sauenanlage ein Verbindung der inneren Erschließung des Plangebietes 82/2022 mit dem Schäferweg geplant. Hierdurch entsteht zugleich für die zukünftigen Bewohner des Plangebietes 80/2021 auf kurzem Weg eine Anbindung an den Haltepunkt Vehlefanz der Regionalbahn.

Im Gesamtbereich einschließlich des Schäferweges ist eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h geplant. Zusätzlich werden durch Erhalt der bestehenden Einengungen der Fahrbahn des Schäferweges an den bestehenden Grabenquerungen des Koppehofer Feldgrabens und Tränkegrabens Verkehrsberuhigungen erreicht, da hier jeweils der Gegenverkehr abgewartet werden muss. Der ebenerdige Bahnübergang der Kremmener Bahn stellt am Schäferweg eine weitere Verkehrsberuhigung dar.

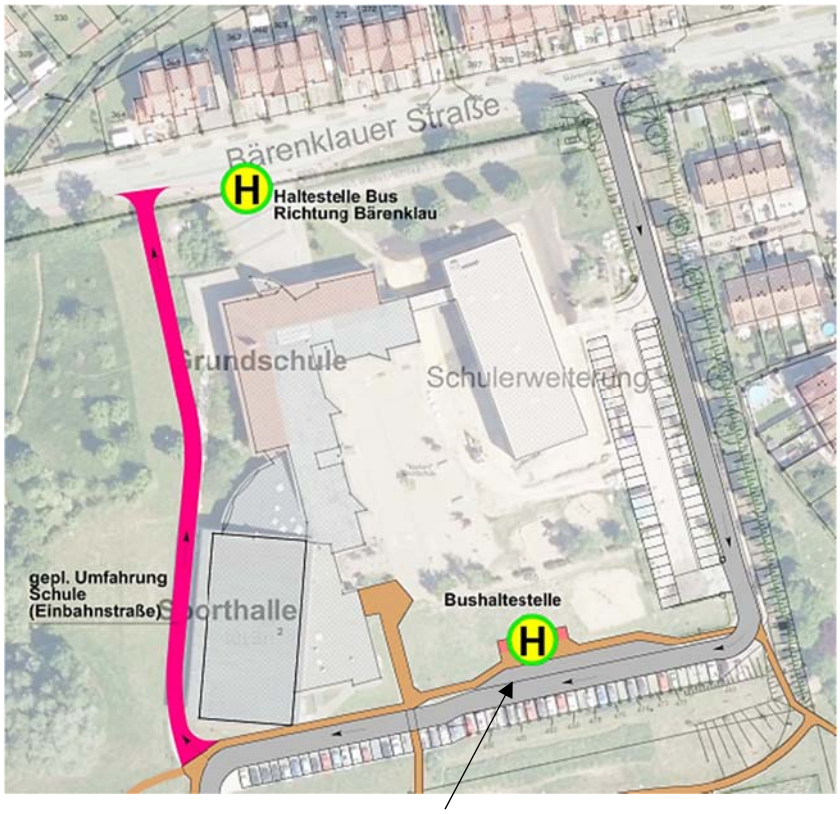
Östlich der Bahnlinie verbleibt der Schäferweg vorerst in seinem jetzigen Ausbauzustand als landwirtschaftlicher Weg. Wegen der geringen Fahrbahnbreite von nur 3,5m ist ein Begegnungsverkehr hier nur an den Ausweichstellen in Verbindung mit dem Abwarten des Gegenverkehrs möglich. Hierdurch ergibt sich auch hier bei Berücksichtigung der Anforderungen des §1 der Straßenverkehrsordnung (Vorsicht und gegenseitige Rücksichtnahme) eine Verkehrsberuhigung. Im Zusammenhang mit der baulichen Entwicklung am Schäferweg kann es zu einer Zunahme des Verkehrs auch im östlichen Teil des Schäferweges kommen. Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Quell- und Zielverkehre wird dies jedoch nur in moderatem Umfang der Fall sein (siehe 7.1.4)) Häufigerer Begegnungsverkehr würde im östlichen Teil des Schäferweges wegen der geringen Straßenbreite und des Erfordernisses des Wartens an den Ausweichstellen insgesamt zu einer Minderung der möglichen Durchfahrtgeschwindigkeiten führen.

Die Ausformungen der inneren Straßenführungen in beiden Plangebieten wurden an die jeweils fortgeschriebenen Bebauungskonzepte angepasst.

7.1.3 Verbesserung der Erschließung und der Verkehrssicherheit am Gemeinbedarfsstandort Vehlefanz (Grundschule, Kita, Hort, Sport)

Verbesserung der Verkehrssicherheit an der Grundschule durch Umfahrung und Verlegung der Bushaltestelle

Ausschnitt Städtebaulicher Entwurf



geplante Umverlegung Bushaltestelle von der Bärenklauer Straße

Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit im Bereich der Grundschule ist (außerhalb des Plangebietes) eine westliche Umfahrung der Grundschule mit Anschluss an die bestehende Anbindung an die Bärenklauer Straße geplant. Das ermöglicht, die Bushaltestelle, welche sich gegenwärtig auf der der Grundschule gegenüberliegenden Straßenseite der Bärenklauer Straße befindet, auf die Südseite der Schule zu verlegen. Die Kinder müssen auf dem Weg zwischen Schule und Bushaltestelle dann nicht mehr die Bärenklauer Straße queren. Hierdurch wird die Verkehrssicherheit wesentlich erhöht. Durch das Befahren der geplanten Schulumfahrt im Einbahnrichtungsverkehr wird zudem die derzeit problematische Zu- und Ausfahrtsituation an der sehr schmalen bestehenden Schulzufahrt entflochten und hier ebenfalls die Verkehrssicherheit erhöht.

7.1.4 Ergebnis der Verkehrstechnischen Untersuchung

Für den Gesamtbereich der beiden parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" und 82/2022 "Wohngebiet Schäferweg/ Koppehof - am Bahnhof" OT Vehlefanz wurde die **Verkehrsuntersuchung Oberkrämer – Vehlefanz, B-Plan Verfahren Wohngebiete Schäferweg (B-Plan Nr. 80) und Koppehof (B-Plan Nr. 82)** (SCHLOTHAUER & WAUER Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH Berlin, 15.12.2023) erstellt. Als Grundlage hierfür dienten u. a. **Verkehrszählungen vom Oktober 2023** an der **Lindenallee, Bärenklauer Straße** und am **Schäferweg** (SCHLOTHAUER & WAUER Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH Berlin) sowie die allgemeine Verkehrsprognose 2030.

Die **Verkehrsuntersuchung Oberkrämer – Vehlefanz, B-Plan Verfahren Wohngebiete Schäferweg (B-Plan Nr. 80) und Koppehof (B-Plan Nr. 82)** (SCHLOTHAUER & WAUER Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH Berlin, 15.12.2023) kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

2.3 Ergebnisse der Verkehrserzeugung

Im Ergebnis werden durch die Bebauung des Gebiets „Schäferweg“ mit den o.g. Annahmen rund 260 zusätzliche Kfz-Fahrten in 24h, darunter 8 LKW-Fahrten erzeugt. Für das Gebiet „Koppehof“ werden rund 400 zusätzliche Kfz-Fahrten in 24h erwartet, darunter 14 LKW-Fahrten. Für die Nutzung des Parkplatzes werden rund 220 zusätzliche Kfz-Fahrten in 24h prognostiziert. Es wird davon ausgegangen, dass die Stellplätze mehrfach am Tag genutzt werden. Bezüglich der Bring- und Holverkehre der Kita und Grundschule sind das die entsprechenden Zeiten am Vormittag und Nachmittag, bezüglich der Sportstätten sind das eher die Zeiten in den späten Nachmittagsstunden, sowie am Abend.

…

Die maßgebende Spitzenstunde wird anhand der vorliegenden Zählungen an den je-weiligen Knotenpunkten ermittelt sowie anhand der Tagesganglinie der Prognosezah-len. Daraus ergeben sich folgende Werte für den zusätzlich zu erwartenden Verkehr in der jeweiligen Spitzenstunde:

Morgenspitzenstunde (07:00 bis 8:00 Uhr)

- *Gesamtverkehr – 110 Kfz*
- *Quellverkehr – 80 Kfz*
- *Zielverkehr – 30 Kfz*

Abendspitzenstunde (16:00 bis 17:00 Uhr)

- *Gesamtverkehr – 104 Kfz*
- *Quellverkehr – 28 Kfz*
- *Zielverkehr – 76 Kfz*

Umlegung der zusätzlich erzeugten Verkehre

Für die Bewohner der beiden neuen Wohngebiete in Oberkrämer/Vehlefanz ist davon auszugehen, dass neben Oranienburg vor allem der Großraum Berlin wichtiges Pendelziel wird. Daher ist eine nachvollziehbare Orientierung der Verkehrsströme von und nach Oranienburg sowie von und nach Süden Richtung Berlin festzulegen. In vorangegangenen Untersuchungen zu Wohngebieten in Oberkrämer (z.B. Ortsteil Schwante/ Sommerswalder Dreieck/ Stand April 2022) wurden bereits die folgenden großräumigen Verteilungen erarbeitet und mit den Fachstellen des Landesbetriebs Straßenwesen in Brandenburg abgestimmt:

- *30% der Verkehrsströme orientieren sich von und nach Oranienburg*
- *70% der Verkehrsströme orientieren sich von und nach Berlin*

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wird auf diese Zahlen zurückgegriffen.
Neben dieser großräumigen Verteilung ist auch zu berücksichtigen, welche Anschlussknotenpunkte an das übergeordnete Straßennetz aufgrund der räumlichen Nähe und der Führung der Erschließungsstraßen am ehesten genutzt werden. Für die beiden Wohngebiete Schäferweg und Koppehof wird die folgende kleinräumige Orientierung zu den jeweiligen Knotenpunkten angenommen:

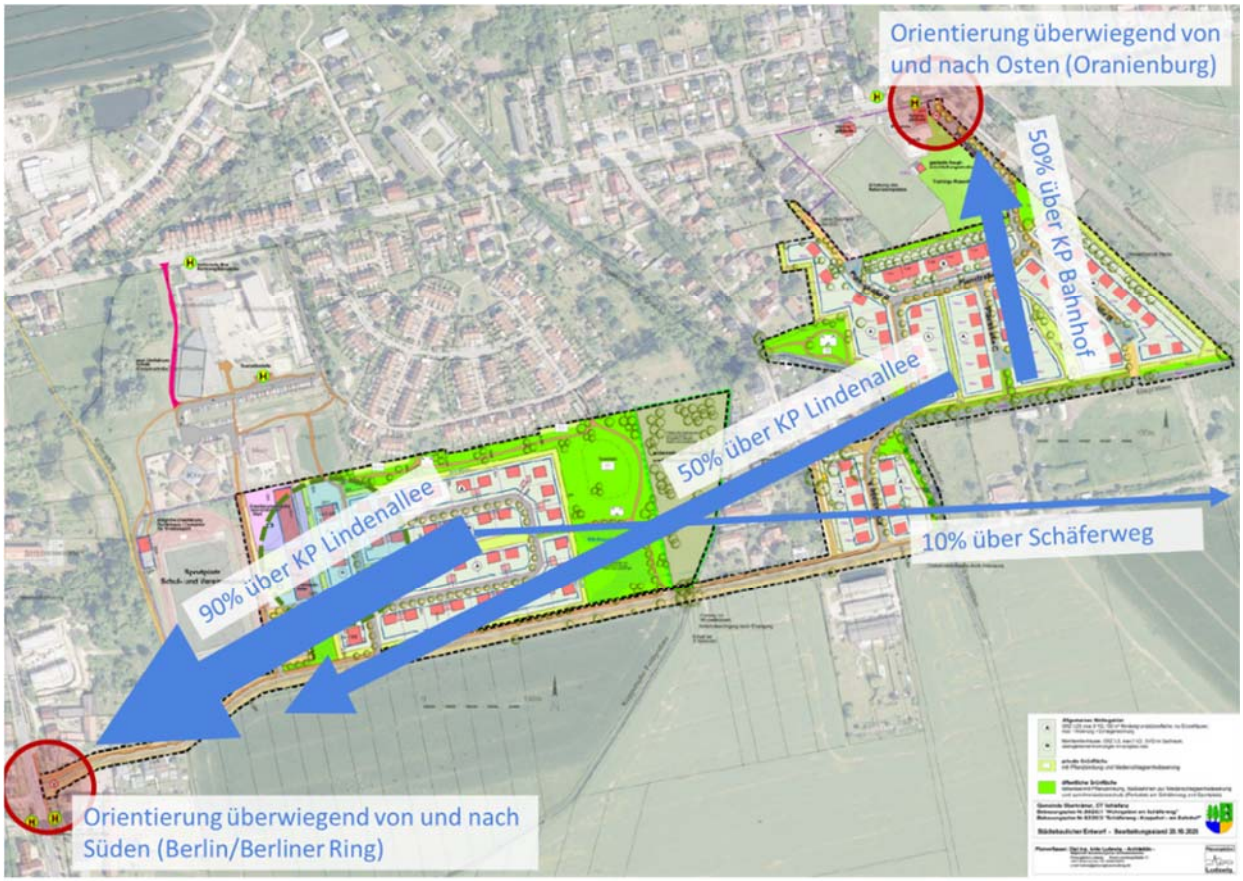


Abbildung 1: Kleinräumige Orientierung der Verkehrsströme

Die Überlagerung von Bestand und zusätzlich zu erwartendem Verkehr führt (unter Berücksichtigung der o.g. Annahmen zur Verteilung) schließlich zu den beiden Bemessungsverkehrsstärken in der Frühspitzenstunde (07 bis 08 Uhr) und Spätspitzenstunde (16 bis 17 Uhr).
Die jeweiligen Strombelastungspläne sind in den einzelnen Kapiteln zur verkehrlichen Beurteilung der Knotenpunkte dargestellt.
…

Zusammenfassung

In der vorliegenden Untersuchung werden die verkehrlichen Auswirkungen durch die Erschließung der beiden Wohngebiete Schäferweg und Koppehof in Oberkrämer/Vehlefanz beschrieben.

Die Planungen sehen bis zu 135 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern und einigen Mehrfamilienhäusern vor. Daraus ergeben sich in den beiden Gebieten rechnerisch 349 neue Bewohner (Angaben Planungsbüro Ludewig). Weiterhin wird ein Parkplatz mit 60 Stellplätzen für die Sporteinrichtungen sowie die Bring- und Holvorgänge der angrenzenden Kita und der Grundschule eingerichtet.

Die Abschätzung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ergibt 890 zusätzliche Kfz-Fahrten in 24 Stunden, darunter 22 Lkw-Fahrten. Diese zusätzlichen Fahrten werden durch die Bewohner sowie durch den privaten und geschäftlichen Besucherverkehr erzeugt. In die Abschätzung sind alle relevanten Kenngrößen mit den regionalen Ansätzen (z.B. der spezifische MIV-Anteil von 70%) eingeflossen.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen der Frühspitzenstunde (7 bis 8 Uhr – 110 Kfz-Fahrten) und der Spätspitzenstunde (16 bis 17 Uhr – 104 Kfz-Fahrten) wird gemäß der der in Kapitel 2.4 beschriebenen Umlegung im angrenzenden Straßennetz verteilt. Hierbei wird davon ausgegangen, dass sich ca. 70% der Verkehrsströme in Richtung Süden (Berlin/Berliner Ring) und ca. 30% der Verkehrsströme in Richtung Oranienburg orientieren.

Die Berechnung der Leistungsfähigkeit führt an den beiden Anschlussknotenpunkten zu guten bzw. sehr guten Ergebnissen.

Am Knotenpunkt Lindenallee (L17)/Schäferweg verändert sich die Qualitätsstufe durch die zusätzlichen Verkehre in den Spitzenstunde von QSV A auf QSV B. Eine spürbare Verschlechterung der Verkehrsabläufe ist nicht zu erwarten. Die Einrichtung eines zusätzlichen Abbiegefahrstreifens auf der L17 ist nicht erforderlich.

Am Knotenpunkt Bärenklauer Straße/Zufahrt Bahnhof gibt es nahezu keine Veränderungen. Zu den Spitzenstunden liegt die Qualitätsstufe im Bestand und in der Prognose unverändert bei QSV A. Darüber hinaus werden an diesem Knotenpunkt Vorschläge zur Verbesserung der Schulwegsicherheit bzw. allgemein zur Verbesserung für Fußgänger und Radfahrerverkehre formuliert.

Neben den beiden o.g. Anschlussknoten wurden im Rahmen der vorliegenden Untersuchung auch die Auswirkungen einer Einbahnstraßenführung um das Schulgelände untersucht. Die neu entstehende Einmündung nordwestlich des Schulgeländes ist in beiden Spitzenstunden leistungsfähig. Eventuelle Rückstaus und längere Wartezeiten können vereinzelt während der typischen Bring- und Holzeiten auftreten. Diese lösen sich jedoch innerhalb kurzer Zeiträume wieder auf. Die Befahrung der bestehenden Erschließungsstraße durch Gelenkbusse ist gemäß der Schleppkurvenprüfung aktuell noch nicht gegeben. Diese kann jedoch mit geringfügigen baulichen Anpassungen (Aufweitungen im Kurvenbereich, befestigte Fahrbahnränder etc.) hergestellt werden.

Sämtliche untersuchten Knotenpunkte sind auch unter Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsprognose 2023 (Annahme: +25%) noch ausreichend leistungsfähig. Es gibt in keinen der Fälle Verschlechterungen bei der Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs.

Abschließend ist festzustellen, dass es keine verkehrlichen Bedenken hinsichtlich der Umsetzung der beiden Wohngebiete gibt.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit **Nachtrag der Straßenverkehrsbehörde** vom 28.03.2023 zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit:

1. Belange der unteren Straßenverkehrsbehörde

1.1 Weiterführende Hinweise

1.1.1 Hinweise

Gegen das Vorhaben bestehen aus verkehrsbehördlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken. In der Vergangenheit erhielten wir eine Vielzahl von Hinweisen über die mutmaßlich fehlende Verkehrssicherheit im Schäferweg zwischen Lindenallee (L17 Abschnitt 070) und Bärenklauer Straße (K6506 Abschnitt 10). Insbesondere zwischen dem Koppehof und der Bärenklauer Straße soll es zur Missachtung der Verhaltenspflichten aus § 3 Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) gekommen sein. Im Rahmen der vorliegenden Planung und der daraus abzuleitenden erhöhten Verkehrsdichte, ist es aus verkehrsrechtlicher Sicht zielführend, bauliche Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit zu prüfen.
Durch diese Stellungnahme bleibt eine aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Anordnungen, insbesondere auf Grundlage der StVO, unberührt.

Berücksichtigung:
Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes sollen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg“ geschaffen werden.
Auf Grund des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg“ ist auf dem Schäferweg insbesondere im Abschnitt zwischen der Einmündung in die Lindenallee (L17) und der geplanten Zufahrt zum Plangebiet des Bebauungsplanes 82/2022 östlich von Koppehof mit einer Zunahme des Verkehrs zu rechnen, der jedoch nicht über den üblichen Verkehr von Erschließungsstraßen in Wohngebieten im Gemeindegebiet hinausgeht. (siehe unter 7.1.4 Ergebnis der Verkehrstechnischen Untersuchung)
Im Abschnitt des Schäferweges innerhalb des Planbereiches ist der Bau eines Geh- und Radweges geplant. Darüber hinaus erhält dieser Straßenabschnitt mit Umsetzung der Planung einen innerörtlichen Charakter und es ist eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h geplant. An der bestehenden Querungen des Tränkegrabens und des Koppehofer Feldgrabens ergeben sich durch Einengungen der Fahrbahn zusätzlich Verkehrsberuhigungen.
Der östliche Teil des Schäferweges zwischen der geplanten Zufahrt zum Plangebiet des Bebauungsplanes 82/2022 östlich von Koppehof und der Einmündung in die Bärenklauer Straße ist ca. 1,3 km lang und als ländlicher Weg mit 3,5m breiter Fahrbahn und Ausweichstellen ausgebaut. Er wird zudem durch die Bahnlinie der Kremmener Bahn gequert, wo sich ein beschrankter Bahnübergang befindet.
Auf Grund der vorliegenden Planung ist in diesem Teil des Schäferweges nur in sehr begrenzten Umfang mit zusätzlichem Verkehr zu rechnen. Wegen der geringen Fahrbahnbreite ist bei Begegnungsverkehr ein Warten an den Ausweichstellen und langsames Vorbeifahren der sich begegnenden Fahrzeuge erforderlich. Der ebenerdige beschrankte Bahnübergang erfordert ein Heranfahren in angemessen geringer Geschwindigkeit und wirkt ebenfalls verkehrsberuhigend.

Es wird davon ausgegangen, dass sich bei Einhaltungen der Anforderungen des §1 StVO (Vorsicht und gegenseitige Rücksichtnahmen) auch in diesem Teil des Schäferweges keine erheblichen Verkehrsgefährdungen auf Grund der vorliegenden Planung ergeben.

7.1.5 Konzept für die zukünftige Nutzung der Sportanlagen und Gemeinbedarfsflächen Grundschul- und Sport- Campus Vehlefanz

Umgrenzung Grundschul- und Sport- Campus Vehlefanz

Umgrenzung der Plangebiete Bebauungsplan Nr. 80/2021 und Nr. 82/2022

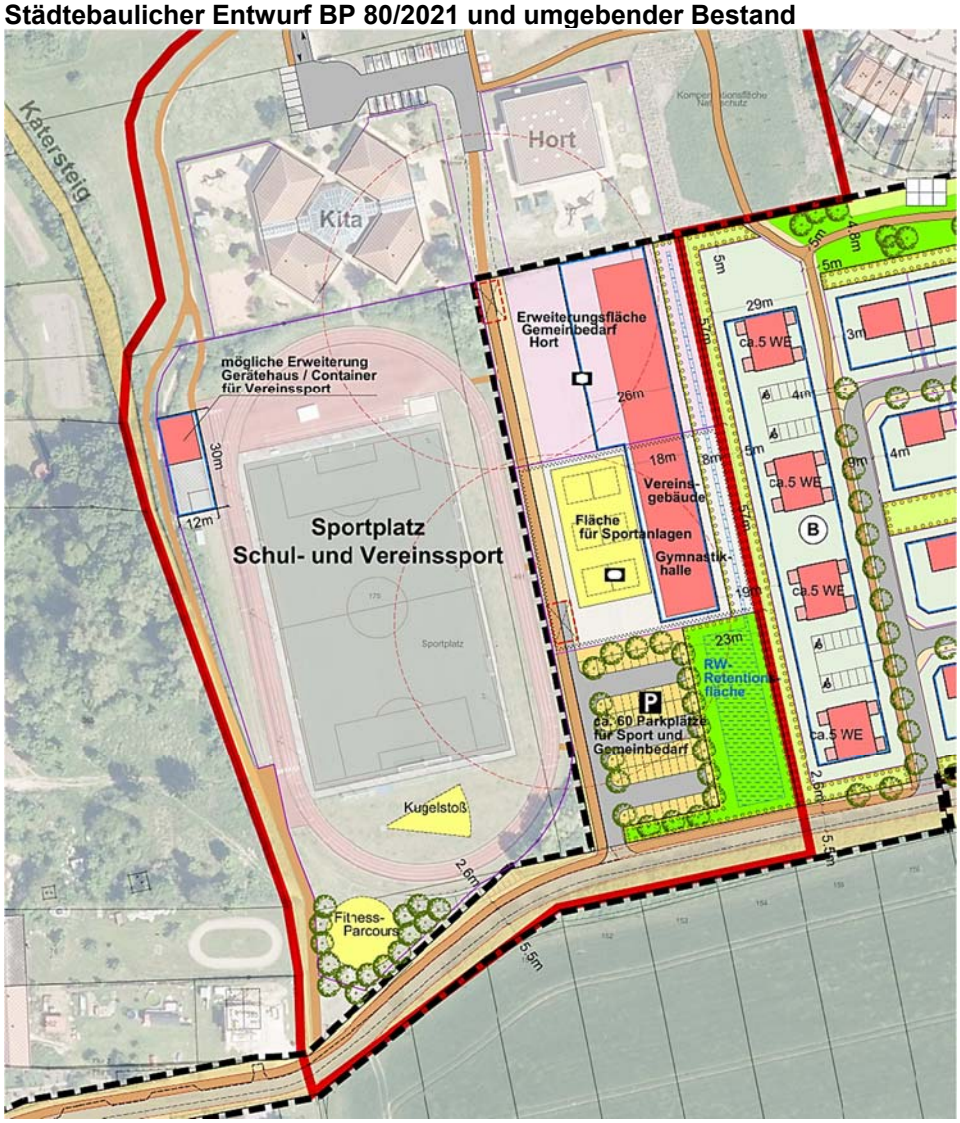
Städtebaulicher Entwurf BP 80/2021 und umgebender Bestand

Der **Grundschul- und Sport – Campus Vehlefanz** umfasst bisher die Nashorn-Grundschule Vehlefanz einschließlich Erweiterungsbau und Sporthalle, die Kita, den Hort, den Sportplatz und die zugehörige Stellplätze und Freiflächen.
Im Zuge der parallel erfolgenden Aufstellung des **Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg"** OT Vehlefanz ist im westlichen Teil des Plangebiets, der direkt an den bestehenden Grundschul- und Sport – Campus angrenzt, dessen Ergänzung durch einen **Erweiterungsbau für den Hort** (auch Kita zulässig), eine **Fläche für Sportanlagen** für den Vereinssport sowie einen **Parkplatz** geplant.
Die geplante **Fläche für Sportanlagen** im Plangebiet des Bebauungsplanes 80/2021 soll bei Nutzung des bisherigen Sportplatzstandortes am Regionalbahnhaltepunkt Vehlefanz für einen anderen Nutzungszweck (wie z. B. den Bau einer weiterführenden Schule, Wohnungsbau, Ver- und Entsorgungseinrichtungen o. a.) als Ersatzstandort für die SG Vehlefanz für ein Vereinsgebäude und Beachvolleyballplätze zur Verfügung stehen.

Zur **Vermeidung von Immissionskonflikten** zur geplanten Wohnbebauung im BP 80/2021 sollen die Gebäude für den Hort und für das Sport-Vereinsgebäude jeweils so errichtet werden, dass sie lärmabschirmend zwischen den zugehörigen Freianlagen und dem Wohngebiet liegen.
Die geplanten Beachvolleyballplätze sollen im BP 80/2021 nur außerhalb der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche (außerhalb der festgesetzten Baugrenzen) zulässig sein, um einen angemessenen Abstand zur geplanten Wohnbebauung zu sichern.
Zwischen dem im BP 80/2021 geplanten **Parkplatz** und dem geplanten Wohngebiet wird eine geplante Regenwasserretentionsfläche so platziert, dass hierdurch zugleich ein entsprechender Abstand Immissionsschutzkonflikte zur nahegelegenen Wohnbebauung vermeidet. Bei Nutzung der Sportanlage abends bis 21 Uhr ist es möglich, dass auch nach 21 Uhr (bis 22 Uhr) auf dem Parkplatz Geräusche, z. B. durch zuschlagende Fahrzeugtüren, entstehen.
Da der Parkplatz auch dem Holen und Bringen von Kindern von und zur Grundschule, Kita und Hort dienen soll, kann es hier wochentags auch am Morgen ab 7 Uhr zu Geräuschentwicklungen kommen.
Für die fußläufige Erreichbarkeit der Nutzungen des Grundschul- und Sport – Campus vom geplanten Parkplatz am Schäferweg aus kann ein fußläufig nutzbarer Weg innerhalb geplanten Flächen für Parkplatz, Sport und Gemeinbedarf geschaffen werden, der direkt angrenzend an den Sportplatz verläuft. Hierdurch können die Gemeinbedarfs- und Sportnutzungen auf kurzem Wege vom Parkplatz am Schäferweg aus erreicht werden. Beeinträchtigungen des im Bebauungsplan 80/2021 geplanten Wohngebietes durch den Zugangsverkehr werden vermieden.

7.1.6 Sportplatz am Schäferweg auf dem Grundschul- und Sport – Campus Vehlefanz

Städtebaulicher Entwurf BP 80/2021 und umgebender Bestand



Der Sportplatz an der Grundschule befindet sich in Trägerschaft der Gemeinde Oberkrämer und wird wochentags vormittags durch den Schulsport und nachmittags und abends durch den Vereinssport (Fußball, Hockey und zukünftig auch Leichtathletik) genutzt.
Am Wochenende findet außerdem hier Spielbetrieb bzw. Wettkampfbetrieb des Vereinssports (Fußball, Hockey und zukünftig auch Leichtathletik) statt.
Der Sportplatz verfügt über ein Großspielfeld mit Flutlichtanlage, 400m-Laufbahn, Weitsprunganlage, Hochsprunganlage, Kugelstoßanlage und ein kleines Funktionsgebäude mit Umkleide- und Geräteräumen. Eine Zuschauertribüne ist nicht vorhanden.

<u>Nutzungen Sportplatz am Schäferweg auf dem Grundschul- und Sport – Campus Vehlefanz</u>

Für den bestehenden Sportplatz sind gemäß **Baugenehmigung Landkreis Oberhavel, untere Bauaufsichtsbehörde vom 26.11.2008 Umgestaltung und Ausbau der Schulsportanlage, AZ 21/63/04358-08-20** folgende Nutzungen zulässig:
(H: Hinweis, A: Auflage)

„II. Immissionsschutzrechtliche Belange
1. Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen bei Beachtung der nachfolgenden Auflagen keine Bedenken gegen das o. g. Vorhaben. (H)

2. In der Zeit von 22.00 – 06.00 Uhr an Werktagen und 22.00 – 07.00 Uhr an Sonn- und Feiertagen ist die Nutzung des Sportplatzes aufgeschlossen. Dies ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen. (A)

3. Wettkämpfe außerhalb schulischer Veranstaltungen dürfen an maximal 18 Tagen im Kalenderjahr und nur außerhalb der Ruhezeiten (werktags 06.00-08.00 Uhr und 20.00-22.00 Uhr; sonn- und feiertags 07-09 Uhr, 13.00-15.00 Uhr und 20.00-22 Uhr stattfinden. (A)

4. Nach eigenen Berechnungen ist bei Einhaltung der Auflagen nicht von einer erheblichen unzumutbaren Belästigung der Anwohner auszugehen. (A)“

Grundlage dieser Baugenehmigung war der rechtskräftige **Bebauungsplan Nr. 29/2007 Sportplatz** OT Vehlefanz sowie das **Schalltechnische Gutachten – Lärmimmissionsprognose - Umgestaltung und Ausbau der Schulsportanlage der Nashornschule in Velefanz im Rahmen des B-Planverfahrens Nr. 29/2007 der Gemeinde Oberkrämer**, Dipl.-Ing. Gerd-Dieter Dox Fachingenieur für Schallschutz, Berichts-Nr.: G 40 / 2008, Hennigsdorf, den 20.11.2008.

Zur Berücksichtigung früherer Beschwerden der Anwohner des Wohngebiets Schäfergarten wegen der Lärmbelastungen, die durch die abendliche Nutzung der Stellplätze an der Grundschule durch die Nutzer des Sportplatzes verursacht wurden, hatte die Gemeinde zusätzliche Stellplätze auf der bestehenden Gemeinbedarfsfläche errichtet, die einen größeren Abstand zum Wohngebiet Schäfergarten haben.

Wegen der geplanten Inanspruchnahme der bisherigen Sportanlagen der SG Vehlefanz (Laufbahn, Weitsprung und Kunstrasenfeld) durch die geplante **Haupterschließungsstraße** für das Plangebiet des in Aufstellung befindlichen **Bebauungsplanes 82/2022** ist die **Verlagerung des Vereinssports der SG Vehlefanz für Kinder** vom Sportplatz am Regionalbahn-Haltepunkt auf den Sportplatz an der Grundschule erforderlich.
Auf dem Sportplatz an der Grundschule besteht die Möglichkeit, hierfür das **bestehende Funktionsgebäude** (Umkleide, Sanitär, Gerätehaus) durch einen Anbau oder Container zu **erweitern** und das **Fitness-Parcours** der SG Vehlefanz ebenfalls vom Standort am Regionalbahnhaltepunkt auf die Freifläche südlich der Laufbahn, nahe dem Schäferweg, zu verlagern (oder ggf. hier ein neues zu errichten).
Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 29/2007 Sportplatz OT Vehlefanz stünden dem nicht entgegen.

7.1.7 Fläche für Sportanlagen im BP 80/2021 zur Erweiterung des Grundschul- und Sport – Campus Vehlefanz

In der hier vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes und im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 80/2021 ist eine Fläche für Sportanlagen geplant.
Entlang der östlichen Grenze dieser Fläche ist im Bebauungsplan 0/2021 eine 8m breite Gehölzfläche geplant, die zugleich der Aufnahme von Niederschlagswasser von den bebauten Flächen dienen soll.
Westlich schließt sich eine überbaubare Grundstücksfläche mit 18 m Breite an, die lärmabschirmend zwischen dem östlich benachbarten geplanten Wohngebiet und den zum Sportplatz hin orientierten Freiflächen auf der Fläche für Sportanlagen gelegen sein soll. Innerhalb der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche kann ein Sportfunktionsgebäude für den Vereinssport, erforderlichen Falls einschließlich Gymnastikhalle, errichtet werden.
Westlich der Fläche für das Vereinsgebäude verbleibt ausreichend Platz, um 3 Beachvolleyball-Spielfelder zu errichten. Diese sollen nur außerhalb der geplanten Baugrenze zulässig sein, sodass ein Abstand von mind. 37m zur nächstgelegenen Baugrenze im östlich geplanten Wohngebiet entsteht.

<u>Berücksichtigung Immissionsschutz Sportlärm im BP 80/2021</u>

Zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes wurde die **Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 80/2021 »Wohngebiet am Schäferweg« in Vehlefanz** (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH Berlin, 17. November 2023), die zusammenfassend zu folgendem Ergebnis kommt:

6 Zusammenfassung

Die Gemeinde Vehlefanz plant die Aufstellung des B-Plans Nr. 80/2021 »Wohngebiet am Schäferweg«. Mit der Aufstellung des B-Plans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet (WA) sowie eine Gemeinbedarfsfläche (Hort, Funktionsgebäude für Vereinssport etc.) geschaffen werden. Darüber hinaus ist im Plangebiet die Errichtung einer Stellplatzanlage mit ca. 60 Stellplätzen für die geplanten Gemeinbedarfsflächen geplant. Das Plangebiet wird im Süden durch den Schäferweg begrenzt. Westlich des Plangebiets befindet sich ein bestehender Sportplatz, der sich im Geltungsbereich des festgesetzten B-Plans Nr. 29/2007 befindet. In weiterer Entfernung nach Süden befinden sich der aufgestellte B-Plan »Gewerbepark Vehlefanz« sowie die Bundesautobahn A 10. Zum Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit des Vorhabens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse der Schallausbreitungsrechnung lassen sich wie folgt zusammenfassen:
(…)

Sportanlagenlärmeinwirkung gemäß 18. BImSchV

- Es ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 52 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten und 49 dB(A) in der abendlichen Ruhezeit an den Baugrenzen des WA im Plangebiet.
- Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV im WA von 55 dB(A) werden vollständig eingehalten.

7.1.8 Konzept für die zukünftige Nutzung der Sportanlagen an der Bärenklauer Straße am Regionalbahn-Haltepunkt Vehlefanz

Da die geplanten Fläche für Sportanlagen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung im Zusammenhang mit den Nutzungen der Sportanlage Bärenklauer Straße steht, werden diese nachfolgend erläutert.

Bestand (Luftbild) und städtebaulicher Entwurf BP 82/2022 (überlagernde Darstellung)

An der Bärenklauer Straße am Regionalbahn-Haltepunkt Vehlefanz werden nach Realisierung der geplanten Haupterschließung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 82/2022 folgende Sportanlagen vorhanden sein:
- Rasenplatz (Großspielfeld) 1. SV Oberkrämer mit Stellplätzen und Vereinsgebäude (unverändert)
- Vereinsgebäude und Beachvolleyballplatz SG Vehlefanz (unverändert)
- Trainingsrasenplatz zur gemeinsamen Nutzung SG Vehlefanz und 1. SVO
- öffentlicher Bolzplatz an der Bärenklauer Straße

Bisherige Sportanlagen der SG Vehlefanz, zukünftig Trainings-Rasenfläche, öffentlicher Bolzplatz an der Bärenklauer Straße

Die verbleibenden Sportanlagen an der Bärenklauer Straße am Regionalbahnhaltepunkt Vehlefanz werden nach Realisierung der geplanten Haupterschließungsstraße des Plangebietes des Bebauungsplanes 82/2022 zunächst für eine Übergangszeit weitergenutzt, bis für die Gesamtfläche eine Nutzungsänderung erfolgen wird.

Neben dem öffentliche Bolzplatz an der Bärenklauer Straße bleiben das Vereinsgebäude und der Beachvolleyballplatz des SG Vehlefanz bei Realisierung der geplanten Haupterschließungsstraße des Plangebietes des Bebauungsplanes 82/2022 vorerst erhalten und sollen weiterhin wie folgt genutzt werden:

kleiner Trainings-Rasenplatz auf der Fläche der bisherigen Leichtathletikanlagen am Regionalbahnhaltepunkt Vehlefanz

Nach Rückbau der Laufbahn, Weitsprunganlage und des Kunstrasenbelags wegen der Herstellung der geplanten Haupterschließungsstraße des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplangebietes 82/2022 soll die hiervon verbleibende Fläche für eine Zwischennutzung als Trainingsrasenplatz hergerichtet werden. Die bestehende Sportplatzbeleuchtung soll erhalten bzw. angepasst werden.
Es ist eine gemeinsame Nutzung der Trainings-Rasenfläche durch den 1. SV Oberkrämer (Fußball) und die SG Vehlefanz (Training Leichtathletik) geplant.

Fortbestehender Rasenplatz (Großspielfeld) 1. SV Oberkrämer an der Bärenklauer Straße am Regionalbahn-Haltepunkt

Bei dem Rasenplatz (Fußball) handelt es sich um einen Altbestand, der zuletzt 2002 Gegenstand eines Baugenehmigungsverfahrens war. Im Zusammenhang mit der Errichtung der unmittelbar angrenzenden Sportanlagen der SG Vehlefanz wurde mit dem 1. Nachtrag vom 27.06.2002 (AZ 01357-02-37) zur Baugenehmigung Umbau und Erweiterung des Sportplatzes vom 17.10.2001 (AZ 03187-01) das Großspielfeld in seiner Lage geringfügig verändert und in Richtung der Bärenklauer Straße und der benachbarten Wohnbaugrundstücke an der Straße „Am Sportplatz“ mit einem Ballfangzaun versehen. Diese Nachtragsgenehmigung enthält keine Hinweise oder Auflagen zum Immissionsschutz.
Der Rasensportplatz befindet sich in Trägerschaft des 1. SV Oberkrämer. Nördlich des Rasenplatzes, an der Bärenklauer Straße, befinden sich ein Vereinsgebäude und eine Stellplatzanlage.
Der Rasenplatz ist zum Schutz des Rasens nur zeitlich eingeschränkt bespielbar. Auf diesem Platz erfolgt i. d. R. kein Training, nur Spielbetrieb, um den Rasen zu schonen.

Berücksichtigung Immissionsschutz Sportlärm im BP 82/2022

Zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes wurde die **Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan 82/2022 »Wohngebiet Schäferweg/Koppehof - am Bahnhof«** (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH Berlin, 16. November 2023), die zusammenfassend zu folgendem Ergebnis kommt:

> ***5.3 Schallschutzmaßnahmen zum Sportanlagenlärm***
> *Aufgrund der Überschreitungen durch die vorhandenen Sportanlagen sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um die Immissionsrichtwerte an der schützenswerten Wohnnutzung einzuhalten.*

Als Schallschutzmaßnahme wäre dem Grunde nach ein Abrücken der Baugrenzen zur Gewährleistung der schalltechnischen Verträglichkeit denkbar. Die Baugrenze im nördlichen B-Plangebiet müsste im vorliegenden Fall jedoch deutlich abgerückt werden, sodass ein erheblicher Anteil des nördlichen Grundstücksbereichs nicht mehr als Baufläche nutzbar wäre und somit die Möglichkeit einer sinnvollen Bebauung in diesem Baufeld nicht mehr gegeben wäre. Auch die Errichtung einer Lärmschutzwand im nördlichen Bereich des Plangebiets wäre eine denkbare Lösung zur Herstellung der schalltechnischen Verträglichkeit.
In Abstimmung mit der Gemeinde Oberkrämer soll ein Abrücken der Baugrenze sowie die Errichtung einer Lärmschutzwand nicht weiter verfolgt werden. Zur Konfliktlösung wird eine Einschränkung des Spielbetriebs am Sonntag als Maßnahme weiterverfolgt. Die Nutzung des Sportplatzes am Sonntag muss auf die Dauer von drei Stunden (ca. ein Spiel) außerhalb der Ruhezeiten reduziert werden. Weiterhin ist auch die Nutzung des Sportplatzes in der mittäglichen Ruhezeit nicht möglich.
Unter Berücksichtigung einer Nutzung des Sportplatzes von maximal drei Stunden kann außerhalb der Ruhezeiten an den Baugrenzen des WA im Plangebiet der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) vollständig eingehalten werden.

7.1.9 Weiterentwicklung der geplanten Wohnnutzungen

Gemäß dem vorliegenden Planungskonzept sind in den Plangebieten der parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne **Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg** und **Nr. 82/2022 „Wohngebiet Schäferweg / Koppehof - am Bahnhof“** folgende Wohnungszahlen geplant, die hinter der Planung des **Rahmenplanes Koppehof – Schäferweg** wie folgt zurückbleiben:

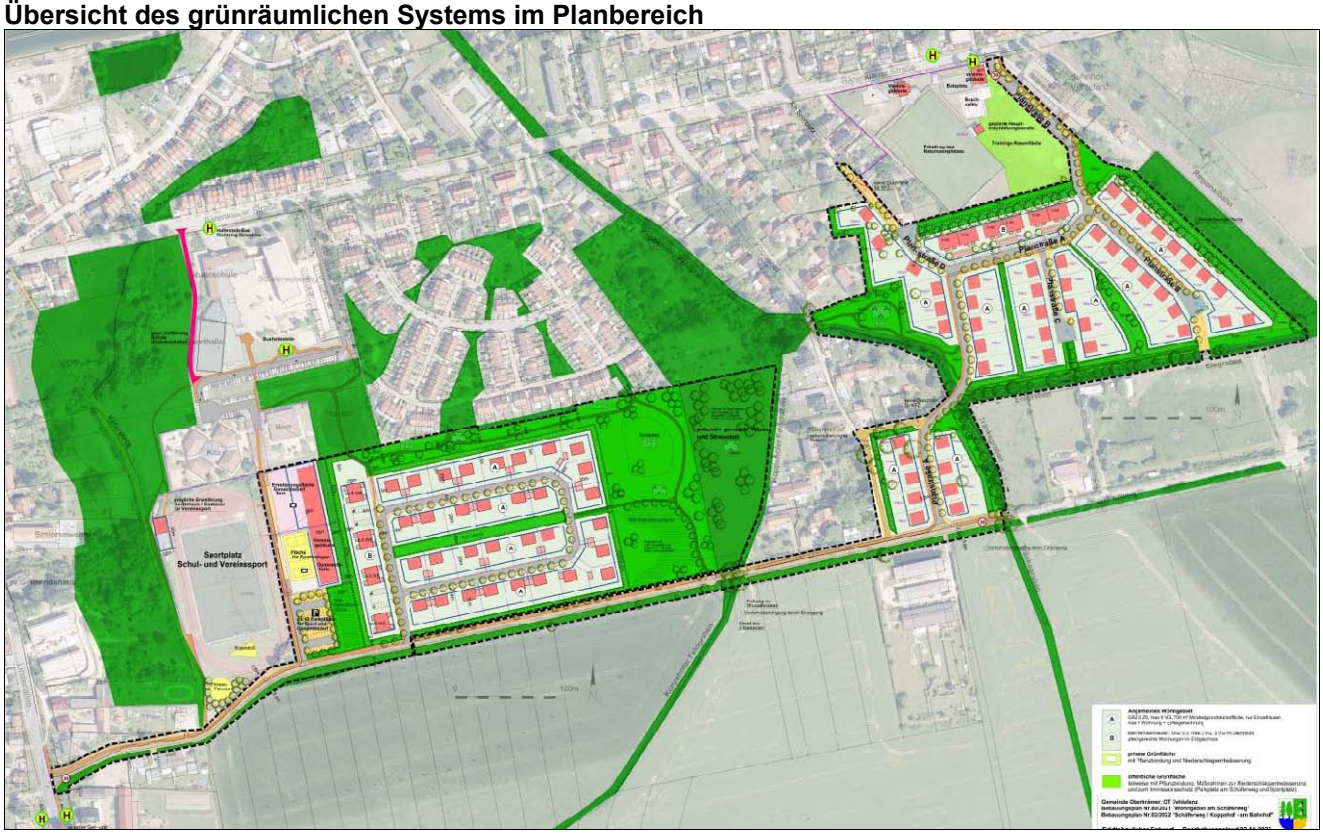
	in den Plangebieten geplant gemäß vorliegenden Planentwürfen			**in den Plangebieten geplant gemäß Rahmenplan Koppehof – Schäferweg**			**Bilanz**
	BP 80/2021	**BP 82/2022**	**BP 80/2021** und **BP 82/2022 gesamt**	**BP 80/2021**	**BP 82/2022**	**BP 80/2021** und **BP 82/2022 gesamt**	
Anzahl Wohnungen							
Einfamilienhäuser	32	47	79	38	68	106	-27
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	20	36	56	65	66	131	-75
Wohnungen gesamt	**52**	**83**	**135**	**103**	**134**	**237**	**-102**

Demnach sind in den Bebauungsplangebieten BP 80/2021 und BP 82/2022 zusammen 79 Einfamilienhäuser und 56 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geplant. Insgesamt sind das 135 Wohnungen.
Gemäß dem Rahmenplan Koppehof – Schäferweg waren in den Plangebieten der o. g. Bebauungspläne insgesamt 106 Einfamilienhäuser und 131 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (einschließlich Seniorenwohnungen) geplant. Insgesamt wären das 237 Wohnungen gewesen.
Gemäß den vorliegenden Planungen der Bebauungspläne BP 80/2021 und BP 82/2022 sind 27 Einfamilienhäuser und 75 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, insgesamt 102 Wohnungen weniger geplant, als im Rahmenplan ursprünglich vorgesehen.

Die geplanten Wohngebietsflächen in den Plangebieten der Bebauungspläne 80/2021 und 80/2022 sollen zur Deckung des bestehenden Wohnbedarfs beitragen. Die Flächen liegen im Grundfunktionalen Schwerpunkt und im Gestaltungsraum Siedlung, wo gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung die Siedlungsentwicklung vorrangig erfolgen soll.
Die geplanten Wohnerweiterungsflächen sollen jedoch bezüglich der geplanten Bebauungsdichte und bezüglich ihrer Gesamtgröße die bestehende Siedlungsstruktur im Planbereich berücksichtigen. Hierbei ist auch zu beachten, dass die Aufstellung beider Bebauungspläne zeitgleich in räumlicher Nähe erfolgt. Insgesamt sind auf beiden Flächen ca. 135 Wohnungen geplant. Bei durchschnittlich 3 Einwohnern je Einfamilienhaus und 2 Einwohnern je Mietwohnung ist mit ca. 350 zusätzlichen Einwohnern zu rechnen. In der ländlich geprägten Siedlungsstruktur des OT Vehlefanz ist dies insgesamt eine erhebliche Siedlungsentwicklung.
Da zwischenzeitlich ein Bebauungsplan für eine Seniorenwohnanlage im OT Bötzow aufgestellt wurde, ist die Festsetzung einer Seniorenwohnanlage, wie der Rahmenplan es ursprünglich im Plangebiet BP 80/2021 vorgesehen hatte, nicht mehr geplant. Ein Erfordernis zur Errichtung barrierefreier Wohnungen in Mehrfamilienhäusern regelt bereits die Brandenburgische Bauordnung.
Zur Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur sollen die geplanten Wohnerweiterungsflächen in ihrer Größe angemessen sein und eine Gliederung durch Grünräume erhalten, die zugleich dem ökologischen Ausgleich und der Rückhaltung des Niederschlagswassers im Nahbereich der Planung dienen sollen.

7.1.10 Grünräumliches Konzept

Übersicht des grünräumlichen Systems im Planbereich



Der Siedlungsbereich des OT Vehlefanz zwischen Anger im Westen und Bahnlinie der Kremmener Bahn im Osten ist von Niederungen und Gräben durchzogen. Hier sammelt sich das Regenwasser und Schichtenwasser, welches wegen des bindigen Bodens nicht vor Ort versickern kann. In diesem grünräumlichen System liegen Retentionsflächen, ohne die bei Starkregen für die bebauten Bereiche eine erhebliche Überflutungsgefahr bestehen würde.

Zugleich schaffen die Grünräume innerhalb des Siedlungsgebietes eine hohe Wohnqualität und bieten Platz für parkartige Gestaltung mit fußläufigen Durchwegungen und integrierten Kinderspielplätzen.

Zur Fortführung der charakteristischen Siedlungsstruktur des OT Vehlefanz in den Plangebieten der parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne 80/2021 und 82/2022 sind hier entlang der vorhandenen Gräben Grünräume geplant, die in angrenzende tiefer gelegene Grundstücksbereiche ausgeweitet und als natürliche Retentionsbereiche erhalten und entwickelt werden.

Da in den Bebauungsplänen 80/2021 und 82/2022 neben Einfamilienhäusern auch Mehrfamilienhäuser geplant sind, entsteht hier ein zusätzlicher Bedarf an Kinderspielplätzen, der innerhalb des jeweiligen Plangebietes durch entsprechende Flächenfestsetzungen gedeckt wird. Die Kinderspielplätze sind jeweils in die parkartig gestalteten Grünräume integriert.

7.2. Planungskonzept des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 80/2021

7.2.1 Planungskonzept BP 80/2021 und geplante innere Erschließung

Der hier dargestellte städtebauliche Entwurf stellt eine mögliche Bebauung im Plangebiet entsprechend den geplanten Festsetzungen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 80/2021 dar. Im Detail sind auch hiervon abweichende Bebauungen möglich, sofern diese den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen.
In Bezug auf die mögliche Anzahl von Wohnbaugrundstücken stellt der städtebauliche Entwurf die gemäß den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes maximal mögliche Anzahl bei Einhaltung der geplanten Mindestgrundstücksgröße von 700 m² dar.

Die straßenseitige Erschließung des Plangebietes des Bebauungsplanes 80/2021 ist über den **Schäferweg mit Anbindung an die Lindenallee** geplant.
Der Schäferweg ist bisher ein Landwirtschaftsweg, der im Rahmen des ländlichen Wegebaus ausgebaut wurde. Im Bebauungsplan 80/2021 soll der im Plangebiet liegende Abschnitt des Schäferweges nun als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden, der Erschließung des hier vorliegenden Plangebietes dienen und hierfür entsprechend ausgebaut werden.

Auch die geplante **Erweiterungsfläche für den Gemeinbedarf (Hort/Kita), die Fläche für Sportanlagen (Vereinssport) und der zugehörige Parkplatz** im Plangebiet sollen über diesen Abschnitt des **Schäferweges** mit Anbindung an die Lindenallee erschlossen werden. Da der Gesamtbereich des Schul- und Sportcampus Vehlefanz zukünftig sowohl durch die Bärenklauer Straße als auch durch den Schäferweg erschlossen sein wird, können Eltern ihre Kinder über beide Erschließungsstraßen mit dem Pkw zu den Einrichtungen bringen.
Ein im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 80/2021 geplanter Geh- und Radweg verbindet das geplante innere Straßennetz des Plangebietes im Nordwesten mit der bestehenden Gemeinbedarfsfläche.

Die geplante Haupterschließung führt in das Plangebiet des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 80/2021 hinein und erschließt hier mit einer **Umfahrt** die geplanten **Wohngebietsgrundstücke**. Bei einer Breite der geplanten Straßenverkehrsflächen von 9m in der Hauptzufahrt und 8m in der geplanten Umfahrt ist ausreichend Platz für das Befahren und Abbiegen der Müllfahrzeuge und der Feuerwehr vorhanden. Ein Wendeplatz für Lkw ist nicht erforderlich, das geplante Wohngebiet kann vorwärts fahrend vollständig durchfahren werden. Der geplante Straßenraum bietet auch ausreichend Platz für die Anordnung einer Straßenverkehrsfläche mit z. B. 5,5m Breite, bei der der Begegnungsfall Pkw/ Lkw langsam fahrend gut möglich ist und im öffentlichen Straßenraum für Lieferfahrzeuge, Dienstleister und Besucher das Halten und Parken möglich sind.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 15.02.2023 zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit:

3. Belange des Fachbereiches (FB) Umwelt

3.1 Weiterführender Hinweis

3.1.2 Hinweise des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers

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

Um eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung für dieses Vorhaben zu gewährleisten, ist eine entsprechende Verkehrserschließung sicherzustellen. Dazu weise ich auf die Anforderungen an die straßenmäßige Erschließung wie folgt hin:

Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass alle Grundstücke an die Abfallentsorgung angeschlossen werden können. Dazu sind beim Befestigen, Aus- und Neubau von Erschließungsstraßen Fahrbahnbreiten und Fahrkurven für die Benutzung durch 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge auszulegen. Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sind zu beachten.

Die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsflächen ist für die Achslast gemäß § 34 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung von 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen sicherzustellen.

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

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

Sofern bei der Realisierung des Vorhabens Einschränkungen des Straßenverkehrs und insbesondere der ordnungsgemäßen Abfallentsorgung im betroffenen Bereich auftreten, ist die AWU Oberhavel GmbH, Breite Straße 47a in 16727 Velten im Vorfeld zu informieren und entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten abzustimmen.

Berücksichtigung:
Die Hinweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung entsprechend zu beachten.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 15.02.2023 zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit:

7. Belange des Fachdienstes Technische Bauaufsicht/vorbeugender Brandschutz

7.1 Weiterführende Hinweise

7.1.1 Hinweise

Seitens der Brandschutzdienststelle werden nachfolgende Hinweise zum Pkt. 7.2 „Geplante Erschließung“ (Begründungstext S. 55) gegeben:

Mit Bezug zu §14 BbgBO sind die Planstraßen A und B sowie die Zufahrt aus dem „Schäferweg“ nach den Kriterien der „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ (10-2009) (siehe Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (MVV TB) (04-2020)) auszuführen.

Danach sind die Planstraßen A und B als sogenannte „Feuer-Bewegungsflächen“ mit einer nutzbaren Mindestbreite von 7,00 m in die Planung aufzunehmen, wobei keine Einschränkung durch ruhenden Verkehr vorliegen darf.

Berücksichtigung:
Im Rahmen der Erschließungsplanung sind die gesetzlichen Anforderungen bezüglich der Nutzbarkeit des öffentlichen Straßenraumes für die Feuerwehr zu erfüllen.

Zur geplanten Niederschlagsentwässerung siehe hierzu unter 7.3.4.

Innerhalb der **geplanten öffentlichen Grünflächen Parkanlage** sollen im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 80/2021 **Parkwege** möglich sein, die eine Verbindung zwischen dem bestehenden und im Plangebiet erweiterten Gemeinbedarfs- und Sportstandort, den Grünflächen im benachbarten Wohngebiet Schäfergarten, dem hier neu geplanten Wohngebiet und der großzügigen geplanten öffentlichen Grünfläche Parkanlage einschließlich Kinderspielplatz schaffen. Über dieses Wegesystem ist auch der Schäferweg in Richtung Haltepunkt der Regionalbahn erreichbar. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wegeverbindung zwischen Schäferweg und Haltepunkt der Regionalbahn sollen mit dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 82/2022 geschaffen werden.

7.2.2 Geplanter Ausbau Schäferweg

Da die bestehende asphaltierte Fahrbahn des Schäferweges mit 3,5m breiter Fahrbahn zuzüglich Ausweichflächen für den Begegnungsverkehr nicht ausreichend ist, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen, der im Ergebnis der geplanten baulichen Entwicklung auf dem Schäferweg zu erwarten ist, wird der Ausbau des Schäferweges im Planbereich wie nachfolgend dargestellt mit einer Fahrbahn von 5,5m Breite zuzüglich eines 2,5m breiten Geh- und Radweges geplant.

Ausschnitt Städtebaulicher Entwurf mit Darstellung des geplanten Ausbaus des Schäferweges

Die bestehende Hecke auf der Südseite des Schäferweges bleibt hierbei erhalten. Die bestehende Niederschlagswasser-Mulde innerhalb der Hecke soll auch zukünftig für die Entwässerung des Schäferweges genutzt werden.

Für den stark abschüssigen Teil des Schäferweges nahe der Einmündung in die Lindenallee (L17) wird voraussichtlich eine Ableitung des Niederschlagswassers in das bestehende gemeindliche Entwässerungssystem mit Abfluss über den Burgwallgraben in die Hörste und weiter in den Mühlensee erforderlich werden.

Vorplanung Ausbau Schäferweg

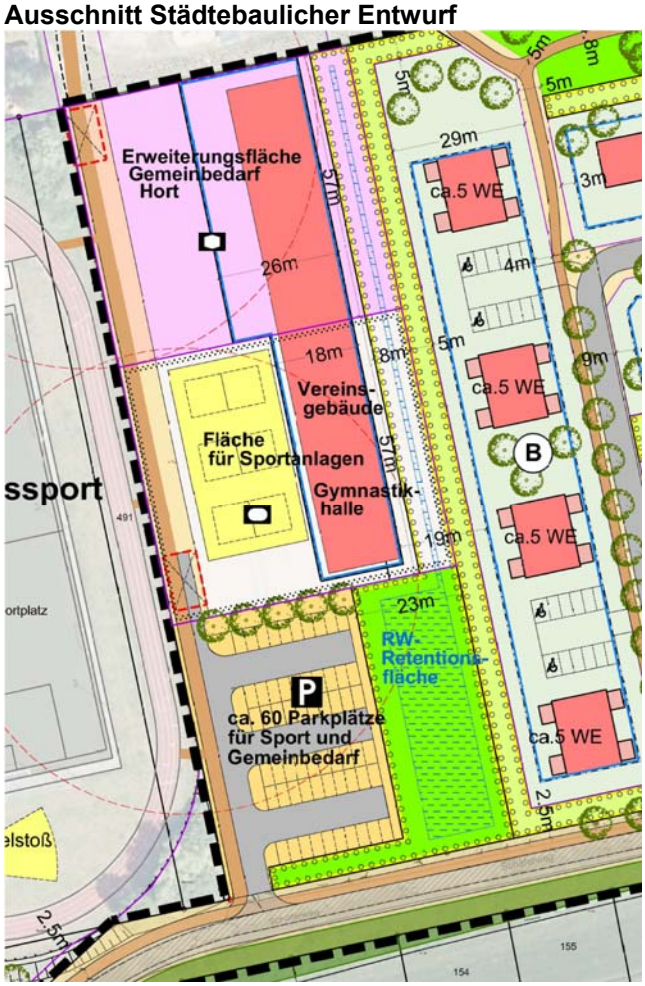
Für den gesamten Straßenraum des Schäferweges erfolgt im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 80/2021 eine Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche, da neben der Fahrbahn auch die Flächen für Geh- und Radweg, Grünstreifen, Entwässerungsmulde und zum Straßenraum gehörende Gehölze der Straßenverkehrsfläche zuzurechnen sind.

7.2.3 Ruhender Verkehr (Stellplätze, Parken und Halten)

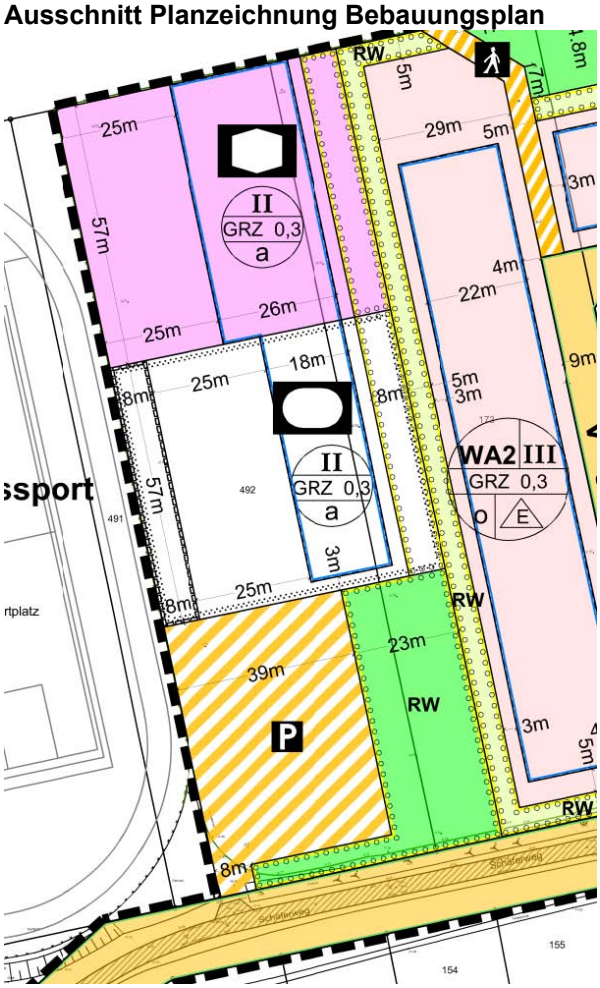
Die Stellplätze für die geplanten baulichen Nutzungen sind gemäß Stellplatzsatzung Oberkrämer auf den jeweiligen Baugrundstücken zu errichten. Im geplanten Straßenraum sind im Plangebiet weitere Parkplätze für Dienstleister und Besucher möglich.
Für das Halten und Parken von Lieferfahrzeugen, Dienstleistern und Besuchern bietet der geplante öffentliche Straßenraum ausreichend Platz.
Für die geplante Gemeinbedarfsfläche (soziale Zwecke / Hort,Kita) und Fläche für Sportanlagen ist ein Parkplatz mit Zufahrt über den Schäferweg geplant, der auch den weiteren Nutzern des Schul- und Sport-Campus Vehlefanz zur Verfügung stehen soll. (siehe unter 7.2.4)

7.2.4 Konzept Gemeinbedarf Hort /Kita, Fläche für Vereinssport und Parkplatz im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 80/2021

Ausschnitt Städtebaulicher Entwurf



Ausschnitt Planzeichnung Bebauungsplan



Im Zuge des Verfahrens der Bauleitplanung erfolgte eine **Konkretisierung der geplanten Nutzungen** der Gemeinbedarfs- und Sportfläche im Plangebiet. Hier sind nun Flächen für die Erweiterung des benachbarten Horts / Kita und für ergänzende Gebäude für die ebenfalls benachbarte Sportanlage geplant, die hier in funktionalem Zusammenhang mit dem westlich angrenzenden Sportplatz und den nördlich angrenzenden Gemeinbedarfsnutzungen Hort, Kita und Grundschule stehen. Ein Parkplatz für die Gemeinbedarfs- und Sportnutzungen ist hier ebenfalls geplant.
Zur **Vermeidung von Immissionskonflikten** zur geplanten Wohnbebauung im BP 80/2021 sollen die Gebäude für den Hort und für das Sport-Vereinsgebäude jeweils so errichtet werden, dass sie lärmabschirmend zwischen den zugehörigen Freianlagen und dem Wohngebiet liegen.
Die geplanten Beachvolleyballplätze sollen im BP 80/2021 nur außerhalb der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) zulässig sein, um einen angemessenen Abstand zur geplanten Wohnbebauung zu sichern.
Zwischen dem im parallel in Aufstellung befindlichen BP 80/2021 geplanten Parkplatz und dem geplanten Wohngebiet wird eine geplante Regenwasserretentionsfläche so platziert, dass hierdurch zugleich ein entsprechender Abstand Immissionsschutzkonflikte zur nahegelegenen Wohnbebauung vermeidet. Bei Nutzung der Sportanlage

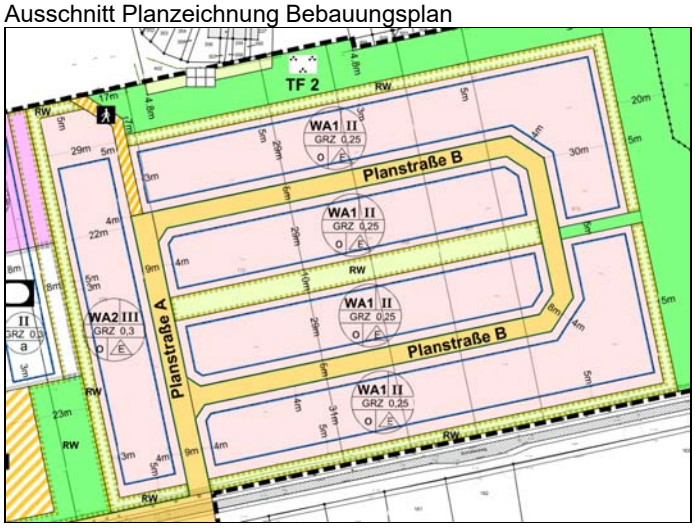
abends bis 21 Uhr ist es möglich, dass auch nach 21 Uhr (bis 22 Uhr) auf dem Parkplatz Geräusche, z. B. durch zuschlagende Fahrzeugtüren, entstehen.
Da der Parkplatz auch dem Holen und Bringen von Kindern von und zur Grundschule, Kita und Hort dienen soll, kann es hier wochentags auch am Morgen ab 7 Uhr zu Geräuschentwicklungen kommen.
Für die fußläufige Erreichbarkeit der Nutzungen des Grundschul- und Sport – Campus vom geplanten Parkplatz am Schäferweg aus kann ein fußläufig nutzbarer Weg innerhalb geplanten Flächen für Parkplatz, Sport und Gemeinbedarf geschaffen werden, der direkt angrenzend an den Sportplatz verläuft. Hierdurch können die Gemeinbedarfs- und Sportnutzungen auf kurzem Wege vom Parkplatz am Schäferweg aus erreicht werden. Beeinträchtigungen des im Bebauungsplan 80/2021 geplanten Wohngebietes durch den Zugangsverkehr werden vermieden.
Da die Fläche für Sportanlagen dem Vereinssport dienen soll und hier zukünftig auch eine andere als die gemeindliche Trägerschaft möglich wäre, wird am westlichen Rand dieser Fläche im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 80/2021 eine Fläche für Geh- Fahr und Leitungsrechte zu Gunsten des Landkreises und der Gemeinde Oberkrämer festgesetzt. Mit 8m ist die Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausreichend breit, um auch Bewegungsflächen für die Feuerwehr ausreichend Platz zu bieten, falls diese für die Brandbekämpfung auf der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf (Hort / Kita) erforderlichen werden sollten. Zugleich kann über diese Fläche fußläufig die geplante Gemeinbedarfsfläche vom geplanten Parkplatz am Schäferweg aus erreicht werden.

7.2.5 Konzept Wohngebietsflächen im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 80/2021

Die geplanten Wohnnutzungen sollen zur Deckung des erheblichen Wohnbedarfes beitragen, der in der Gemeinde Oberkrämer besteht.
Das Plangebiet liegt innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung gemäß Ziel Z 5.6 LEP HR, in dem die Entwicklung neuer Wohnsiedlungsflächen vorrangig erfolgen soll. Zudem liegt das Plangebiet nach den Zielen der Regionalplanung auch im Grundfunktionalen Schwerpunkt Vehlefanz (Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte"). Darüber hinaus liegt es auch im Nahbereich eines Haltepunktes der Regionalbahn und ist somit durch den schienengebundenen ÖPNV erschlossen. Aus diesen Gründen ist das Plangebiet des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 80/2021 für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen insbesondere geeignet.

Ausschnitt Städtebaulicher Entwurf – geplante Wohngebietsflächen

Ausschnitt Planzeichnung Bebauungsplan



Hierbei soll jedoch der ländliche Siedlungscharakter des OT Vehlefanz berücksichtigt werden und dem entsprechend eine insgesamt geringe Bebauungsdichte und starke Durchgrünung mit den erforderlichen Flächen für die Niederschlagsretention angestrebt werden.

Entsprechend den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes 80/2021 ist innerhalb der geplanten Wohngebietsfläche eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m² geplant. Es sollen jeweils nur Einzelhäuser zulässig sein, in den Teilflächen **A** des städtebaulichen Entwurfes mit max. 1 Wohnung (ausnahmsweise zuzüglich flächenmäßig deutlich untergeordneter Einliegerwohnung)

Dem entsprechend bieten die Teilflächen **A** des geplanten Wohngebietes Platz für maximal 32 Einfamilienhäuser, die im städtebaulichen Entwurf dargestellt sind.

In den Teilflächen **B** des städtebaulichen Entwurfes sind Mehrfamilienhäuser geplant, um auch dem bestehenden Bedarf an Mietwohnungen entsprechen zu können. Der städtebauliche Entwurf stellt hier 4 Häuser mit je 5 Wohnungen dar.
Gemäß städtebaulichem Entwurf des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 80/2021 wäre so eine Bebauung des Plangebietes mit insgesamt 52 Wohnungen möglich.

Gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde sind alle erforderlichen Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen.

7.2.6 Konzept Niederschlagsentwässerung

Für das Plangebiet des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 80/2021 wurde das **Regenwasserkonzept** (BEV Ingenieure GmbH, Königs Wusterhausen, November 2023) erstellt. Grundlage dieses Konzeptes sind die vorliegenden Bodengutachten (**Geotechnischer Bericht**, Ingenieurbüro für Bauüberwachung Fischer GmbH, Luckau, 29.04.2022 und **Geotechnischer Bericht** – ERGÄNZUNG, Ingenieurbüro für Bauüberwachung Fischer GmbH, Luckau,15.09.2023)
Entsprechend den Ergebnissen der vorliegenden Bodenuntersuchungen ist wegen der geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich. Deshalb sieht das Regenwasserkonzept die Rückhaltung des Niederschlagswassers in umfangreichen Retentionsflächen vor, die im Entwurf des Bebauungsplanes hierfür festgesetzt werden. Von diesen Retentionsflächen aus wird das Niederschlagswasser mit stark gedrosseltem Abfluss und gereinigt in den Koppehofer Feldgraben geleitet.

Prinziphafte Darstellung des geplanten Regenwasserkonzept (BEV Ingenieure GmbH, Königs Wusterhausen, November 2023)

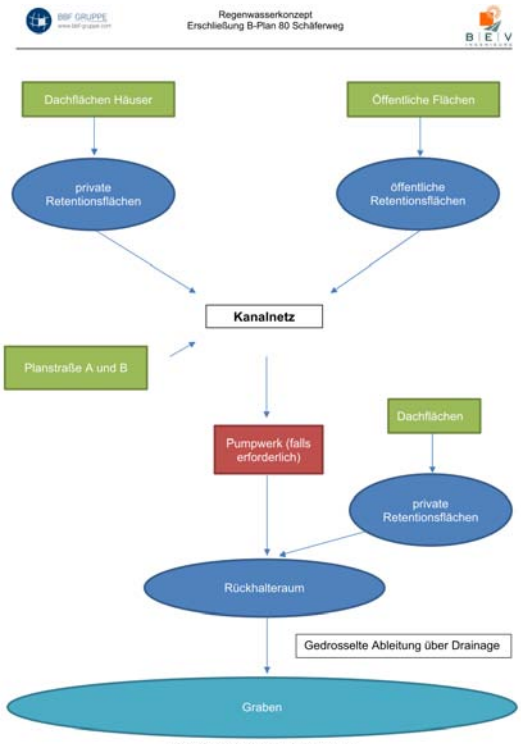
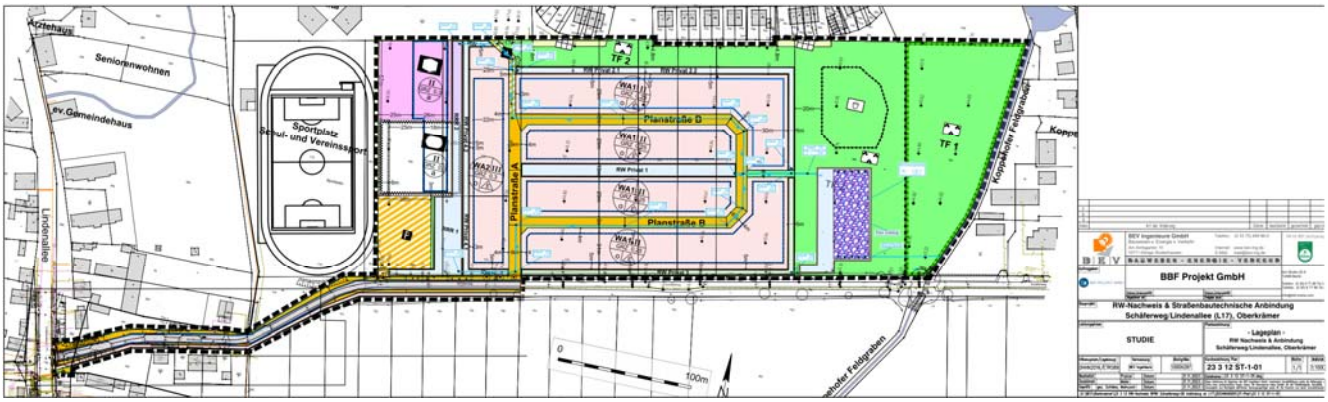


Abbildung 4.1: Systematische Darstellung

Vorgaben an das Plangebiet des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 80/2021
Die im Entwurf des B-Plans festgehaltenen öffentlichen und privaten Retentionsflächen werden in der Planung als Mulden mit einer Tiefe von 0,20 m vorgesehen. Aufgrund des schlecht versickerungsfähigen, anstehenden Bodens dienen diese als Retentionsfläche, welche an einem Punkt gedrosselt in das zu planende Kanalnetz im Plangebiet zugeführt werden sollen. Am Ende des Kanalnetzsystem wird das anfallende Niederschlagswasser, falls erforderlich, einem Pumpwerk innerhalb der Grünflächen der Teilfläche zugeführt. Dieses pumpt das anfallende Wasser in einen flach auszubildenden Rückhalteraum innerhalb der Teilfläche 2. Dort soll das anfallende Niederschlagswasser über eine bewachsene Oberbodenschicht gereinigt werden und anschließend über eine unterirdische Kiespackung mit Drainagerohre in den Koppehofer Graben gedrosselt abgeleitet werden. Die Kiesrigole gewährleistet aufgrund ihrer Dimensionierung eine gedrosselte Ableitung. Zudem dient die bewachsene Oberbodenschicht als Reinigung.



In den frühzeitigen Stellungnahmen des **Wasser- und Bodenverbandes „Schnelle Havel“** wird bezüglich der möglichen Einleitung von Niederschlagswasser in die Gräben ausgeführt:

Frühzeitige Stellungnahme vom 12.1.2023 zu Bebauungsplan Nr. 82/2022

"*Der Bau von Biberdämmen hat im Jahr 2022 zeitweise die Gewässerfunktion als Vorflut für die Region vollständig aufgehoben.*
Wir empfehlen der Gemeinde für den Elsgraben und den Koppehofer Feldgraben eine Naturschutzrechtliche Allgemeinverfügung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BbgBiberV und § 45 Abs. 5 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen."

Frühzeitige Stellungnahme vom 12.1.2023 zu Bebauungsplan Nr. 80/2021

"*Ab Juli besteht auf Grund der hohen Rauigkeit infolge der Verkrautung im Grabenprofil nur noch ein geringer Abfluss im Graben. Die Gewässerunterhaltung wird zwischen August und Dezember jedes Jahr im Einvernehmen mit den Ergebnissen der Grabenschau von uns erbracht.* "

Zu den Niederschlagsentwässerungskonzepten der beiden Bebauungsplangebiete am Schäferweg BP 80/2021 und BP 80/2022 (parallel in Aufstellung) erfolgte eine Vorabstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“, der für die Gewährleitung der Funktionsfähigkeit der Entwässerungsgräben im Planbereich zuständig ist.

Im Ergebnis wurden folgende Maßnahmen zur Verbesserung der Niederschlagsentwässerung im Gesamtbereich festgelegt:

1. Beseitigung von Biberstaudämmen

Hierfür hat die Gemeinde Oberkrämer für den Elsgraben und den Koppehofer Feldgraben eine Naturschutzrechtliche Allgemeinverfügung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BbgBiberV und § 45 Abs. 5 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt.

2. Prüfung der Möglichkeit der Ableitung eines Teils des Niederschlagswassers westlich der Schule in den Burgwallgraben und von dort aus in den Hörstegraben und Mühlensee

Hierzu heißt es nun im entsprechend ergänzten **Regenwasserkonzept** (BEV Ingenieure GmbH, Königs Wusterhausen, November 2023):

5 Zusammenfassung

Entsprechend den Ergebnissen der vorliegenden Bodenuntersuchungen ist wegen der geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich. Deshalb sieht das Regenwasserkonzept die Rückhaltung des Niederschlagswassers in umfangreichen Retentionsflächen vor, die im Entwurf des Bebauungsplanes hierfür festgesetzt werden. Von diesen Retentionsflächen aus soll das Niederschlagswasser mit stark gedrosseltem Abfluss, gereinigt in den Koppehofer Feldgraben geleitet werden.

Aufgrund der hohen Belastung des Koppehofer Feldgraben sollte im Rahmen der weiterführenden Planung geprüft werden, ob eine Einleitung in den Burgwallgraben nordwestlich des Plangebietes und von dort in die Hörste und den Mühlensee in Betracht käme. Mit dem vorliegenden Konzept kann eine Niederschlagsentwässerung gemäß dem Stand der Technik gewährleistet werden.

3. Grabenpflege des Koppehofer Feldgrabens auch auf Privatgrundstück Koppehof Nr. 13 (Flurstück 516)

Gemäß Brandenburgischem Wassergesetz ist der Wasser- und Bodenverband zur Gewährleistung des erforderlichen Wasserabflusses verpflichtet. Das betrifft auch Grabenabschnitte auf Privatgrundstücken, die der wasser- und Bodenverband hierfür auch betreten darf. Bei der nächsten Grabenschau soll der Pfuhl auf Flurstück 516, der Bestandteil des Koppehofer Feldgrabens ist, mit Gegenstand sein. Die hier notwendigen Pflegearbeiten sollen dem Grundstückseigentümer vor Durchführung schriftlich angekündigt werden.

Der **Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“** teilte hierzu mit E-Mail vom 22.11.2023 mit:

mit dem Beantragen der naturschutzrechtlichen Allgemeinverfügung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BbgBiberV und § 45 Abs. 5 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde in Oranienburg und der Prüfung der Möglichkeit der Ableitung eines Teils des Niederschlagswassers westlich der Schule in den Burgwallgraben sind unsererseits ***keine Einwände*** *für die Bebauungspläne 80/2021 „Wohngebiet am Schäferweg“ und 82/2022 „Wohngebiet Schäferweg / Koppehof - am Bahnhof“* ***mehr vorhanden****.*

Ich wünsche Ihnen viel Erfolg bei der Realisierung der Konzepte.

Die Baufreiheit zur Gewässerunterhaltung auf dem Flurstück 516 klären wir auf der Grabenschau im Frühjahr 2024.

7.2.7 Konzept Grünflächen

Ausschnitt Städtebaulicher Entwurf – geplante Grünflächen

Ein wesentliches Planungsziel des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 80/2021 ist die Einbindung der geplanten Bauflächen in ein grünräumliches System, welches an die umgebenden Grünflächen anschließt und die Siedlungsbereiche gliedert.
Hierdurch wird die Entwicklung einer hohen naturräumlichen Qualität im Planbereich ermöglicht und zugleich eine hohe Wohnqualität planerisch gesichert. Eine Zugänglichkeit des geplanten öffentlichen Grünraumes von den bestehenden Grünflächen im nördlich gelegenen Wohngebiet Schäfergarten und auch vom neu geplanten Wohngebiet wird ermöglicht.
Die geplanten Grünflächen schaffen einen teilweisen Ausgleich für Eingriffe nach dem Naturschutzrecht. Zugleich dienen die geplanten Grünflächen auch der Aufnahme von Niederschlagswasser, wofür im Plangebiet wegen der bindigen Böden ein besonderer Bedarf besteht.

<u>Geplante private Grünflächen angrenzend an die geplanten Wohnbaugrundstücke</u>
Angrenzend an alle Wohnbaugrundstücke sind private Grünflächen geplant, die Niederschlagswasser aufnehmen und zurückhalten sollen. Durch eine naturnahe Gestaltung dieser Flächen (Mulden mit Gehölzbepflanzung) wird zugleich ein teilweiser naturschutzfachlicher Ausgleich erreicht.

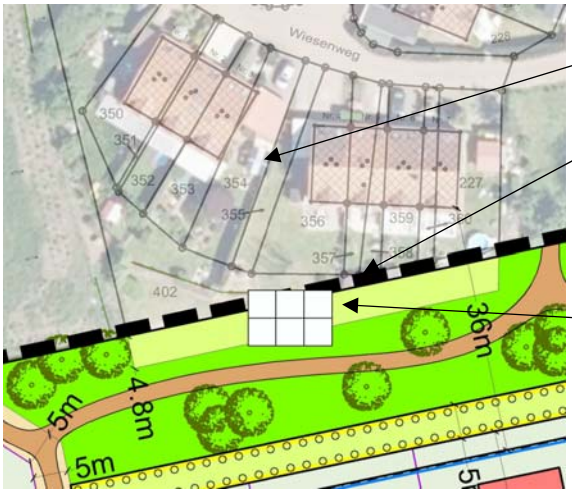
<u>Geplante private Grünflächen südlich des Wohngebietes Schäfergarten</u>
Südlich des Wohngebietes Schäfergarten ist im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 80/2021 die Festsetzung von privaten Grünflächen als Wohngärten geplant, um im hier vorliegenden Plangebiet den Zuerwerb dieser Flächen zu den nördlich davon gelegenen Reihenhausgrundstücken planerisch vorzubereiten.
Wegen der marginalen Größe der geplanten privaten Grünflächen Wohngarten mit unter 5m Breite kann hierfür keine gesonderte Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgen, da diese im Darstellungsmaßstab des Flächennutzungsplanes nicht möglich ist. Die betreffende Fläche wäre im Darstellungsmaßstab des Flächennutzungsplanes (1:10.000) nur 0,5 mm breit und ist somit nicht zeichnerisch darstellbar. Da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht flurstücksscharf sind und die geplante private Grünfläche Wohngarten am Rand der Wohnbaufläche des Wohngebietes Schäfergarten liegt, wird davon ausgegangen, dass sie aus dieser Darstellung entwickelt ist.
Das Wohngebiet Schäfergarten weist angrenzend an die geplanten privaten Grünflächen eine verdichtete Reihenhausbebauung auf. Die rückwärtigen Gartenflächen sind teilweise sehr klein und haben bei den Reihenmittelhäusern Größen von ca. 50m² bis 70m². Bisher haben die Nutzer dieser sehr kleinen Gartenflächen von der Lage am unbebauten Landschaftsraum im jetzigen Plangebiet profitiert. Mit der vorliegenden Planung entfällt

dieser Vorteil. Um die hierdurch betroffenen privaten Belange in der vorliegenden Planung angemessen zu berücksichtigen, ist geplant, die Voraussetzungen für den Zuerwerb von privater Gartenfläche durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan 80/2021 zu ermöglichen. Durch die geplante Erweiterung könnten für die rückwärtigen Gartenflächen der Reihenmittelhäuser rückwärtige Gartengrößen zwischen ca. 80 m² und 100m² erreicht werden. Für die Reihenendhäuser ergeben sich entsprechend größere Gartenflächen.

Zwischen der westlichen geplanten privaten Grünfläche und den Reihenhausgärten liegt eine im VEP "Wohnpark Bahnstraße - Schäferweg 1" (siehe unter 4.3) festgesetzte öffentliche Grünfläche, die an den Schmalstellen, insbesondere angrenzend an die Gärten der Reihenmittelhäuser, nur ca. 1,5m breit ist. Nach Lage und Zuschnitt ist diese Fläche kaum als öffentliche Grünfläche nutzbar.
Mit der parallel erfolgenden Aufhebung des VEP "Wohnpark Bahnstraße - Schäferweg 1" (siehe unter 4.3) stehen dessen Festsetzung der Erweiterung der Wohngärten nicht mehr entgegen.
Im des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 80/2021 ist eine 15m bis 20m breite öffentliche Grünfläche südlich des Wohngebietes Schäfergarten geplant. Diese geplante Grünfläche ist Bestandteil eines grünräumlichen Systems, das die Gemeinbedarfsflächen im Planbereich, die Grünflächen des Wohngebietes Schäfergarten und die im östlichen Teil des hier vorliegenden Plangebietes geplanten großräumigen Grünflächen mit einander verbinden wird.

Geplante private westliche Grünflächen südlich des Wohngebietes Schäfergarten

Ausschnitt städtebaulicher Entwurf



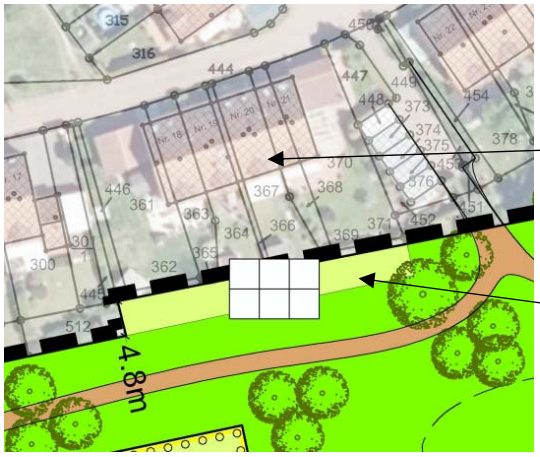
Wohnbaugrundstücke im Wohngebiet Schäfergarten Wiesenweg 1 bis 7

Öffentliche Grünfläche VEP "Wohnpark Bahnstraße - Schäferweg 1" (siehe unter 4.3)

geplante private Grünfläche Wohngarten im hier vorliegenden Bebauungsplan

Geplante private östliche Grünflächen südlich des Wohngebietes Schäfergarten

Ausschnitt städtebaulicher Entwurf



Wohnbaugrundstücke im Wohngebiet Schäfergarten Wiesenweg 18 bis 21

geplante private Grünfläche Wohngarten im hier vorliegenden Bebauungsplan

<u>Geplante öffentliche Grünflächen</u>

Im Osten und Norden des Plangebietes des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 80/2021 sind umfangreiche öffentliche Grünflächen geplant, die insgesamt den Charakter einer Parklandschaft haben sollen. Die Grünfläche im Osten des Plangebietes dient dazu, angrenzend an den Koppehofer Feldgraben die Entwicklung vielfältiger Habitatstrukturen zu ermöglichen, sodass hier eine erhebliche naturräumliche Aufwertung erfolgen wird.

Der östlichste Teil der geplanten Grünfläche Parkanlage ist als Extensivwiese mit hochstämmigen Obstbäumen als Streuobstwiese geplant. Hierdurch wird dem Charakter der Gemeinde als traditionsreicher Anbauort für Obst Rechnung getragen und zugleich eine wesentliche naturräumliche Aufwertung der hier bisher vorhandenen Intensivackerfläche erreicht. Diese Teilfläche soll dem Ausgleich von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht dienen,

die durch den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 82/2022 "Wohngebiet Schäferweg/ Koppehof - am Bahnhof" vorbereitet wird.

In den westlichen Teil der geplanten östlichen Parkanlage sollen im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 80/2021 ein Kinderspielplatz und eine naturnah gestaltete Regenwasserretentionsfläche eingebettet werden. Auch dieser Teil der geplanten öffentlichen Grünfläche soll durch Laubbäume gegliedert und im Übrigen als Extensivwiese entwickelt werden.

Zur Berücksichtigung der frühzeitig in den öffentlichen Sitzungen des Ortsbeirates Vehlefanz und des Bauausschusses der Gemeinde Oberkrämer vorgetragenen Einwendungen der Anwohner wegen der geplanten heranrückenden baulichen Nutzungen ist im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 80/2021 ein Grünzug südlich des Wohngebietes Schäfergarten mit Anbindung an die dort vorhandenen Grünflächen geplant. So wird eine Grünverbindung zwischen der geplanten Grünfläche am Koppehofer Feldgraben und der vorhandenen Ausgleichsfläche östlich des Schulhortes geschaffen, die auch dem Biotopverbund und den grünräumlichen Wegebeziehungen zu Gute kommt.

Innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche Parkanlage sollen Parkwege zulässig sein, die eine fußläufige Erreichbarkeit und Durchwegung der geplanten Grünfläche ermöglichen.

7.3 Planungsalternative- Beibehaltung der bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Plangebiet

Gemäß §8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln.
Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes sollen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg“ geschaffen werden.
Der parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg“ ist in folgenden Punkten nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt:

- Geplante Nutzungen der Gemeinbedarfsfläche

  gemäß bisheriger Darstellung des Flächennutzungsplanes:
  - Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

  geplant im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 80/2021:
  - Fläche für den Gemeinbedarf für soziale Zwecke (Hort und Kita)
  - Fläche für Sportanlagen (Sportfunktionsgebäude für den Vereinssport und Beachvolleyballplätze)
  - Parkplatz

- Größe und Abgrenzung der geplanten Flächen für bauliche Nutzungen (Wohngebiet und Gemeinbedarf)

- Größe und Abgrenzung der geplanten öffentlichen Grünfläche am Koppehofer Feldgraben

- bisher kein geplanter Grünzug südlich des Wohngebietes Schäfergarten mit Anbindung an die dort vorhandenen Wohngebietsgrünflächen

Zur Begründung der geplanten Änderungen des Flächennutzungsplanes im Einzelnen siehe unter 8.
Da gemäß §8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, wurde die Planungsalternative - Beibehaltung der bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Plangebiet – nicht gewählt.

7.4 Standortalternativen

7.4.0 Vorbemerkungen

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst:
- die Verkleinerung von Wohnbaufläche und Fläche für den Gemeinbedarf und Sportanlagen zu Gunsten von geplanter Grünfläche Parkanlage
- die Änderung einer bisher geplanten Gemeinbedarfsnutzung (sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen und Schule) in Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecke, Fläche für Sportanlagen und Fläche für ruhenden Verkehr.

Nachfolgend erfolgt die Prüfung in Betracht kommender Standortalternativen für die hier geplanten Änderungen des Flächennutzungsplanes. Zu betrachten ist hierbei das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Oberkrämer.

7.4.1 Standortalternativen für die geplante Verkleinerung von Wohnbaufläche und Fläche für den Gemeinbedarf zu Gunsten von geplanter Grünfläche Parkanlage auf bereits zweckentsprechend genutzte Wohnbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf

Standortalternativen:

Bereits zweckentsprechend genutzte Wohnbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf

Prüfung als mögliche Standortalternative für die geplante Verkleinerung von Wohnbaufläche und Fläche für den Gemeinbedarf zu Gunsten von geplanter Grünfläche Parkanlage

Die geplante Verkleinerung von Wohnbaufläche und Fläche für den Gemeinbedarf zu Gunsten von geplanter Grünfläche Parkanlage auf bereits zweckentsprechend genutzte Wohnbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf kommt nicht in Betracht, da Eingriffe in die ausgeübten Nutzungen nicht den gemeindlichen Planungszielen entsprechen würden.

7.4.2 Standortalternativen für die geplante Verkleinerung von Wohnbaufläche, die noch nicht realisiert wurden, zu Gunsten von geplanter Grünfläche Parkanlage

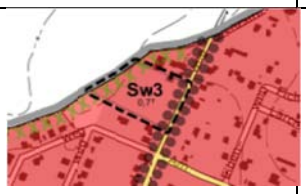
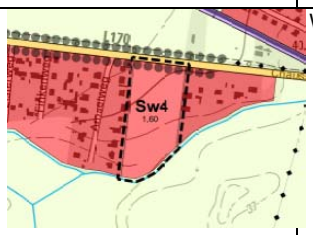
Standortalternativen:

Im Flächennutzungsplan geplante Wohnentwicklungsflächen

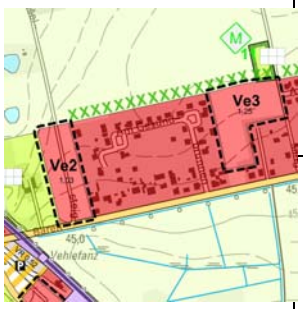
Prüfung als mögliche Standortalternative für die geplante Verkleinerung von Wohnbaufläche zu Gunsten von geplanter Grünfläche Parkanlage

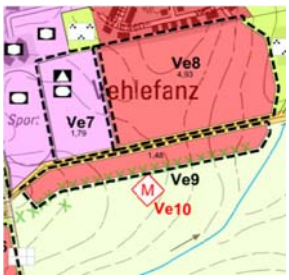
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer (Dezember 2020 mit Einarbeitung der Erfüllung der Auflagen und Maßgaben der Genehmigung des geänderten Flächennutzungsplanes Oberkrämer, AZ 521010-03801 /2021/vs, vom 24.08.2021) führt in Teil 1/2 seiner Begründung unter 6.5.2 folgende Entwicklungsflächen Wohnen auf, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung des Flächennutzungsplanes noch nicht realisiert waren und die nachfolgend als Standortalternativen für die geplante Verkleinerung von Wohnbaufläche zu Gunsten von geplanter Grünfläche Parkanlage geprüft werden:

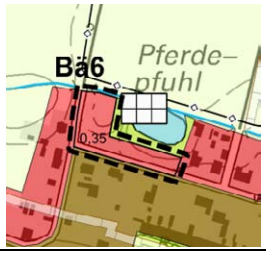
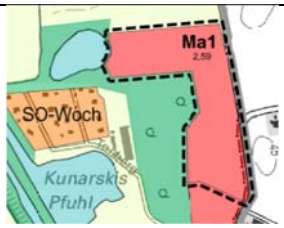
Entwicklungsflächen Wohnen gemäß Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer

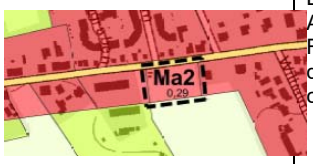
Bez.	Lage	Planausschnitt geänderter FNP mit Darstellung der geplanten Wohnbaufläche	Bestandsnutzung	Größe Entwicklungsfläche Wohnen (ha)	Erläuterung	Alternativenprüfung für die geplante Verkleinerung von Wohnbaufläche zu Gunsten von geplanter Grünfläche Parkanlage
Sw1	**OT Schwante** Sommerswalder Dreieck		Ruderale Wiese	9,26	BP „Sommerswalder Dreieck“, Rechtskraft 23.01.1998	- rechtskräftiger Bebauungsplan, - Planumsetzung in Vorbereitung, deshalb nicht als Standort gewählt
Sw2	**OT Schwante** Südl. Am Birkenwäldchen		Ruderalfläche	0,18	Abrundung an vorhandener Erschließungsstraße	- sehr geringe Flächengröße - nicht als Grünfläche Parkanlage in Siedlungsentwicklungsgebiet geeignet deshalb nicht als Standort gewählt
Sw3	**OT Schwante** Lindenweg		Obstgarten	0,77	Siedlungslücke, Darstellung bereits im wirksamen FNP	- wegen Lage am Siedlungsrand nicht als Grünfläche Parkanlage in Siedlungsentwicklungsgebiet geeignet deshalb nicht als Standort gewählt
Sw4	**OT Schwante** Öst.Amselweg		Wiese	1,60	BP „Kremmener Chaussee“, Rechtskraft 24.01.1997, Darstellung bereits im wirksamen FNP (hohen Grundwasserstand beachten)	- rechtskräftiger Bebauungsplan, deshalb nicht als Standort gewählt

Bez.	Lage	Planausschnitt geänderter FNP mit Darstellung der geplanten Wohnbaufläche	Bestandsnutzung	Größe Entwicklungsfläche Wohnen (ha)	Erläuterung	Alternativenprüfung für die geplante Verkleinerung von Wohnbaufläche zu Gunsten von geplanter Grünfläche Parkanlage
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.	- wegen Lage am Siedlungsrand nicht als Grünfläche Parkanlage in Siedlungsentwicklungsgebiet geeignet deshalb nicht als Standort gewählt
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.	- wegen Lage am Siedlungsrand nicht als Grünfläche Parkanlage in Siedlungsentwicklungsgebiet geeignet deshalb nicht als Standort gewählt
Sw9	**OT Schwante** Zw. Mühlenweg und Schlosspark		Gärten / Grabeland / Brache	0,60	Lückenschluss / Abrundung, Darstellung bereits im wirksamen FNP	- wegen Lage am Siedlungsrand nicht als Grünfläche Parkanlage in Siedlungsentwicklungsgebiet geeignet deshalb nicht als Standort gewählt
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	- rechtskräftiger Bebauungsplan, - wegen Lage am Siedlungsrand nicht als Grünfläche Parkanlage in Siedlungsentwicklungsgebiet geeignet deshalb nicht als Standort gewählt
Sw11	**OT Schwante** Südl.ehem.BHG und Mühlenweg; östl. Hauptstraße		Ruderale Wiese	0,86	Teilflächen von BP „Am Wiesengrund“, Rechtskraft 03.01.1996, Darstellung bereits im wirksamen FNP	- rechtskräftiger Bebauungsplan deshalb nicht als Standort gewählt
Sw12	Östlich Hauptstr. Westlich Schilfweg		Baumplantage Acker	2,78		- rechtskräftiger Bebauungsplan deshalb nicht als Standort gewählt
Sw13	**OT Schwante** Westlich Nordende Gartenweg		Acker / Wiese	0,34	Abrundung an vorhandener Erschließungsstraße, Darstellung bereits im wirksamen FNP	- wegen geringer Flächengröße und Lage am Siedlungsrand nicht als Grünfläche Parkanlage in Siedlungsentwicklungsgebiet geeignet

Bez.	Lage	Planausschnitt geänderter FNP mit Darstellung der geplanten Wohnbaufläche	Bestandsnutzung	Größe Entwicklungsfläche Wohnen (ha)	Erläuterung	Alternativenprüfung für die geplante Verkleinerung von Wohnbaufläche zu Gunsten von geplanter Grünfläche Parkanlage
						deshalb nicht als Standort gewählt
Sw14	**OT Schwante** Südlich Mittelweg Östlich Gartenweg		Acker	0,71	BP Nr. 54/2015 "Wohnbebauung östlich des Gartenweges, zwischen Mittelweg und Hörstegraben (Koppelgraben)" Satzungsbeschl. 25.04.2019, Rechtskraft 20.09.2019	- rechtskräftiger Bebauungsplan, - wegen Lage am Siedlungsrand nicht als Grünfläche Parkanlage in Siedlungsentwicklungsgebiet geeignet deshalb nicht als Standort gewählt
Ei1	**OT Eichstädt** nördlich Zum Heidegarten		Wiese / Ruderalfläche	0,35	Abrundung an vorhandener Erschließungsstraße, Darstellung bereits im wirksamen FNP	- wegen geringer Flächengröße und Lage am Siedlungsrand nicht als Grünfläche Parkanlage in Siedlungsentwicklungsgebiet geeignet deshalb nicht als Standort gewählt
Nv1	**OT Neu-Vehlefanz** Klein-Ziethen Nordende Am Steinweg		Acker / Grünfläche / Weg	0,39	Abrundung Wohnbebauung Steinweg mit Wendeplatz	- wegen geringer Flächengröße und Lage am Siedlungsrand nicht als Grünfläche Parkanlage in Siedlungsentwicklungsgebiet geeignet deshalb nicht als Standort gewählt
Nv2	**OT Neu-Vehlefanz** **Neu-Vehlefanz** Am Walde		Acker / Weide	0,39	Abrundung an vorhandener Erschließungsstraße, Darstellung bereits im wirksamen FNP, Bebauungsplan Nr. 64/2018 „Wohnbebauung Am Walde“, Aufstellungsbeschluss am 06.12.2018	- wegen geringer Flächengröße und Lage am Siedlungsrand nicht als Grünfläche Parkanlage in Siedlungsentwicklungsgebiet geeignet deshalb nicht als Standort gewählt
Ve1	**OT Vehlefanz** Oranienburger Weg ehem. Sunlicht		Ruderalfläche Ehem. Gewerbebaufläche	0,60	Abrundung, früher bebaut (Gewerbe Sunlicht), Darstellung bereits im wirksamen FNP, Lage im Entwicklungsraum Siedlung gemäß LEP HR	- wegen Lage am Siedlungsrand nicht als Grünfläche Parkanlage in Siedlungsentwicklungsgebiet geeignet deshalb nicht als Standort gewählt
Ve2	**OT Vehlefanz** 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)	- wegen Lage am Siedlungsrand nicht als Grünfläche Parkanlage in Siedlungsentwicklungsgebiet geeignet deshalb nicht als Standort gewählt
Ve3	**OT Vehlefanz** 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)	- teilweise rechtskräftiger Bebauungsplan, - wegen Lage am Siedlungsrand nicht als Grünfläche Parkanlage in Siedlungsentwicklungsgebiet geeignet deshalb nicht als Standort gewählt
Ve6	**OT Vehlefanz** Zwischen Schäferweg und Veltener Weg		Grabeland / Wiese	0,63	Abrundung am Ortskern, Lage im Entwicklungsraum Siedlung gemäß LEP HR	- wegen Lage am Siedlungsrand nicht als Grünfläche Parkanlage in Siedlungsentwicklungsgebiet geeignet deshalb nicht als Standort gewählt

Bez.	Lage	Planausschnitt geänderter FNP mit Darstellung der geplanten Wohnbaufläche	Bestandsnutzung	Größe Entwicklungsfläche Wohnen (ha)	Erläuterung	Alternativenprüfung für die geplante Verkleinerung von Wohnbaufläche zu Gunsten von geplanter Grünfläche Parkanlage
Ve8	**OT Vehlefanz** Südlich Wohngebiet Schäfergarten, nördlich Schäferweg		Acker	4,93	Siedlungserweiterung zwischen Ortskern und Haltepunkt Regionalbahn, Lage im Entwicklungsraum Siedlung gemäß LEP HR	- große Zusammenhängende Siedlungsfläche, innerhalb des zentralen Siedlungsentwicklungsgebietes in der Gemeinde Oberkrämer, - grünräumliche Gliederung und Abgrenzung zu weiteren Siedlungsflächen erforderlich, - zentrale Parkanlage im Siedlungsentwicklungsbereich nahe Gemeinbedarfsstandort erforderlich - naturräumliche Aufwertung an Gräben und Retentionsflächen für Niederschlagsentwässerung erforderlich **deshalb als Standort gewählt**
Ve9	**OT Vehlefanz** 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)	- wegen Lage am Siedlungsrand nicht als Grünfläche Parkanlage in Siedlungsentwicklungsgebiet geeignet deshalb nicht als Standort gewählt
Ve10	**OT Vehlefanz** 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 Vehlefanz und	- Konversionsfläche ehemalige Sauenanlage - großer fußläufiger Abstand zu zentralem Gemeinbedarfsstandort (Grundschule, Kita, Hort) - besondere Bedeutung für die Wohnentwicklung wegen Lage am Regionalbahnhaltepunkt deshalb nicht als Standort gewählt
Ve11	**OT Vehlefanz** Südlich Schäferweg, östlich ehem.Schäferei		Acker	0,17		
Ve12	**OT Vehlefanz** Südlich Schäferweg, nahe Bahnstrecke		Acker	0,78		
Ve13	**OT Vehlefanz** Nördlich Schäferweg, östlich Koppehof		Grünland Weide	1,66		
Ve14	**OT Vehlefanz** Ehemalige Sauenanlage		lawi. Baufläche, stark bebaut	3,89		
Ve15	**OT Vehlefanz** Ehemalige Sauenanlage – nahe Bahnstrecke		lawi. Baufläche Weidebrache	1,22		
Ve16	**OT Vehlefanz** Nahe ehem. Sauenanlage südlich Elsgraben		Weideland	0,31		

Bez.	Lage	Planausschnitt geänderter FNP mit Darstellung der geplanten Wohnbaufläche	Bestandsnutzung	Größe Entwicklungsfläche Wohnen (ha)	Erläuterung	Alternativenprüfung für die geplante Verkleinerung von Wohnbaufläche zu Gunsten von geplanter Grünfläche Parkanlage
Ve17	**OT Vehlefanz** Südlich Elsgraben – nahe Bahnstrecke		Weideland	0,52		
Ve18	**OT Vehlefanz** Nördlich Schäferweg Östlich Koppehof		Ruderalfläche	0,85		
Bä1	**OT Bärenklau** südlich B-Plan zu den Eichen		Ruderale Wiese	0,52	Lückenschluss, Abrundung des Siedlungsgebietes, Darstellung bereits im wirksamen FNP	- wegen Lage am Siedlungsrand nicht als Grünfläche Parkanlage in Siedlungsentwicklungsgebiet geeignet deshalb nicht als Standort gewählt
Bä2	**OT Bärenklau** südlich Vehlefanzer Straße, südlich Einmündung Zu den Eichen		Ruderale Wiese	0,24	2 Restgrundstücke im Bebauungsplan Nr. 14/2004 An der Vehlefanzer Straße, 1 Grundstück Lücke zur Bestandsbebauung, Darstellung bereits im wirksamen FNP	- wegen geringer Flächengröße und Lage am Siedlungsrand nicht als Grünfläche Parkanlage in Siedlungsentwicklungsgebiet geeignet deshalb nicht als Standort gewählt
Bä3	**OT Bärenklau** südlich Vehlefanzer Straße, südlich Remontehof		Acker	0,54	Restgrundstücke im Bebauungsplan Nr. 14/2004 An der Vehlefanzer Straße, Darstellung bereits im wirksamen FNP	- wegen Lage am Siedlungsrand nicht als Grünfläche Parkanlage in Siedlungsentwicklungsgebiet geeignet deshalb nicht als Standort gewählt
Bä4	**OT Bärenklau** Ostteil Friedhof		Ruderale Wiese	0,33	Abrundung, Erschließungsökonomie Lage im Siedlungsraum LEP- HR	- wegen Lage am Siedlungsrand nicht als Grünfläche Parkanlage in Siedlungsentwicklungsgebiet geeignet deshalb nicht als Standort gewählt
Bä5	**OT Bärenklau** nördlich Vehlefanzer 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	- wegen fehlendem räumlichen Bezug zu Siedlungsentwicklungsflächen als Grünfläche Parkanlage in Siedlungsentwicklungsgebiet nicht geeignet deshalb nicht als Standort gewählt
Bä6	**OT Bärenklau westlich und südlich des Pferdepfuhls**		private Grünfläche	0,35	- Lage innerhalb des Siedlungsraumes, Erschließungsökonomie - Darstellung als Wohnbaufläche bereits im bisher wirksamen FNP, Abgrenzung der Wohnbaufläche in Richtung Pferdepfuhl wurde an den tatsächlichen Biotopbestand im Uferbereich des Pferdepfuhls angepasst - Lage im Entwicklungsraum Siedlung LEP- HR	- wegen fehlendem räumlichen Bezug zu Siedlungsentwicklungsflächen als Grünfläche Parkanlage in Siedlungsentwicklungsgebiet nicht geeignet deshalb nicht als Standort gewählt
Ma1	**OT Marwitz** Nordteil Veltener Tonberg		Rohboden Ruderalfläche	2,59	nördliche Teilfläche Bebauungsplan "Parkstadt Velten", Rechtskraft 12.10.2000, Darstellung bereits im wirksamen FNP	- rechtskräftiger Bebauungsplan, - Lage am äußersten Rand der Gemeinde Oberkrämer, - Flächenübertragung an die Stadt Velten deshalb nicht als Standort gewählt

Bez.	Lage	Planausschnitt geänderter FNP mit Darstellung der geplanten Wohnbaufläche	Bestandsnutzung	Größe Entwicklungsfläche Wohnen (ha)	Erläuterung	Alternativenprüfung für die geplante Verkleinerung von Wohnbaufläche zu Gunsten von geplanter Grünfläche Parkanlage
Ma2	**OT Marwitz** Südlich Lindenstraße, südlich am Siebgraben		Baulücke Acker / Ruderalfläche	0,29	Lücke an vorhandener Erschließungsstraße, Darstellung bereits im wirksamen FNP	- wegen fehlendem räumlichen Bezug zu Siedlungsentwicklungsflächen als Grünfläche Parkanlage in Siedlungsentwicklungsgebiet nicht geeignet deshalb nicht als Standort gewählt
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.)	- wegen fehlendem räumlichen Bezug zu Siedlungsentwicklungsflächen als Grünfläche Parkanlage in Siedlungsentwicklungsgebiet nicht geeignet deshalb nicht als Standort gewählt
Ma4	**OT Marwitz** Breite Straße		Grünfläche Garten, Wohnen	0,3		
Bö1	**OT Bötzow** westlich Marwitzer Straße, gegenüber Schwalbensiedlung		Acker / Grünland Baulücke an Straße ca.100m	0,47	Lückenschluss an vorhandener Erschließungsstraße, Darstellung bereits im wirksamen FNP	- wegen fehlendem räumlichen Bezug zu Siedlungsentwicklungsflächen als Grünfläche Parkanlage in Siedlungsentwicklungsgebiet nicht geeignet deshalb nicht als Standort gewählt
Bö2	**OT Bötzow** 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)	- wegen fehlendem räumlichen Bezug zu Siedlungsentwicklungsflächen als Grünfläche Parkanlage in Siedlungsentwicklungsgebiet nicht geeignet deshalb nicht als Standort gewählt
Bö3	**OT Bötzow** nördlich Fennstraße		Grabeland / Wiese	0,36		
Bö4	**OT Bötzow** östlich Veltener Straße 54		Ruderale Wiese	0,43	Bebauungsplan 61/2018 „Wohngebiet östlich Veltener Straße 54 und 56“, OT Bötzow, Rechtskraft 27.03.2019 (vor LEP HR)	- teilweise rechtskräftige Bebauungspläne - wegen fehlendem räumlichen Bezug zu Siedlungsentwicklungsflächen als Grünfläche Parkanlage in Siedlungsentwicklungsgebiet nicht geeignet deshalb nicht als Standort gewählt
Bö5	**OT Bötzow** östlich Veltener Straße 42		Ruderale Wiese / Garten	1,04	Bebauungsplan 65/2019 „Wohnbebauung Veltener Straße 42“ Rechtskraft 08.05.2020, Innenentwicklung §13a BauGB	
Bö6	**OT Bötzow** 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 Erschließung von einer der umgebenden Erschließungsstraße möglich. Auch eine Nutzung des Grundstücksstreifens Bö6 als Ergänzungsfläche zu den anliegenden Baugrundstücken kommt in Betracht.	

Bez.	Lage	Planausschnitt geänderter FNP mit Darstellung der geplanten Wohnbaufläche	Bestandsnutzung	Größe Entwicklungsfläche Wohnen (ha)	Erläuterung	Alternativenprüfung für die geplante Verkleinerung von Wohnbaufläche zu Gunsten von geplanter Grünfläche Parkanlage
Bö7	**OT Bötzow** 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	- rechtskräftiger Bebauungsplan, deshalb nicht als Standort gewählt
Bö8	**OT Bötzow** 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)	- rechtskräftiger Bebauungsplan, - zwischenzeitlich realisiert deshalb nicht als Standort gewählt
Bö10	**OT Bötzow** Feldweg Nordost		Pferdehaltung Weideland	0,21	Abrundung an vorhandener Erschließungsstraße, Darstellung bereits im wirksamen FNP - Immissionsschutz Pferde beachten solange benachbarte Weidenutzung durch Pferde vorhanden	- sehr geringe Flächengröße - nicht als Grünfläche Parkanlage in Siedlungsentwicklungsgebiet geeignet deshalb nicht als Standort gewählt
Bö11	**OT Bötzow** 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	- rechtskräftiger Bebauungsplan, - nicht als Grünfläche Parkanlage in Siedlungsentwicklungsgebiet geeignet deshalb nicht als Standort gewählt
Bö14	**OT Bötzow** 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	- sehr geringe Flächengröße - nicht als Grünfläche Parkanlage in Siedlungsentwicklungsgebiet geeignet deshalb nicht als Standort gewählt
Bö15	**OT Bötzow** westlich Veltener Straße nördlich Sonnenwinkel		Ruderalfläche	0,55	Bebauungsplan Nr. 63/2018 „Wohnbebauung Verlängerung Sonnenwinkel““ in Aufstellung, Darstellung bereits im wirksamen FNP	- wegen fehlendem räumlichen Bezug zu Siedlungsentwicklungsflächen als Grünfläche Parkanlage in Siedlungsentwicklungsgebiet nicht geeignet deshalb nicht als Standort gewählt
Summe				**55,46**		

Begründung des gewählten Standorts für die geplante Verkleinerung von Wohnbaufläche zu Gunsten von geplanter Grünfläche Parkanlage

Das Plangebiet der hier vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Teilfläche der **Wohnentwicklungsfläche Ve8** gemäß Begründung des Flächennutzungsplans 2020. Es handelt sich hierbei um eine große zusammenhängende Siedlungsfläche innerhalb des zentralen Siedlungsentwicklungsgebietes im geplanten Grundfunktionalen Schwerpunkt Vehlefanz in der Gemeinde Oberkrämer. In diesem Gebiet macht sich eine grünräumliche Gliederung und Abgrenzung zu weiteren Siedlungsflächen erforderlich. Es besteht ein Bedarf an einer zentralen Parkanlage im Siedlungsentwicklungsbereich Vehlefanz Schäferweg nahe dem bestehenden Gemeinbedarfsstandort (Grundschule / Kita / Hort).
Der Standort ist zugleich auch wegen der umgebenen Gräben für eine naturräumliche Aufwertung besonders geeignet. Die geplante Grünfläche wird hier wegen des bindigen Bodens mit schlechter Versickerungsfähigkeit auch als Retentionsfläche für Niederschlagsentwässerung benötigt.
Deshalb wurde der Standort Ve8 für die geplante Verkleinerung von Wohnbaufläche zu Gunsten von geplanter Grünfläche Parkanlage gewählt.

7.4.3 Standortalternativen für die geplante Verkleinerung von Fläche für den Gemeinbedarf, die noch nicht realisiert wurden, zu Gunsten von geplanter Grünfläche Parkanlage

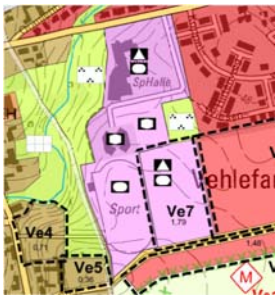
Standortalternativen:

Im Flächennutzungsplan neu geplante Flächen für den Gemeinbedarf

Prüfung als mögliche Standortalternative für die geplante Verkleinerung von Flächen für den Gemeinbedarf zu Gunsten von geplanter Grünfläche Parkanlage

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer (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) führt in Teil 1/2 seiner Begründung unter 10.5 folgende geplante Erweiterungsflächen Gemeinbedarf auf, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung des Flächennutzungsplanes noch nicht realisiert waren und die nachfolgend als Standortalternativen für die geplante Verkleinerung von Gemeinbedarfsfläche zu Gunsten von geplanter Grünfläche Parkanlage geprüft werden:

Geplante Erweiterungsflächen Gemeinbedarf

Bez.	Planausschnitt geänderter Flächennutzungsplan mit Darstellung der geplanten Gemeinbedarfsflächen	Flächengröße (ha)	Erläuterung	Prüfung als Standortalternative
Ve7		1,79	**Erweiterungsfläche Gemeinbedarf OT Vehlefanz** Am Standort Vehlefanz wird eine Erweiterungsfläche in die bestehende Gemeinbedarfsfläche einbezogen (**Ve7**). Hier sind die Nutzungen Schule und Sport vorgesehen. Hiermit wird dem wachsenden Bedarf an Gemeinbedarfseinrichtungen Rechnung getragen, der insbesondere auch am geplanten Grundfunktionalen Schwerpunkt Vehlefanz gedeckt werden soll, an dem sich ein erheblicher Teil der neu geplanten Wohnbauflächen befindet.	- ursprünglich geplante Nutzung des Standorts für eine weiterführende Schule ist hier gemäß dem Schulentwicklungsplan des Landkreises Oberhavel (6. Fortschreibung 2022 bis 2027, Stand Mai 2022) nicht geplant - als Erweiterungsfläche für die angrenzend vorhandenen Nutzung (Sport, Kita, Hort) ist am Standort Ve7 eine verkleinerte Gemeinbedarfsfläche ausreichend - so kann durch Nachrücken der ebenfalls verkleinerten Wohngebietsfläche am Koppehofer Feldgraben eine angemessen große zentrale Grünfläche Parkanlage entstehen für: - Erholungsnutzung im Siedlungsentwicklungsgebiet Schäferweg, - Mitnutzung durch bestehende Gemeinbedarfsnutzungen Grundschule, Kita, Hort, - Aufwertung des Naturraumes am Koppehofer Feldgraben, - Möglichkeit der Retention von Niederschlagswasser **deshalb als Standort gewählt**
Bö9		2,1	Am **Schul- und Kita-Standort im OT Bötzow** ist der ergänzende Bau einer neuen Turnhalle geplant. Hier wurde in der Darstellung des FNP die Gemeinbedarfsfläche entsprechend vergrößert (**Bö13**) und das Symbol für sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ergänzt. 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. Deshalb ist im 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**) Da die spätere Zweckbestimmung für diese Fläche noch nicht feststeht, erfolgt keine Darstellung eines Nutzungszwecks im Flächennutzungsplan. Im Zusammenhang mit der verbindlichen Bauleitplanung sind insbesondere die Belange des Immissionsschutzes zum Schutz der umgebenden Wohnbaunutzungen zu beachten.	- beide Flächen sind für den Gemeinbedarf im OT Bötzow vorgesehen - wegen fehlendem räumlichen Bezug zu Siedlungsentwicklungsflächen als Grünfläche Parkanlage in Siedlungsentwicklungsgebiet nicht geeignet **deshalb nicht als Standort gewählt**
Bö13		0,17		
	gesamt	**4,06**		

Insgesamt sind im geänderten Flächennutzungsplan 4,06 ha Gemeinbedarfsfläche neu geplant.

Begründung des gewählten Standorts für die geplante Verkleinerung von Gemeinbedarfsfläche zu Gunsten von geplanter Grünfläche Parkanlage

Das Plangebiet der hier vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Teilfläche der **Geplanten Erweiterungsflächen Gemeinbedarf Ve7** gemäß Begründung des Flächennutzungsplans. Es handelt sich hierbei um eine große zusammenhängende Siedlungsfläche innerhalb des zentralen Siedlungsentwicklungsgebietes im geplanten Grundfunktionalen Schwerpunkt Vehlefanz in der Gemeinde Oberkrämer. In diesem Gebiet macht sich eine grünräumliche Gliederung und Abgrenzung zu weiteren Siedlungsflächen erforderlich. Es besteht ein Bedarf an einer zentralen Parkanlage im Siedlungsentwicklungsbereich Vehlefanz Schäferweg nahe dem bestehenden Gemeinbedarfsstandort (Grundschule / Kita / Hort).

Die ursprünglich geplante Nutzung des Standorts Ve7 für eine weiterführende Schule ist hier nicht mehr geplant Ein Schulstandort für eine weiterführende Schule ist gemäß dem Schulentwicklungsplan des Landkreises Oberhavel (6. Fortschreibung 2022 bis 2027, Stand Mai 2022) in der Gemeinde Oberkrämer bisher nicht vorgesehen. Sollte in einer späteren Fortschreibung des Schulentwicklungsplanes ein Standort für eine weiterführende Schule in der Gemeinde Oberkrämer benötigt werden, käme hierfür z. B. der Bereich am Haltepunkt Vehlefanz der Regionalbahn in Betracht. Die Fläche befindet sich in kommunalem Eigentum, hätte eine ausreichende Größe (2ha) und wäre für auswärtige Schüler sehr gut über den ÖPNV erreichbar.
Im Zuge des Verfahrens der Bauleitplanung erfolgte eine Konkretisierung der geplanten Nutzungen der Fläche für Gemeinbedarf, Sport und Parken. Hier sind nun folgende Festsetzungen geplant:

- Fläche für den Gemeinbedarf für soziale Zwecke (Hort und Kita)
- Fläche für Sportanlagen (Sportfunktionsgebäude für den Vereinssport und Beachvolleyballplätze)
- Parkplatz

Als Erweiterungsfläche für die angrenzend an Ve7 vorhandenen Nutzungen (Sport, Kita, Hort) einschließlich Parkplatz ist am Standort Ve7 eine verkleinerte Gemeinbedarfsfläche ausreichend. So kann durch Nachrücken der ebenfalls verkleinerten Wohngebietsfläche am Koppehofer Feldgraben auf einer zusammenhängenden Fläche eine zentrale Grünfläche Parkanlage entstehen, die dem Siedlungsentwicklungsgebiet Schäferweg insgesamt, aber auch den bestehenden Gemeinbedarfsnutzungen (Grundschule, Kita, Hort), der Aufwertung des Naturraumes am Koppehofer Feldgraben und der Retention von Niederschlagswasser zu Gute kommt.
Deshalb wurde der Standort Ve7 für die geplante Verkleinerung von Gemeinbedarfsfläche zu Gunsten von geplanter Grünfläche Parkanlage gewählt.

8. Begründung der geplanten 2. Änderungen des Flächennutzungsplanes

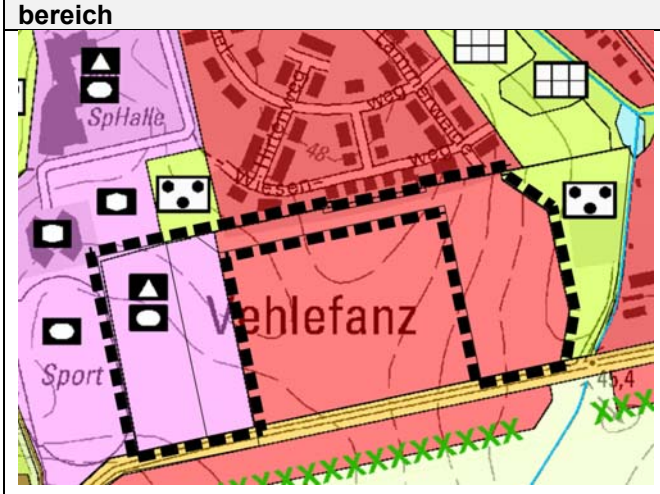
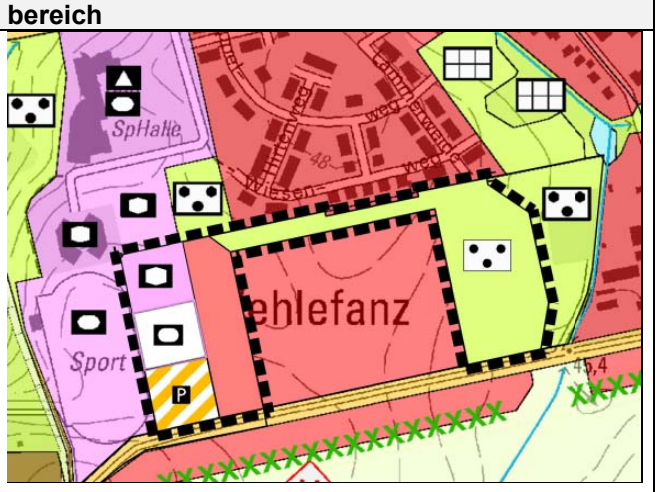
8.1 Bezug zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg“

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes sollen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg“ geschaffen werden.
Der parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg“ ist im Ergebnis der Änderung von Planungszielen mit dem Beschluss zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes (siehe unter 4.2) in folgenden Punkten nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt:

- geplante Nutzungen der Gemeinbedarfsfläche gemäß bisheriger Darstellung des Flächennutzungsplanes: Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  geplante Nutzungen der Fläche im parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg“: Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecke, Fläche für Sportanlagen und Fläche für ruhenden Verkehr
- Größe und Abgrenzung der geplanten Flächen für bauliche Nutzungen (Wohngebiet und Gemeinbedarf) weichen im parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg“ von den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes erheblich ab.
- Größe und Abgrenzung der geplanten öffentlichen Grünfläche am Koppehofer Feldgraben weicht im parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg“ von den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes erheblich ab.
- Der im parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg“ geplante Grünzug südlich des Wohngebietes Schäfergarten ist im Flächennutzungsplan bisher nicht dargestellt.

Da gemäß §8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, machen sich die nachfolgend begründeten Änderungen des Flächennutzungsplanes erforderlich.

8.2 Gegenüberstellung der bisherigen und der geplanten geänderten Darstellung des Flächennutzungsplanes im Änderungsbereich

Ausschnitt des Flächennutzungsplanes mit bisheriger Darstellung im geplanten Änderungsbereich	Ausschnitt des Flächennutzungsplanes mit geplanter geänderter Darstellung im Änderungsbereich
	
Auszug Legende Flächennutzungsplan **Art der baulichen Nutzung gemäß § 5 Abs.2 Nr. 1 BauGB** Wohnbauflächen §1 Abs.1 Nr.1 BauNVO Gemischte Baufläche §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO **Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs gemäß § 5 Abs.2 Nr. 2a BauGB** Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Soziale Zwecke Schule Flächen für Sportanlagen **Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge gemäß § 5 Abs.2 Nr.3 und Abs.4 BauGB**	Überörtiche und örtliche Hauptverkehrsstraße §5 Abs.2 Nr.3 BauGB Flächen für den ruhenden Verkehr §5 Abs.2 Nr.3 BauGB **Grünflächen gemäß §5 Abs.2 Nr. 2a BauGB** Öffentliche und private Grünflächen §5 Abs.2 Nr.5 BauGB Zweckbestimmung Parkanlage Siedlungsgrün Privatgärten **Flächen für die Landwirtschaft gemäß §5 Abs.2 Nr. 9 und Abs.4 BauGB** Flächen für die Landwirtschaft XXXXXX Maßnahmen zur Siedlungseingrünung Umgrenzung des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer stellt im geplanten Änderungsbereich bisher Wohnbaufläche und Fläche für den Gemeindedarf (Schule, sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) dar. Mit der hier vorliegenden Änderung erfolgt eine Verringerung der Größen der bisherigen Gemeinbedarfsfläche und der Wohnbaufläche zu Gunsten von öffentlicher Grünfläche Parkanlage. Darüber hinaus erfolgt die Änderung einer bisher geplanten Gemeinbedarfsnutzung (sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen und Schule) in Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecke, Fläche für Sportanlagen und Fläche für ruhenden Verkehr. Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes sollen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg“ geschaffen werden.
Die Begründung für die geplanten Änderungen ergibt sich aus dem Planungskonzept des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg“ (siehe unter 7.).

8.3 Verkleinerung und Verschiebung der geplanten Wohnbaufläche im Änderungsbereich

Zur Berücksichtigung der frühzeitig in den öffentlichen Sitzungen des Ortsbeirates Vehlefanz und des Bauausschusses der Gemeinde Oberkrämer vorgetragenen Einwendungen der Anwohner wegen der geplanten heranrückenden baulichen Nutzungen sollen im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg“ die Größen der geplanten Wohngebietsfläche abweichend von der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplanes erheblich reduziert werden.
Die geplante Wohngebietsfläche im Plangebiet des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 80/2021 soll zur Deckung des bestehenden Wohnbedarfs beitragen. Die Fläche liegt im Grundfunktionalen Schwerpunkt und im Gestaltungsraum Siedlung, wo gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung die Siedlungsentwicklung vorrangig erfolgen soll. Die geplante Wohnerweiterungsfläche soll jedoch bezüglich der geplanten Bebauungsdichte und bezüglich ihrer Gesamtgröße die bestehende Siedlungsstruktur im Planbereich berücksichtigen. Hierbei ist auch zu beachten, dass zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 80/2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes 82/2022 in räumlicher Nähe erfolgt. Das Plangebiet des parallel in Aufstellung befindlichen Bauungsplanes 82/2022 umfasst die baulich vorgenutzten Fläche einer ehemaligen Sauenanlage und liegt direkt am Regionalbahnhaltepunkt Vehlefanz, sodass der Schwerpunkt der geplanten Siedlungsentwicklung im OT Vehlefanz auf dieser Fläche liegt. Insgesamt sind auf beiden Flächen ca. 135 Wohnungen geplant. Es ist mit ca. 350 zusätzlichen Einwohnern zu rechnen. In der ländlich geprägten Siedlungsstruktur des OT Vehlefanz ist dies insgesamt eine erhebliche Siedlungsentwicklung.
Zur Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur sollen die geplanten Wohnerweiterungsflächen in ihrer Größe angemessen sein und eine Gliederung durch Grünräume erhalten, die zugleich dem ökologischen Ausgleich im Nahbereich der Planung und der erforderlichen Rückhaltung von Niederschlagswasser dienen sollen.
Auch in Richtung des Wohngebietes Schäfergarten ist eine Verringerung der Wohnbaufläche geplant. Wegen der ortsunüblich starken Verdichtung im Wohngebiet Schäfergarten (siehe unter 4.3 und 5.3.1) besteht hier insbesondere ein Bedarf an einer Grünfläche, die eine Gliederung zwischen dem bestehenden und dem neu hinzukommenden Wohngebiet schafft.
Der Flächennutzungsplan, der bisher eine größere Wohnbaufläche im Plangebiet darstellt, als im Bebauungsplan nun geplant sind, wird dem entsprechend geändert.

8.4 Änderung der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche und Verringerung der Flächengröße

Im Zuge des Verfahrens der Bauleitplanungen für den Gesamtbereich Schäferweg erfolgte eine Konkretisierung der geplanten Nutzungen der Gemeinbedarfs- und Sportfläche im Plangebiet der hier vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes. Auf der bisherigen Gemeinbedarfsfläche sind nun Flächen für die Erweiterung des benachbarten Horts / Kita und für ergänzende Gebäude für die ebenfalls benachbarte Sportanlage geplant, die hier in funktionalem Zusammenhang mit dem westlich angrenzenden Sportplatz und den nördlich angrenzenden Gemeinbedarfsnutzungen Hort, Kita und Grundschule stehen. Ein Parkplatz für die Gemeinbedarfs- und Sportnutzungen ist hier ebenfalls geplant. Für die geplanten Nutzungen stehen im Plangebiet Flächen mit ausreichenden Größen zur Verfügung.
Ein Schulstandort für eine weiterführende Schule ist gemäß dem Schulentwicklungsplan des Landkreises Oberhavel (6. Fortschreibung 2022 bis 2027, Stand Mai 2022) in der Gemeinde Oberkrämer bisher nicht geplant. Sollte in einer späteren Fortschreibung des Schulentwicklungsplanes ein Standort für eine weiterführende Schule in der Gemeinde Oberkrämer benötigt werden, käme hierfür z. B. der Bereich am Haltepunkt Vehlefanz der Regionalbahn in Betracht. Die Fläche befindet sich in kommunalem Eigentum, hätte eine ausreichende Größe (ca.2ha) und wäre für auswärtige Schüler sehr gut über den ÖPNV erreichbar.

8.5 Geplante Vergrößerung der geplanten Grünfläche Parkanlage

8.5.1 Geplante Vergrößerung der geplanten Grünfläche Parkanlage am Koppehofer Feldgraben

Zur Berücksichtigung der frühzeitig in den öffentlichen Sitzungen des Ortsbeirates Vehlefanz und des Bauausschusses der Gemeinde Oberkrämer vorgetragenen Einwendungen der Anwohner zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg“ ist, abweichend von der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplanes, eine Verbreiterung der geplanten Grünfläche Parkanlage am Koppehofer Feldgraben geplant.
Dem entsprechend ist im Rahmen der hier vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes ebenfalls eine Verbreiterung der geplanten Grünfläche Parkanlage am Koppehofer Feldgraben geplant.

Hierdurch soll die grünräumliche Qualität der geplanten Siedlungserweiterung verbessert werden.
Von besonderer Bedeutung sind in diesem Zusammenhang die grünräumlichen Funktionen Kinderspielplatz und Niederschlagsentwässerung, die vorliegend in eine Parkanlage eingebunden werden sollen.
Der bisherige Flächennutzungsplan Oberkrämer enthält keine gesonderten Darstellungen für Kinderspielplätze. Es wird davon ausgegangen, dass diese in den Baugebieten und als Bestandteil von Grünflächen Parkanlage

aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar sind. Dem entsprechend wird die geplante Grünfläche im vorliegenden Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Die Festsetzung des Kinderspielplatzes, der als Bestandteil der Parkanlage geplant ist, erfolgt im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 80/2021. Gleiches gilt für die weiteren geplanten Funktionen der Grünfläche Parkanlage, die Regenwasserretention und die Maßnahmen zum Ausgleich nach dem Naturschutzrecht.
Der Bedarf an einem Kinderspielplatz ergibt sich einerseits aus dem geplanten neuen Wohngebiet selbst, aber auch aus der angestrebten Schaffung eines neuen innerörtlichen Grünraumes, in dem sich die bisherigen Einwohner des OT Vehlefanz und die zukünftigen Einwohner begegnen können.
Das Erfordernis der Schaffung einer Retentionsfläche für die Niederschlagsentwässerung ergibt sich aus der sehr geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet und der Notwendigkeit der Schaffung ausreichender Retentionsräume, auch mit Blick auf die zu erwartende Zunahme von Starkregenereignissen in Folge des Klimawandels. Hierfür liegt ein Niederschlagsentwässerungskonzept vor, welches auf der Grundlage entsprechender Bodenuntersuchungen erstellt wurde. Die innerhalb der geplanten Grünfläche vorgesehene Regenwasserretentionsfläche befindet sich im Tiefpunkt des natürlichen Geländeverlaufs und wurde deshalb als Standort für die Regenwasserretention gewählt. Die vergrößerte geplante Grünfläche ist Teil eines bestehenden natürlichen Retentionsraumes am Koppehofer Feldgraben. Die bestehenden natürlichen Retentionsräume sind in ihrer Funktion zu erhalten und deshalb von baulichen Nutzungen freizuhalten.
Der Flächennutzungsplan, der bisher eine kleinere öffentliche Grünfläche Parkanlage am Koppehofer Feldgraben darstellt, wird dem entsprechend geändert.

8.5.2 Geplante Vergrößerung der geplanten Grünfläche Parkanlage zur Schaffung eines Grünzuges südlich des Wohngebietes Schäfergarten

Zur Berücksichtigung der frühzeitig in den öffentlichen Sitzungen des Ortsbeirates Vehlefanz und des Bauausschusses der Gemeinde Oberkrämer vorgetragenen Einwendungen der Anwohner wegen der geplanten heranrückenden baulichen Nutzungen ist im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg“1 ein Grünzug südlich des Wohngebietes Schäfergarten mit Anbindung an die dort vorhandenen Wohngebietsgrünflächen geplant.
Wegen der ortsunüblich starken Verdichtung im Wohngebiet Schäfergarten (siehe unter 4.3 und 5.3.1) besteht hier insbesondere ein Bedarf an einer Grünfläche, die eine Gliederung zwischen dem bestehenden und dem neu hinzukommenden Wohngebiet schafft.

So wird zugleich eine Grünverbindung zwischen der geplanten Grünfläche am Koppehofer Feldgraben und der vorhandenen Ausgleichsfläche östlich des Schulhortes geschaffen, die auch dem Biotopverbund und den grünräumlichen Wegebeziehungen zu Gute kommt.
Dem entsprechend ist im Rahmen der hier vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes ebenfalls eine Grünfläche Parkanlage südlich des Wohngebietes Schäfergarten geplant.

9. Flächenbilanz

Aus der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich geänderte Flächengrößen für die einzelnen Nutzungsdarstellungen des Flächennutzungsplanes im Änderungsbereich wie folgt:

Darstellung	Flächengröße im Änderungsbereich des FNP bisher	Flächengröße im Änderungsbereich des FNP nach erfolgter Änderung	Bilanz
Wohnbaufläche	1,77 ha	0,73 ha	-1,04 ha
Fläche für den Gemeinbedarf	1,80 ha	0,35 ha	-1,45 ha
Flächen für Sportanlagen	0 ha	0,35 ha	+0,35 ha
Parkplatz	0 ha	0,37 ha	+0,37 ha
Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)	0 ha	1,77 ha	+1,77 ha
gesamt	3,57 ha	3,57 ha	+/-0

10. Durchführung der Planung

Der Flächennutzungsplan selbst schafft nicht die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben. Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes sollen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg“ geschaffen werden.
Die Umsetzung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg“ soll nach Abschluss des Planverfahrens durch einen Erschließungsträger erfolgen.

Erforderliche Vereinbarungen zur Umsetzung der Planung“, wie z, B. Herstellung der Erschließungsanlagen, Sicherung der geplanten Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes zum Ausgleich von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht (siehe unter U1.b)6.) sind in einem städtebaulichen Vertrag zu treffen.

11. Auswirkungen der Planung

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes werden auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg“ geschaffen.

Hierdurch werden auf der Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung mit dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen für die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes nahe dem Ortskern Vehlefanz mit dem hier vorhandenen Gemeinbedarfsstandort für Grundschule, Hort, Kita und Sportplatz zu einem Wohngebiet mit Flächen für Ein- und Mehrfamilienhäuser und einer Erweiterungsfläche für die benachbarten Gemeinbedarfs- und Sportnutzungen.
Hiermit wird ein Beitrag zur Deckung des erheblichen Wohnbedarfes geleistet, der in der Gemeinde Oberkrämer besteht. Zugleich wird auch eine Ergänzungsfläche für den Gemeinbedarf, Sport und den ruhenden Verkehr planerisch vorbereitet, die Raum für soziale und ergänzende sportliche Folgeeinrichtungen bietet, die auf Grund des Wachstums der Einwohnerzahl der Gemeinde Oberkrämer durch Zuzug insgesamt erforderlich werden.

Den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung wird mit der vorliegenden Planung entsprochen, da sich das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung nahe einem Haltepunkt des schienengebundenen ÖPNV befindet und zudem wegen der Lage zwischen Anger und Regionalbahnhof in Nachbarschaft zu bestehenden Wohngebieten und Gemeinbedarfseinrichtungen gut in die Siedlungsstruktur des OT Vehlefanz eingebunden ist. Die großzügigen geplanten Grünflächen gliedern das Siedlungsgebiet, ermöglichen eine hohe Wohnqualität und zugleich eine hohe naturräumliche Qualität, die bis in das Siedlungsgebiet hinein wirkt.
Aus diesen Gründen entspricht die vorliegende Planung auch den Zielen des Klimaschutzes und der nachhaltigen Entwicklung.

Der Ortsteil Vehlefanz wird durch die vorliegende Planung als Grundfunktionaler Schwerpunkt der Gemeinde Oberkrämer im Nahbereich des Haltepunktes des schienengebundenen ÖPNV gestärkt. Hierdurch wird auch die Attraktivität des schienengebundenen ÖPNV unterstützt.

Die vorliegende Planung trägt den Hinweisen der Öffentlichkeit aus den ersten öffentlichen Diskussionen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes im Ortsbeirat Vehlefanz und im Bauausschuss der Gemeinde Oberkrämer im Frühjahr 2022 durch folgende Anpassungen der Planungsziele angemessen Rechnung:
- Anpassung der geplanten Nutzungen der Gemeinbedarfsfläche an den aktuellen Bedarf (sozialen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen)
- Verkleinerung der geplanten Flächen für bauliche Nutzungen (Wohngebiet und Gemeinbedarf)
- Vergrößerung der geplanten öffentlichen Grünfläche am Koppehofer Feldgraben
- Schaffung eines Grünzuges südlich des Wohngebietes Schäfergarten mit Anbindung an die dort vorhandenen Grünflächen

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 15.02.2023 zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit:

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

2.1 Weiterführender Hinweis

<u>2.1.1 Hinweise des Bereiches Landwirtschaft</u>
Mit der vorliegenden Planung werden ca. 8 Hektar (ha) Ackerland einer anderen Funktion zugeführt. Dabei handelt es sich um Flächen, die mit Ackerzahlen von 35 bis 55 eine für den Landkreis Oberhavel überdurchschnittliche Ertragsfähigkeit aufweisen. Nach den Grundsätzen des Planungsrechtes, ist der nachhaltigen Sicherung der Verfügbarkeit von Flächen für die landwirtschaftliche Produktion in größtmöglichem Umfang besondere Aufmerksamkeit zu schenken.
Vor der tatsächlichen Inanspruchnahme dieser Flächen sollten alle Möglichkeiten der Innenentwicklung ausgeschöpft werden. Auch eine schrittweise Inanspruchnahme der Flächen entsprechend der Bedarfsentwicklung kommt diesem Anliegen entgegen.

<u>Berücksichtigung:</u>
Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst:
- die Verkleinerung von Wohnbaufläche und Fläche für den Gemeinbedarf und Sportanlagen zu Gunsten von geplanter Grünfläche Parkanlage
- die Änderung einer bisher geplanten Gemeinbedarfsnutzung (sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen und Schule) in Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecke, Fläche für Sportanlagen und Fläche für ruhenden Verkehr.

Die Ackerzahlen liegen im Plangebiet zwischen 55 im Nordwesten und 28 im Nordosten. Im mittleren Bereich des Plangebietes liegen die Ackerzahlen bei 45.

Im Westen des Plangebietes, wo die Böden eine vergleichsweise hohe Ackerzahl von 55 bis 45 haben, sind Flächen für die Erweiterung des benachbarten Horts und für ergänzende Gebäude für die ebenfalls benachbarte Sportanlage geplant, die hier in funktionalem Zusammenhang mit dem westlich angrenzenden Sportplatz und den nördlich angrenzenden Gemeinbedarfsnutzungen Hort, Kita und Grundschule stehen. Eine ergänzende Fläche für Gemeinbedarf, Sport und zugehörigen Parkplatz ist an dieser Stelle für die gemeindliche Entwicklung erforderlich.
Die geplante öffentliche Grünfläche Parkanlage im Osten des Plangebietes betrifft Böden mit Ackerzahlen von 45 und 28. Die geplante öffentliche Grünfläche ist für die Deckung des grünräumlichen Bedarfs im Planbereich erforderlich. Integriert in eine Parkanlage sollen hier ein Kinderspielplatz und Flächen für die Niederschlagsentwässerung Platz finden. Mit der teilweise geplanten Festsetzung von Extensivwiesenflächen mit Laubbäumen innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche Parkanlage werden erforderliche Ausgleichsmaßnahmen nach dem Naturschutzrecht umgesetzt und hierbei der landwirtschaftliche Charakter der Flächen teilweise erhalten.
Die Inanspruchnahme der Fläche erfolgt in Abstimmung mit dem bewirtschaftenden Agrarbetrieb. Es wird keine für den Fortbestand des Betriebes zwingend erforderliche Landwirtschaftsfläche der betrieblichen Nutzung entzogen.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Nachtrag der Stellungnahme vom 28.03.2023 zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit:

2. Belange des Fachdienstes Bevölkerungsschutz und Allgemeines Ordnungsrecht

2.1 Weiterführender Hinweis

2.1.1 Hinweise

Fischereirechtliche Belange sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Sollte das Vorhaben Auswirkungen auf die bejagbaren Flächen haben oder in der Folge zum Wegfall bejagbarer Flächen führen, sind die betroffenen Jagdgenossenschaften und Inhaber der Eigenjagdbezirke zu beteiligen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der betroffenen Fläche um eine Fläche im Außenbereich handelt, bei der nicht ausgeschlossen ist, dass diese Fläche weiterhin vom Wild aufgesucht wird. Es obliegt dem Eigentümer ggf. geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Berücksichtigung:
Die Hinweise sind bei der Umsetzung der Planung entsprechend zu beachten.
Die Jagdgenossenschaft Vehlefanz und der Landesjagdverband e.V. war zum Vorentwurf der Planung frühzeitig beteiligt worden und hatten keine Stellungnahme abgegeben.

Zu den Umweltauswirkungen der Planung siehe Umweltbericht.

Rechtliche Grundlagen, Quellen

Rechtliche Grundlagen der Änderung des Flächennutzungsplanes

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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

- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) 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)
- Landwirtschaftsanpassungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juli 1991 (BGBl. I S. 1418), das zuletzt durch Artikel 136 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist
- Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38), die zuletzt durch Artikel 105 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 132) geändert worden ist (1. BImschV)
- 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 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503) Fundstelle: GMBl 1998 Nr. 26, S. 503 geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4.Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) [1] In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) Vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14, [Nr. 33])
- Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 15], S.358) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 37], S.3)
- Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in der Fassung der Verordnung vom 29.04.2019, (GVBl. II - 2019, Nr. 35), in Kraft getreten mit Wirkung vom 01.07.2019
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung" (ReP-Wind) vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003) Regionalplan Prignitz-Oberhavel,
  (Hinweis: Der Regionalvorstand der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel (RPG) hat in der Sitzung 1/2018 am 21. März 2018 die Festlegung getroffen, dass der Regionalplan Prignitz-Oberhavel – Sachlicher Teilplan Windenergienutzung von 2003 nicht weiter angewendet wird.)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung / Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie" (ReP FW), Satzung vom 21.11.2018 (teilweise genehmigt außer Windenergie, noch nicht in Kraft)
- Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" vom 8. Oktober 2020 (mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg- Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
  - Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das durch Artikel 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist)
- Seveso-III-Richtlinie - RICHTLINIE 2012/18/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates
- Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch Artikel 107 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer -Baumschutzsatzung- in Kraft getreten am 01.01.2011
- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung) vom 01.01.2024

Quellennachweis

Fachgutachten und Fachplanungen

Immissionsschutz

- **Verkehrliche Eingangsdaten für schalltechnische Untersuchungen in Vehlefanz** (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH Berlin, 27. Oktober 2023)
- **Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 80/2021 »Wohngebiet am Schäferweg« in Vehlefanz** (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH Berlin, 17. November 2023)

Niederschlagsentwässerungsplanung

- **Geotechnischer Bericht**, Ingenieurbüro für Bauüberwachung Fischer GmbH, Luckau, 29.04.2022
- **Geotechnischer Bericht** – ERGÄNZUNG, Ingenieurbüro für Bauüberwachung Fischer GmbH, Luckau,15.09.2023
- **Regenwasserkonzept** (BEV Ingenieure GmbH, Königs Wusterhausen, September 2023)

Verkehrstechnische Untersuchung und Erschließungsplanung

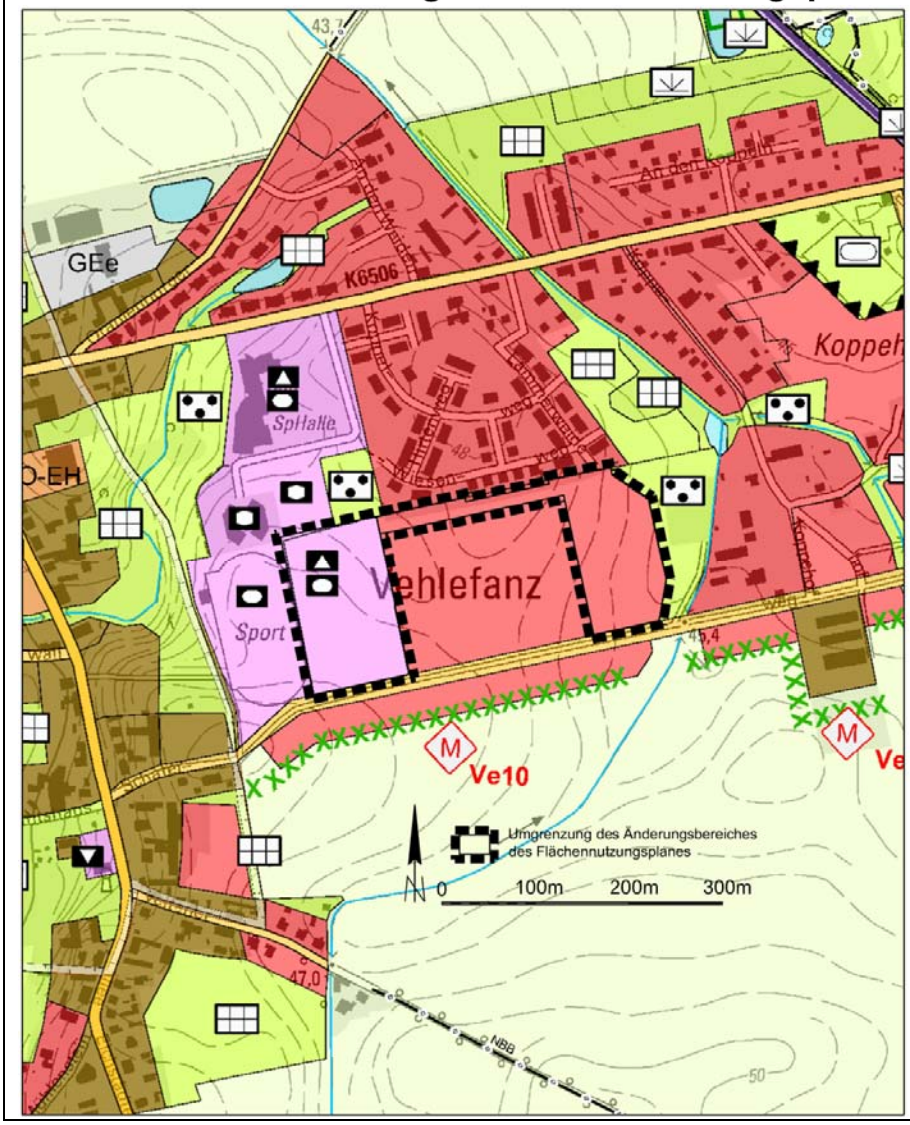
- **Verkehrsuntersuchung Oberkrämer – Vehlefanz, B-Plan Verfahren Wohngebiete Schäferweg (B-Plan Nr. 80) und Koppehof (B-Plan Nr. 82)** (SCHLOTHAUER & WAUER Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH Berlin, 15.12.2023)
- **Verkehrszählungen vom Oktober 2023** an der **Lindenallee, Bärenklauer Straße** und am **Schäferweg** (SCHLOTHAUER & WAUER Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH Berlin)
- **Vorplanung Ausbau Schäferweg mit Anbindung an Lindenallee L17** (BEV Ingenieure GmbH, Am Amtsgarten 10, 15711 Königs Wusterhausen)

Weitere Quellen

- Flächennutzungsplan Oberkrämer (Planfassung Dezember 2020)
- Landschaftsplan Gemeinde Oberkrämer
- Bebauungsplan Nr. 80/2021 „Wohnbebauung Am Schäferweg“ (Planungsbüro Ludewig GbR) – Entwurf 12/2023 in Aufstellung
- Topografische Karte 1993
- Brandenburg-Viewer https://bb-viewer.geobasis-bb.de/
- Forstkartierung Brandenburg http://www.brandenburg-forst.de/LFB/client/
- Geoportal Brandenburg https://geoportal.brandenburg.de
- Regel, Sicherheit und Gesundheitsschutz bei Tätigkeiten der Abfallwirtschaft, Teil 1: Sammlung und Transport von Abfall, GUV-R 238-1 Januar 2007 (bisher GUV-R 2113), Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung (DGUV), Berlin)
- Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Oberhavel (09/2019)
- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung HVE des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg vom April 2009.
- Erlass „Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur“ vom 2. Dezember 2019 (ABl./20, [Nr. 9], S.203)
- Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft „Arbeitshilfe Betriebsintegrierte Kompensation“ und „Erhöhung des Entsiegelungsfaktors bei der Kompensation durch den Abriss von Hochbauten“ vom 1. Juni 2016, Arbeitshilfe Betriebsintegrierte Kompensation
- Fachinformationssystem Boden, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, www.geo-brandenburg.de)
- Angaben zu Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht: Kartendienst des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Landesumweltamt Brandenburg. Kartengrundlage: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, GB-G I/99.
- Angaben zu Schutzstatus und Häufigkeit von Vögeln in Deutschland 2008, DDA, BfN, LAGV: www.bfn.de/fileadmin/MDB/documents/themen/monitoring/statusreport2008_ebook.pdf
- MetadatenVerbund (MetaVer), dem gemeinsamen Metadatenportal der Länder Brandenburg, Freie Hansestadt Bremen, Freie und Hansestadt Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Saarland und Sachsen-Anhalt (https://metaver.de/hintergrundinformationen)
- Geoportals Brandenburg (https://geoportal.brandenburg.de/geodaten/suche-nach-geodaten/w/map/doc/1114/, Einsichtnahme 22.01.2020)
- Internethandbuch Arten des Bundesamtes für Naturschutz, http://www.ffh-anhang4.bfn.de/ mit Stand vom 04.02.2015
- LUGV Brandenburg: Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 17.Jg. Heft 2,3 2008 Säugetierfauna des Landes Brandenburg - Teil 1: Fledermäuse.
- Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung, erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg - Referat 23 - von Rechtsanwalt Dr. Eckart Scharmer und Rechtsanwalt Dr. Matthias Blessing, Stand: 13.01.2009
- Kartendienst MetaVer
- Denkmalliste des Landes Brandenburg Landkreis Oberhavel Stand: 31.12.2019
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau
- Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands – Klangattrappen“ Herausgeber: S.Stübing, H.H.Bergmann i.A. des DDA e.V. und der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten
- Vollzug des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, 4. Änderung der Übersicht: "Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten" vom 2. November 2007 zuletzt geändert durch Erlass vom Januar 2011 Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg, 02.10.2018
- Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands“; P.Südbeck et al.; Radolfzell 2005
- Rote Liste der Brutvögel Fünfte gesamtdeutsche Fassung, veröffentlicht im August 2016
- https://www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/voegel/artenschutz/rote-listen/10221.html (Einsichtnahme 02.09.2019)
- Geoportals Brandenburg (https://geoportal.brandenburg.de/geodaten/suche-nach-geodaten/w/map/doc/1114/)
- Kartierung Straßenverkehrslärm Brandenburg 2017 des Landesamtes für Umwelt (http://maps.brandenburg.de/apps/laerm_strasse_2017/

Darstellung der geplanten 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Planausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer in der bisher wirksamen Fassung von 2020 mit Darstellung des geplanten Änderungs-bereichs der 2. Änderung des Flächennutzungsplans



Auszug aus der Planzeichenerklärung zum wirksamen FNP Oberkrämer 2020

Art der baulichen Nutzung gemäß § 5 Abs.2 Nr. 1 BauGB

- Wohnbauflächen §1 Abs.1 Nr.1 BauNVO
- Gemischte Baufläche §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs gemäß § 5 Abs.2 Nr. 2a BauGB

- Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung

- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Soziale Zwecke
- Schule
- Flächen für Sportanlagen

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge gemäß § 5 Abs.2 Nr.3 und Abs.4 BauGB

- Überörtiche und örtliche Hauptverkehrsstraße §5 Abs.2 Nr.3 BauGB
- Flächen für den ruhenden Verkehr §5 Abs.2 Nr.3 BauGB

Grünflächen gemäß §5 Abs.2 Nr. 2a BauGB

- Öffentliche und private Grünflächen §5 Abs.2 Nr.5 BauGB

Zweckbestimmung

- Parkanlage
- Siedlungsgrün
- Privatgärten

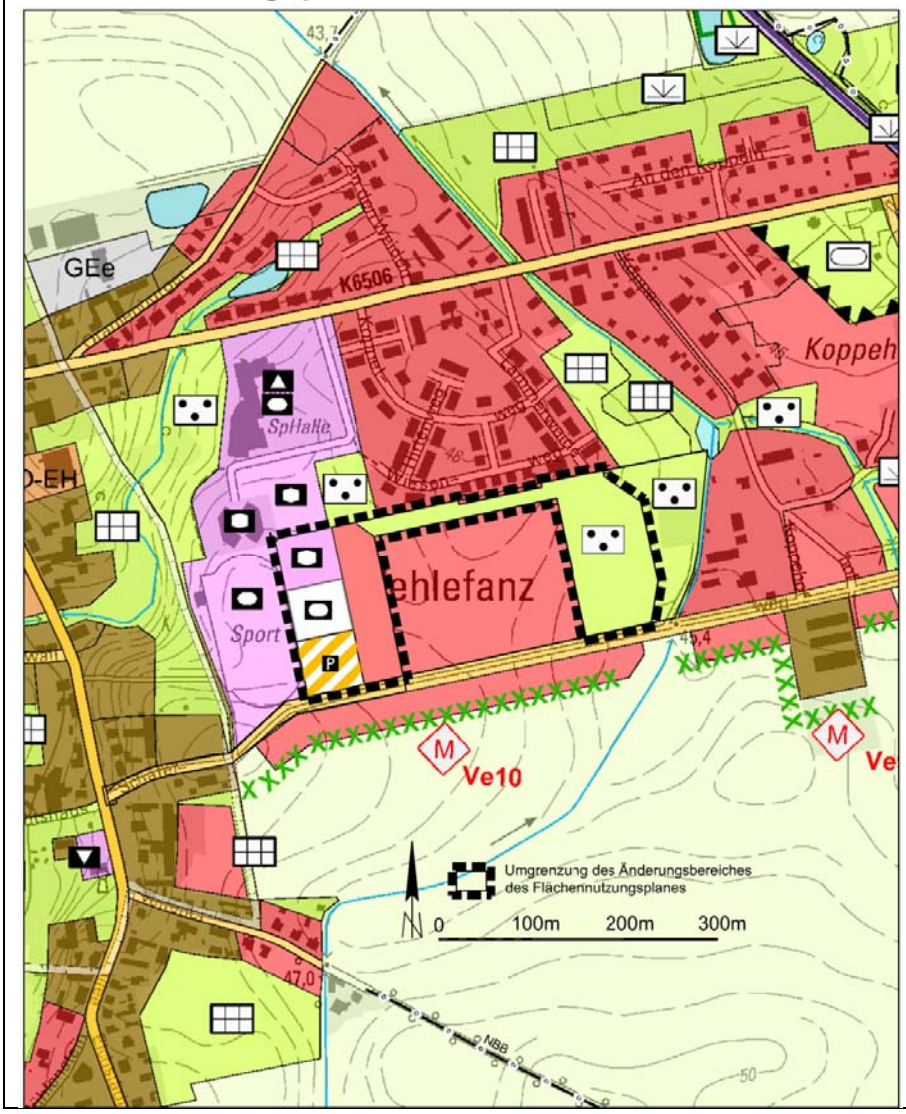
Flächen für die Landwirtschaft gemäß §5 Abs.2 Nr. 9 und Abs.4 BauGB

- Flächen für die Landwirtschaft

XXXXXX Maßnahmen zur Siedlungseingrünung

Umgrenzung des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans

Planausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer in der wirksamen Fassung von 2020 mit Darstellung der Änderungen im Änderungsbereich der hier vorliegenden 2. Änderung des Flächennutzungsplans



Auszug aus der Planzeichenerklärung zum wirksamen FNP Oberkrämer 2020

Art der baulichen Nutzung gemäß § 5 Abs.2 Nr. 1 BauGB

- Wohnbauflächen §1 Abs.1 Nr.1 BauNVO
- Gemischte Baufläche §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs gemäß § 5 Abs.2 Nr. 2a BauGB

- Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung

- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Soziale Zwecke
- Schule
- Flächen für Sportanlagen

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge gemäß § 5 Abs.2 Nr.3 und Abs.4 BauGB

- Überörtiche und örtliche Hauptverkehrsstraße §5 Abs.2 Nr.3 BauGB
- Flächen für den ruhenden Verkehr §5 Abs.2 Nr.3 BauGB

Grünflächen gemäß §5 Abs.2 Nr. 2a BauGB

- Öffentliche und private Grünflächen §5 Abs.2 Nr.5 BauGB

Zweckbestimmung

- Parkanlage
- Siedlungsgrün
- Privatgärten

Flächen für die Landwirtschaft gemäß §5 Abs.2 Nr. 9 und Abs.4 BauGB

- Flächen für die Landwirtschaft

XXXXXX Maßnahmen zur Siedlungseingrünung

Umgrenzung des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans