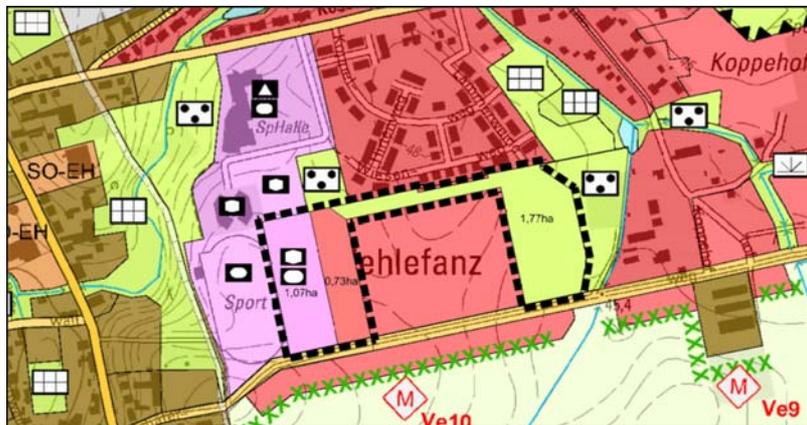




Gemeinde Oberkrämer

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 Bisher verfügbare Umweltinformationen,
Fachbeitrag Artenschutz



Vorentwurf

Dezember 2022

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 hier vorliegenden Bebauungsplan	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	11
3.2.2	Berücksichtigung der Anforderungen der Regionalplanung in der vorliegenden Planung	12
4.	Bisherige kommunale Planungen für den Bereich des Plangebietes	13
4.1	Bisherige verbindliche Bauleitplanung im Plangebiet	13
4.2	Parallel in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg"	13
4.2.1	Ziel und Zweck der Planung gemäß ursprünglichem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg"	13
4.2.2	Fortschreibung der Planungsziele des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" im Ergebnis der frühzeitigen Hinweise der Öffentlichkeit	13
4.2.2	Fortschreibung der Planungsziele des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" im Ergebnis der frühzeitigen Hinweise der Öffentlichkeit	13
4.2.3	Begründung der Änderungen des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" OT Vehlefanzen	14
4.2.4	Geplante Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" OT Vehlefanzen	17
4.2.5.	Berücksichtigung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" in der vorliegenden Planung	21
4.3	Benachbarter Vorhaben- und Erschließungsplan VEP "Wohnpark Bahnstraße - Schäferweg 1"	21
4.4	Benachbarter Bebauungsplan Nr. 29-2007 „Sportplatz“	24
4.5	Parallel in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan Nr. 82/2022 "Wohngebiet Schäferweg/ Koppehof - am Bahnhof"	26
4.5.1	Ziel und Zweck der Planung gemäß ursprünglichem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 82/2022 "Wohngebiet Schäferweg/ Koppehof - am Bahnhof"	26
4.5.2	Fortschreibung der Planungsziele des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 82/2022 "Wohngebiet Schäferweg/ Koppehof - am Bahnhof" im Ergebnis der frühzeitigen Hinweise der Öffentlichkeit sowie zur Berücksichtigung der Entwicklungsabsichten am Regionalbahnhalteteil Vehlefanzen	27
4.5.3	Begründung der Änderungen des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 82/2022 "Wohngebiet Schäferweg/ Koppehof - am Bahnhof" OT Vehlefanzen	28
4.5.4	Geplante Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82/2022 "Wohngebiet Schäferweg/ Koppehof - am Bahnhof" OT Vehlefanzen	31
4.5.5.	Berücksichtigung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 82/2022 in der vorliegenden Planung	36
4.6	Informelle Planungen im Bereich des Plangebietes - Rahmenplan Koppehof – Schäferweg	36
5.	Bestand im Plangebiet und dessen Umgebung	39
5.1	Übersicht Bestand	39
5.2	Bestand im Plangebiet - Fotodarstellung	39
5.3	Bestand in der Umgebung des Plangebietes - Fotodarstellung	40
5.3.1	Wohngebiet Schäfergarten	40
5.3.2	Grundschule, Kita, Hort	42
5.3.3	Sportplatz am Schäferweg	44
5.3.4	Koppehofer Feldgraben und Koppehof	44
6.	Vorhandene Erschließung	45
6.1	Übersicht der äußeren straßenseitigen Erschließung des Plangebietes	45
6.2	Schäferweg	46
6.3	Öffentlicher Personennahverkehr	46
6.5	Ruhender Verkehr	47
6.6	Vorhandene Niederschlagsentwässerung, Ableitung von Schichtenwasser	47

6.7	Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung	47
6.8	Abfallentsorgung	47
7.	Planungskonzept und Planungsalternativen	47
7.1	Planungskonzept des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg"	47
7.2	Städtebaulicher Entwurf des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg"	50
7.3	Planungsalternative- Beibehaltung der bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Plangebiet	54
7.4	Standortalternativen	55
7.4.0	Vorbemerkungen	55
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	55
7.4.2	Standortalternativen für die geplante Verkleinerung von Wohnbaufläche, die noch nicht realisiert wurde, zu Gunsten von geplanter Grünfläche Parkanlage	55
7.4.3	Standortalternativen für die geplante Verkleinerung von Fläche für den Gemeinbedarf, die noch nicht realisiert wurde, zu Gunsten von geplanter Grünfläche Parkanlage	62
8.	Begründung der geplanten Festsetzungen des Bauungsplanes	64
8.1	Bezug zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg"	64
8.2	Gegenüberstellung der bisherigen und der geplanten geänderten Darstellung des Flächennutzungsplanes im Änderungsbereich	65
8.3	Verkleinerung und Verschiebung der geplanten Wohnbaufläche im Änderungsbereich	65
8.4	Änderung der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche und Verringerung der Flächengröße	66
8.4.1	Änderung der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche	66
8.4.2	Verringerung der Flächengröße der Gemeinbedarfsfläche	66
8.5	Geplante Vergrößerung der geplanten Grünfläche Parkanlage	66
8.5.1	Geplante Vergrößerung der geplanten Grünfläche Parkanlage am Koppehofer Feldgraben	66
8.5.2	Geplante Vergrößerung der geplanten Grünfläche Parkanlage zur Schaffung eines Grünzuges südlich des Wohngebietes Schäfergarten	67
9.	Flächenbilanz	67
10.	Durchführung der Planung	67
11.	Auswirkungen der Planung	67
Rechtliche Grundlagen, Quellen		69
Darstellung der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf)		71
	Ausschnitt des Flächennutzungsplanes Oberkrämer mit bisheriger Darstellung im geplanten	71
	Auszug Legende Flächennutzungsplan	71
	Ausschnitt des Flächennutzungsplanes Oberkrämer mit geplanter geänderter Darstellung im geplanten Änderungsbereich	72
	Auszug Legende Flächennutzungsplan	72

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.

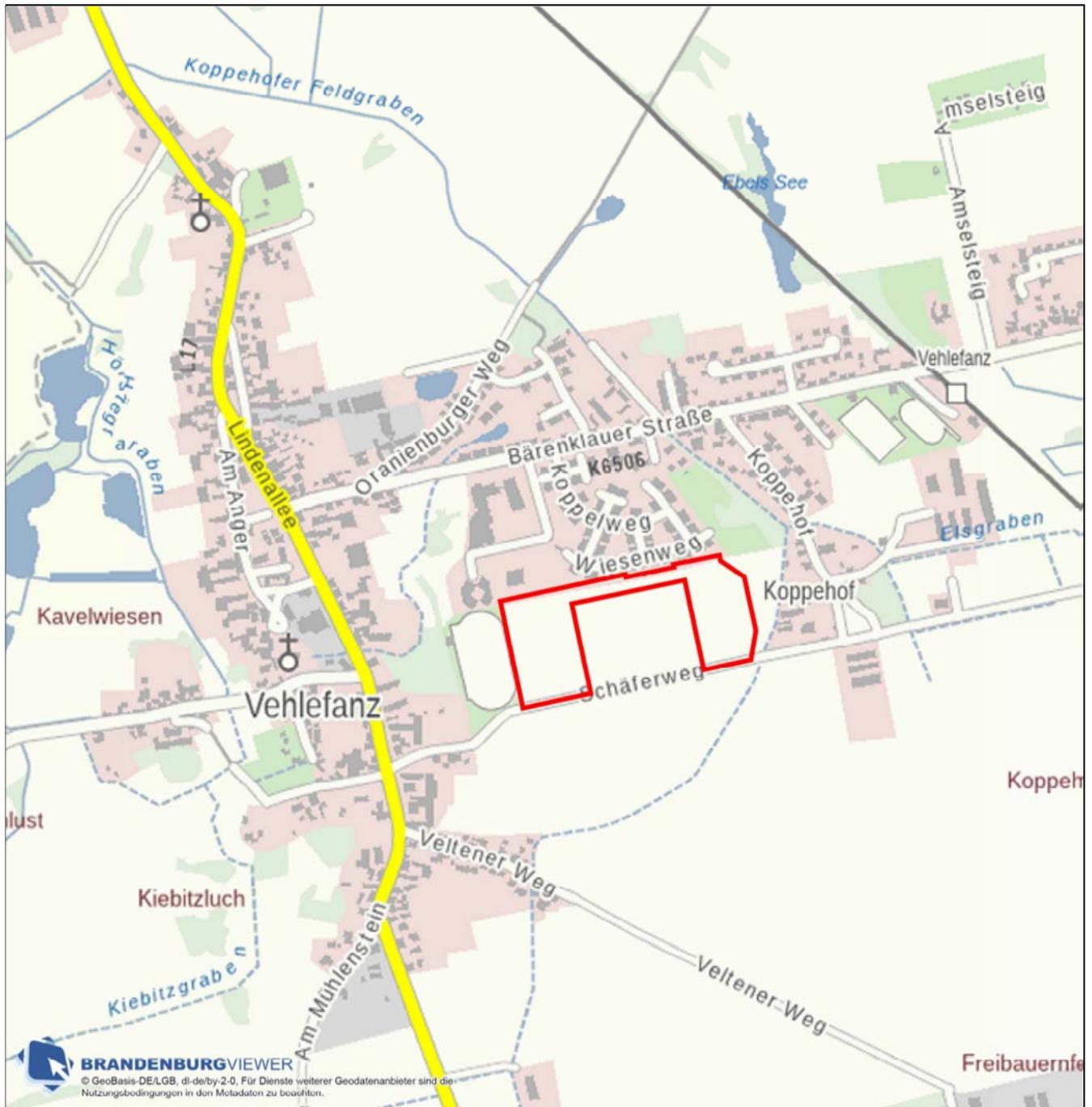
Die Gemeinde Oberkrämer, bestehend aus den Ortsteilen Bärenklau, Bötzow, Eichstädt, Marwitz, Schwante, Vehlefanz und Neu Vehlefanz, hat ca. 12.420 Einwohner (31. Dezember 2021). Die Gemeinde gehört zum Landkreis Oberhavel.

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

Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Oranienburg.

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. 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 hier vorliegenden Bebauungsplan

Im Ergebnis der ersten öffentlichen Diskussionen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes im Ortsbeirat Vehlefanz und im Bauausschuss der Gemeinde Oberkrämer im Frühjahr 2022 wurden für **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:

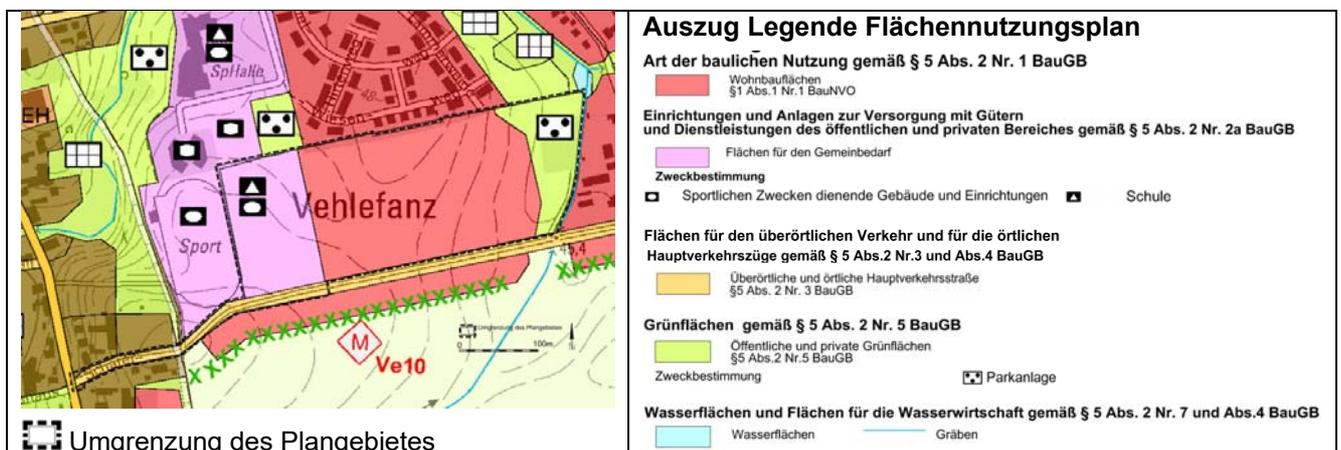
- Anpassung der geplanten Nutzungen der Gemeinbedarfsfläche an den aktuellen Bedarf (sozialen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen)
- Verkleinerung der geplanten Flächen für bauliche Nutzungen (Wohngebiet und Gemeinbedarf)
- Vergrößerung der geplanten öffentlichen Grünfläche am 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 Gemeinbedarf (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)



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 vorliegenden Bebauungsplan: sozialen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- 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. 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

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 21.11.2018

- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ vom 26.11.2020 (ABl. 51/20, S. 1321)

Bindungswirkung

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

Die für die Planung relevanten Grundsätze 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.

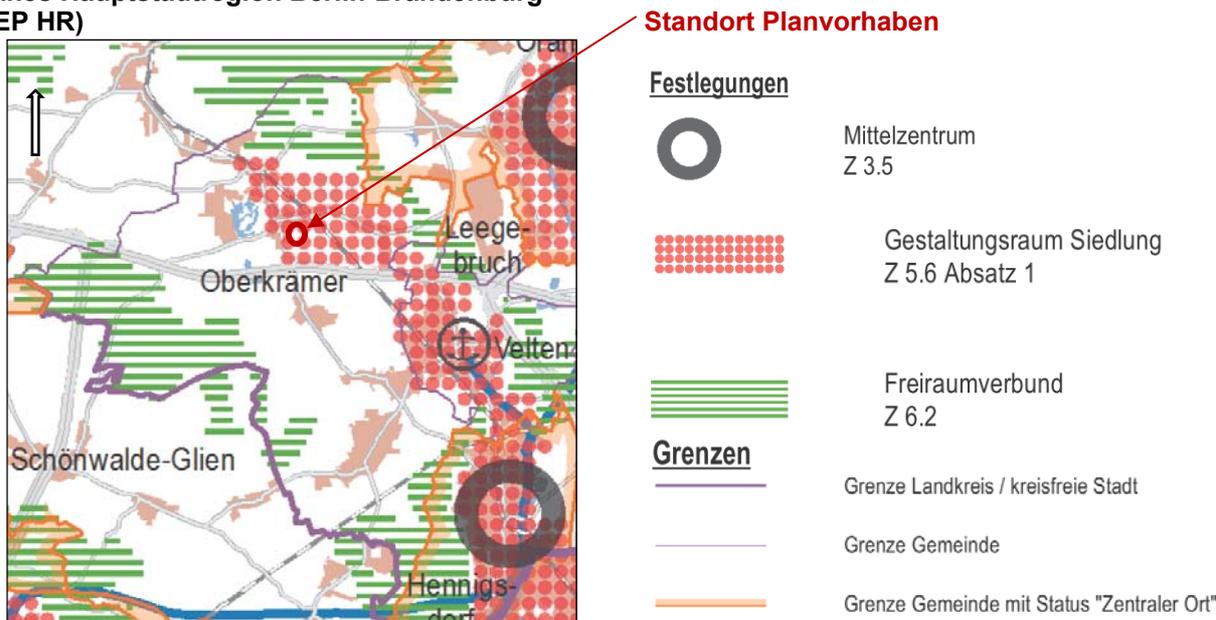
3.1.2 Berücksichtigung der Anforderungen gemäß LEP HR und LEPro 2007 in der vorliegenden Planung

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 geplante Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche (sozialen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) 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. 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 Kohlenstoffsinken 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

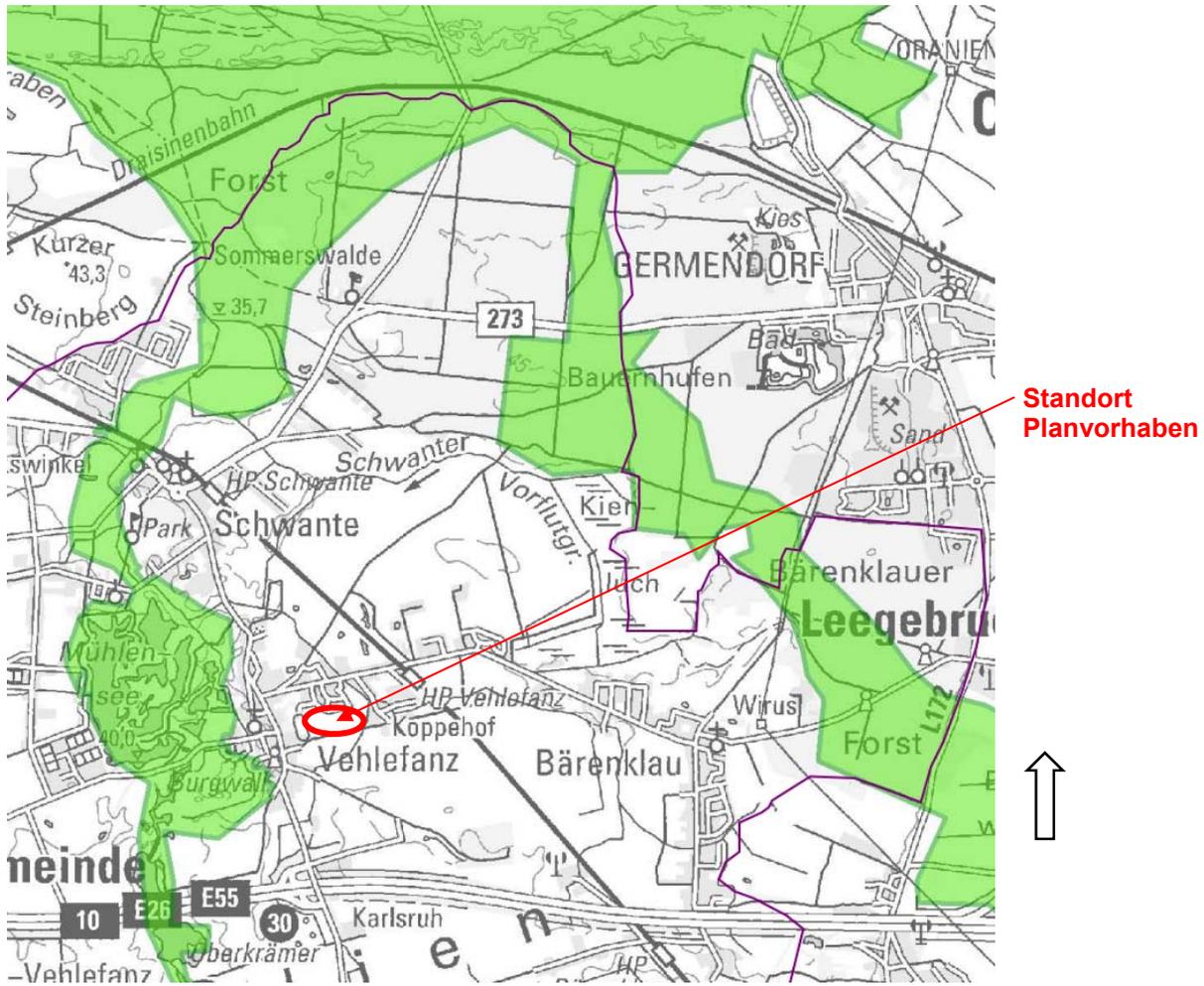
(Hinweis: Der Regionalplan wurde von der Regionalversammlung am 21. November 2018 als Satzung beschlossen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat den Regionalplan im Juli 2019 genehmigt. Ausgenommen hiervon ist das Kapitel "Windenergienutzung" Der Plan tritt erst mit Bekanntmachung in Kraft.)

- 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

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

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

Der **Sachliche Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte"** vom 8. Oktober 2020 ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg- Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten.

Nach dem **Ziel** des sachlichen Teilplanes "Grundfunktionale Schwerpunkte" ist der **OT 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- 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 dem hier vorliegenden Bebauungsplan nicht entgegenstehen.

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.

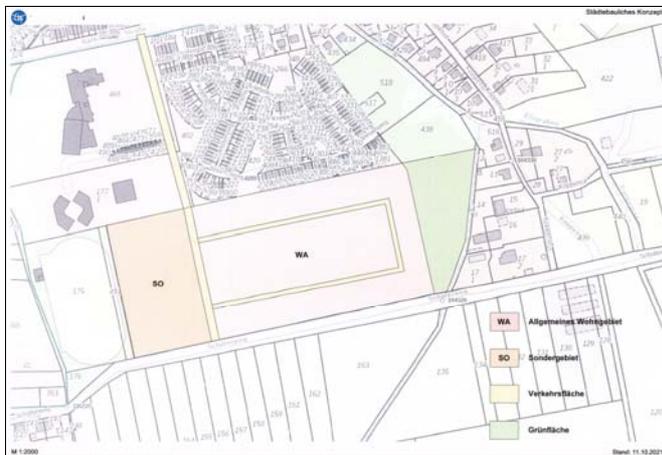
4.2 Parallel in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg"

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 der Öffentlichkeit

Im Ergebnis der ersten öffentlichen Diskussionen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes im Ortsbeirat Vehlefanz und im Bauausschuss der Gemeinde Oberkrämer im Frühjahr 2022 wurden die Planungsziele und das Plangebiet des hier vorliegenden Bebauungsplanes mit **Beschluss zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses am 08.12.2022** wie folgt geändert:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer beschließt den gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.12.2021 gefassten Beschluss -Nr. B-203/2021 über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" OT Vehlefanz wie folgt zu ändern:

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 aufzustellenden Bebauungsplanes 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, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.

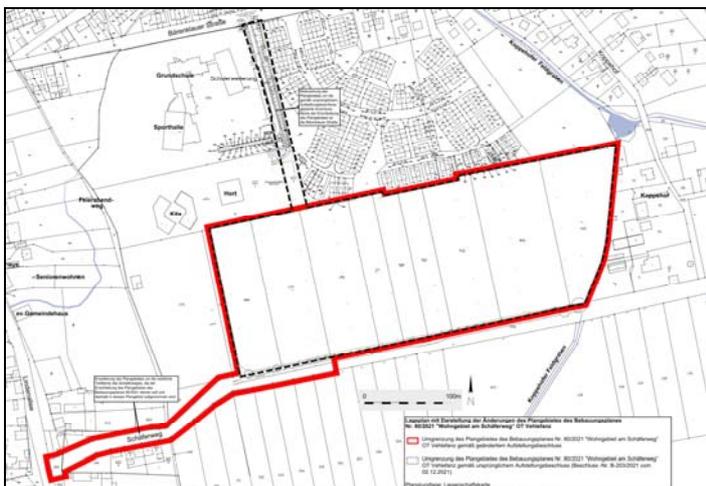
Die **Planungsziele** werden wie folgt geändert und ergänzt:

- 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 Haupteinschließung des Plangebietes
- 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

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 erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes im Plangebiet soll parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen.

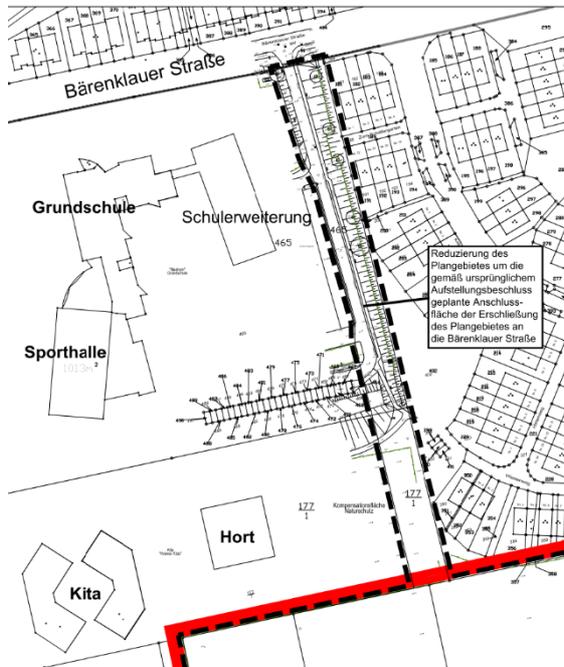
4.2.3 Begründung der Änderungen des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" OT Vehlefanz

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:

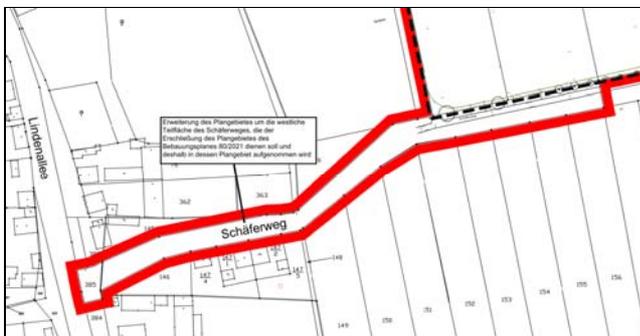
Die Planungsziele werden wie folgt geändert und ergänzt:
- Wegfall der geplanten Verbindungsstraße zur Bärenklauer Straße

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 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.

Für den Verkehr im Bereich Grundschule / Hort / Kita soll eine eigene Verkehrslösung gefunden werden. Hierfür käme z. B. eine Umfahrt um die Schule von der Bärenklauer Straße aus in Betracht, die dann auch durch den Schulbus genutzt werden könnte. So wäre für die Kinder, die den Schulbus nutzen, ein ungefährdetes Ein- und Aussteigen sowie Warten südlich der Grundschule möglich. Bisher hält der Bus an der Bärenklauer Straße (Kreisstraße K6506), die von und zur Bushaltestelle auf der gegenüberliegenden Straßenseite durch die Grundschulkinder gequert werden muss.

➤ **Erweiterung des Plangebietes in der Gemarkung Vehlefanzen, 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 vorliegenden Bebauungsplan 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 im Plangebiet soll über diesen Abschnitt des Schäferweges mit Anbindung an die Lindenallee erschlossen werden. Da der Gesamtbereich der Gemeinbedarfsflächen 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. Es ist eine Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer geplant, die die Gemeinbedarfseinrichtungen mit einander verbindet.

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. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 82/2022 nimmt die betreffende Fläche nun jedoch aus seinem Geltungsbereich aus, da diese nun im Plangebiet des hier vorliegenden Bebauungsplanes liegen soll.

➤ **Änderung und Ergänzung weiterer Planungsziele**

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

➤ **Anpassung der geplanten Nutzungen der Gemeinbedarfsfläche an den aktuellen Bedarf (sozialen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen)**

Begründung: Der Flächennutzungsplan sieht für die geplante Gemeinbedarfsfläche im Plangebiet bisher die Nutzungszwecke Schule, sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen vor.

Zwischenzeitlich wird nun jedoch für den Schulbedarf einer weiterführenden Schule in Oberkrämer ein Standort am Haltepunkt Vehlefan der Regionalbahn geprüft. Die Gemeinbedarfsfläche im Plangebiet kann so die bereits an das Plangebiet angrenzenden Gemeinbedarfsnutzungen ergänzen. Hierbei handelt es sich um Gemeinbedarfseinrichtungen für sozialen Zwecke (Kita, Hort) und um sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, die zur Ergänzung des bestehenden Sportplatzes dienen könnten (z. B. Sportfunktionsgebäude oder Sporthalle). Aus diesem Grund ist im aufzustellenden Bebauungsplan die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ geplant.

Der Flächennutzungsplan, der bisher als Zweckbestimmung für die Gemeinbedarfsfläche im Plangebiet „Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ darstellt, soll parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes entsprechend geändert werden (siehe unter 4.1)

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 Vehlefan und des Bauausschusses der Gemeinde Oberkrämer vorgetragenen Einwendungen der Anwohner wegen der geplanten heranrückenden baulichen Nutzungen sollen die Größen der geplanten Wohnbedarfsfläche und Gemeinbedarfsfläche erheblich reduziert werden.

Da der Standort im Plangebiet für eine weiterführende Schule keine ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten bietet und hierfür nun ein Standort am Regionalbahnhalttepunkt Vehlefan geprüft wird, ist für den verbleibenden Bedarf an Gemeinbedarfsfläche im Plangebiet auch eine entsprechend verringerte Flächengröße ausreichend.

Der erhebliche Wohnbedarf in der Gemeinde Oberkrämer besteht weiterhin. Das Plangebiet ist für einen Beitrag zur Deckung dieses Bedarfes besonders geeignet, denn es liegt gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung im Gestaltungsraum Siedlung, in dem die Wohnsiedlungsentwicklung vorrangig erfolgen soll. Zudem liegt es gemäß den Zielen der Regionalplanung im Grundfunktionalen Schwerpunkt Vehlefan der innerhalb des Gemeindegebietes Oberkrämer vorrangig für die Deckung des Wohnbedarfes entwickelt werden soll. Es liegt auch im Nahbereich eines Regionalbahnhalttepunktes, der für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen vorrangig zu nutzen ist.

Die Gemeinde strebt jedoch auch hier eine maßvolle Entwicklung an, die eine stark durchgrünte Siedlungsstruktur ermöglicht. Aus diesem Grund wurde die im Plangebiet vorgesehene Baugebietsfläche in ihrer Größe reduziert. Der Flächennutzungsplan, der bisher eine größere Wohnbaufläche und Gemeinbedarfsfläche im Plangebiet darstellt, als im Bebauungsplan nun geplant sind, soll parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes entsprechend geändert werden.

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 Vehlefan und des Bauausschusses der Gemeinde Oberkrämer vorgetragenen Einwendungen der Anwohner ist im vorliegenden Bebauungsplan, 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. 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.

Der Flächennutzungsplan, der bisher eine kleinere öffentliche Grünfläche Parkanlage am Koppehofer Feldgraben darstellt, soll parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes entsprechend geändert werden.

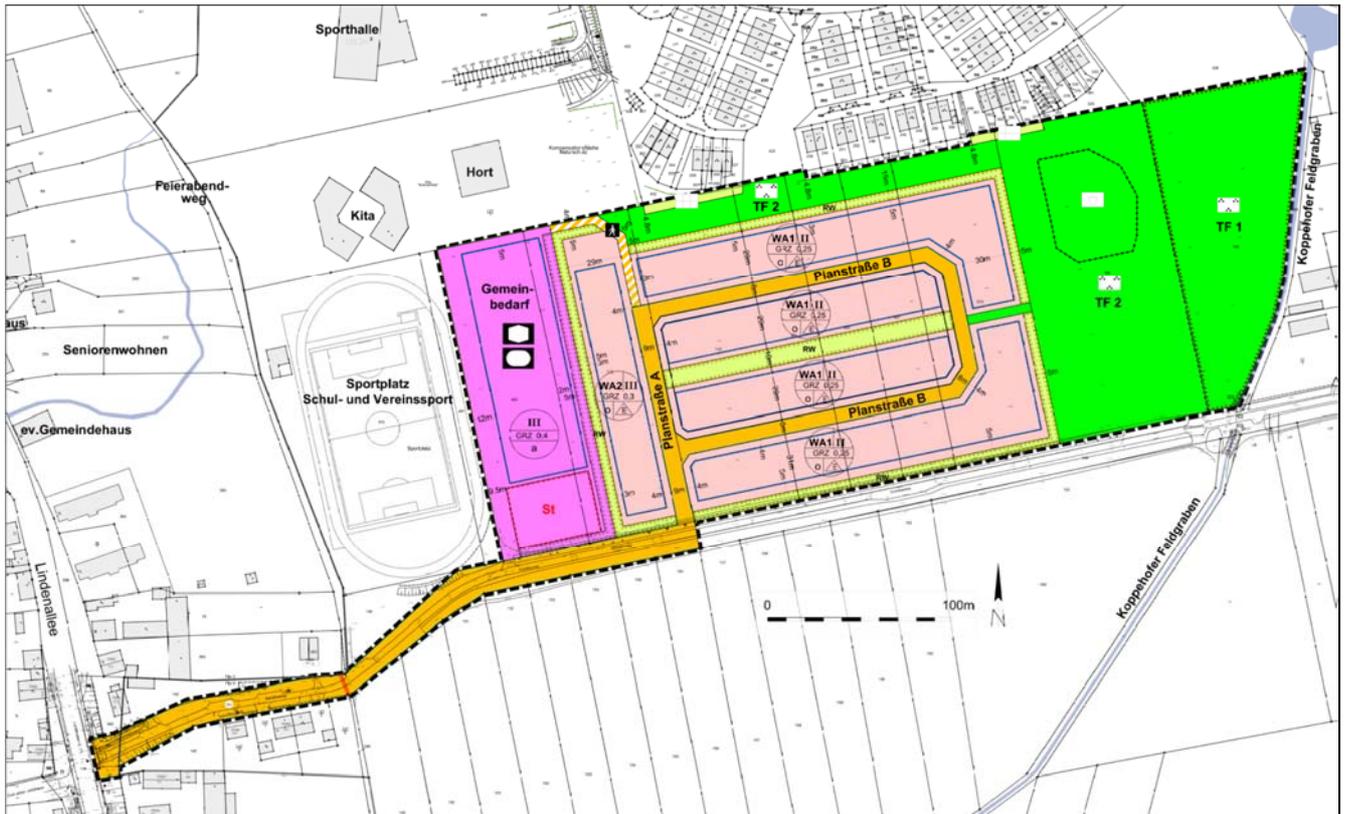
Die **Planungsziele** werden wie folgt geändert und ergänzt:

- **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 im vorliegenden Bebauungsplan 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. Bebauungsplan Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" OT Vehlefanz

Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" OT Vehlefanz (Verkleinerung) (Vorentwurf Dezember 2022)



Legende

Planzeichenerklärung		Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)	
Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §4 BauNVO)		öffentliche Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)	
	Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)		TF 1 TF 2 Bezeichnung der Teilflächen der öffentlichen Grünflächen
WA1 WA2 Bezeichnung der Teilflächen des allgemeinen Wohngebietes		Zweckbestimmung:	
Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)			Parkanlage
GRZ 0,25	Grundflächenzahl (§16 BauNVO)		Spielplatz
GRZ 0,3			private Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
GRZ 0,4		Zweckbestimmung:	
II III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§16 BauNVO)		Wohngarten
Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)			naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung
	offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO)	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)	
	nur Einzelhäuser zulässig		Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
	abweichende Bauweise gemäß textlicher Festsetzung Nr. I.3.2. (§22 Abs.2 Abs.4 BauNVO)	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)	
	Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)		Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) BauGB)

<p>Flächen für den Gemeinbedarf (§9 Abs.1 Nr.5 BauGB)</p> <p> Flächen für den Gemeinbedarf (§9 Abs.1 Nr.5 BauGB)</p> <p>Einrichtungen und Anlagen</p> <p> sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</p> <p> Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</p> <p>Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)</p> <p> öffentliche Straßenverkehrsflächen</p> <p>— Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</p> <p> Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</p> <p>Zweckbestimmung</p> <p> Geh- und Radweg</p> <p>Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 Abs.1 Nr.14 BauGB)</p> <p> Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 Absatz 1 Nr. 14 BauGB, Darstellung als Randsignatur als überlagernde Darstellung) Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen: Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser</p>	<p>sonstige Planzeichen</p> <p> Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p> 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)</p> <p> Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr.4 und 22 BauGB)</p> <p>Nachrichtliche Übernahmen</p> <p> Bereich des Bodendenkmals Nr. 70239, Dorf kern deutsches Mittelalter, Burgwall Mittelalter, Burgwall s awisches Mittelalter, Dorf kern Neuzeit, Turmhügel deutsches Mittelalter</p>
---	---

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 und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzten Fläche sind folgende Nutzungen zulässig:

- Anlagen für sozialen und sportlichen Zwecke

(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 und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzten Flächen 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**

- Teilflächen **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 Teilfläche **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 und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

(1) Für die gemäß Planzeichnung festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen und sportlichen 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 und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzte GRZ 0,4 um 100% bis zu GRZ 0,8

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

Teilflächen **WA 2:** III Vollgeschosse

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule, sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“

Die Zahl der Vollgeschosse wird für die gemäß Planzeichnung festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf wie folgt als Höchstmaß festgesetzt:

Fläche für den **Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sozialen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**: III 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

Teilflächen **WA 2**: nur Einzelhäuser

3.2 Bauweise auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sozialen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Für die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ wird eine abweichende Bauweise gemäß §22 Abs.4 BauNVO festgesetzt.

Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 120 m (gemessen parallel zur straßenseitigen Baugrenze an der Planstraße A) nicht überschreiten.

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

Für das in der Planzeichnung festgesetzte allgemeine Wohngebiet werden die Mindestgrundstücks-größen wie folgt festgesetzt.

Teilflächen **WA 1**: Mindestgrundstücksgröße 700m²

Teilflächen **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 Grünfläche für naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten 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.

7.2 Öffentliche Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 2)

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 Gesamfläche 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 Röhrrigolen 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 Gesamfläche 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 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen und Fläche für den Gemeinbedarf (§9 Abs. 1 Nr. 20. und 25.a) BauGB)

8.1.1 Gehölzpflanzungen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen (§9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB)

Als Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch die geplante Errichtung baulicher Anlagen ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 25 a) BauGB eine dichte Gehölzpflanzung zu entwickeln.

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 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 Unzulässigkeit baulicher Anlagen innerhalb privater Grünflächen (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

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

8.1.3 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.

8.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen Parkanlage und Kinderspielplatz (§9 Abs. 1 Nr. 20. und 25.a) BauGB i. V. m. §9 Abs. 1a BauGB)

8.2.1 Anlage einer Extensivwiese mit Gehölzpflanzungen 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, eine Extensivwiese mit Obstgehölzen zu entwickeln.

Hierzu sind zu pflanzen:

- 32 Stück hochstämmige Obstgehölze (Süßkirschen, Äpfel, Birnen) gebietsheimischer streuobstgeeigneter Sorten, auf Sämlingsunterlage veredelt.

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, Flurstücke 422 und 493, Flur 009, Gemarkung Vehlefan vollständig zugeordnet.

8.2.2 Anlage einer Extensivwiese mit Gehölzpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen Parkanlage (Teilfläche 2) und Kinderspielplatz (§9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB

(1) Als Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 2), mit Ausnahme der Flächen der zulässigen baulichen Anlagen gemäß textlicher Festsetzung 7.2, eine Extensivwiese mit Laubgehölzen zu entwickeln.

Hierzu sind zu pflanzen:

- 50 Stück hochstämmige großkronige standortgerechte Laubbäume gebietsheimischer Arten.

Auf der übrigen Fläche einschließlich der Fläche, die für die Retention und Ableitung von Niederschlagswasser genutzt werden, 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) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Grünfläche Kinderspielplatz sind je 1m² versiegelter Fläche 2m² Gehölzpflanzungen anzulegen. Hierfür sind Gehölze standortgerechter gebietsheimischer Arten zu verwenden.

8.3 Anpflanzen von Bäumen (§9 Abs.1 Nr. 25.a) BauGB)

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

Als Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Straßenverkehrsfläche zu pflanzen:

Planstraße A: 10 standortgerechte gebietsheimische großkronige Laubbäume
(Stammumfang 14-16 cm)

Planstraße B: 30 standortgerechte gebietsheimische mittel- bis 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.

8.3.2 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 (Süßkirschen, Äpfel, Birnen) gebietsheimischer Sorten, auf Sämlingsunterlage veredelt, erfüllt werden.

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.

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

Innerhalb der geplanten Straßenverkehrsfläche (Planstraßen A und B) sowie für Grundstückszufahrten und Stellplätze auf den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebietes und der Gemeinbedarfsfläche sind Befestigungen nur mit einem dauerhaft wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig.

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)**

Nach dem bisherigen Planungsstand macht die vorliegende Planung die Beseitigung von Gehölzen und Nisthilfen mit den im Jahr 2022 festgestellten Fortpflanzungsstätten geschützter Arten (Avifauna) nicht erforderlich.

Vorsorgliche Maßnahmen Artenschutz (Avifauna)

Sollten Eingriffe in Gehölzbestände erforderlich werden, sind die zu beseitigenden Gehölze zuvor erneut 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.

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)

<p>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</p> <p>1. Umfang des Vorhabens</p> <p>Das Bauvorhaben umfaßt einen Wohnpark mit Reihen- und Doppelhäusern (134 Wohneinheiten)</p> <p>2. Art der baulichen Nutzung gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO</p> <p>Reines Wohngebiet (WR)</p> <p>- Zulässig sind Wohngebäude</p> <p>3. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, 18, 19 und 20 BauNVO</p> <p>31 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</p>	<p>75 Bei der Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen sind folgende Grundsätze und Mindestqualitätsanforderungen zu beachten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anpflanzung von Einzelbäumen einschließlich Alleebäumen. - Anpflanzung von Hochstamm-bäumen 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 <p>76 Alle Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.</p> <p>77 Zäune an der Straßenseite und an 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.</p> <p>78 Für die Stellplätze und Fußwege sind Oberflächenbeläge mit mindestens 75% Fugenanteil zu verwenden.</p>
--	---

<p>4. Flächen, die von Bebauung freizubehalten 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</p> <p>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</p> <p>5. Bestimmungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 und 8 Nr. 3 BbgBO</p> <p>Gestaltung der Bebauung</p> <p>Das Material und Gestaltung der Bebauung hat sich der örtlichen Bauart - wie in den nachfolgenden Absätzen angegeben - anzupassen.</p> <p>Die überwiegend vorkommende Dachneigung für Hauptgebäude darf 35° nicht überschreiten und 70° nicht unterschreiten. Die Hauptgebäude müssen zur Straße traufständig angeordnet werden. Nebengebäude sind mit Dachneigungen mit nicht weniger als 10° auszuführen. Flachdächer sind nicht zugelassen.</p> <p>Gäuben sind in gleicher Farbe wie das Hauptdach anzudecken.</p> <p>6. Abfallsorgung und Abwasserbeseitigung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 und § 14 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 4 BbgBO</p> <p>Das Oberflächen- und Dachwasser sowie es nicht als Brauchwasser Verwendung findet, ist in den Grundstücksflächen sowie den öffentlichen Grünflächen bzw. im Grünsystem zu versickern.</p> <p>Bis zur Fertigstellung der Abwasserkanalisation ist das Abwasser</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) in Sammelgruben aufzufangen und abzuführen oder 2) in einer Kläranlage zu reinigen <p>7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB</p> <p>71 Die im Plangebiet vorhandenen Laubbäume sind zu erhalten, mit der Ausnahme der Salweide am Ustrand des Plangebietes. Für diesen Baum ist eine Fallgenehmigung erforderlich.</p> <p>72 Zu erhaltende Bäume sind zur Verhinderung von Schäden durch Bauarbeiten durch Maßnahmen gemäß DIN 18920, RAS 15.4 zu schützen. § 6.35</p> <p>73 Die Straßen sind einheitlich mit hochstämmigen, einheimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Die Baumarten sind gemäß Pflanzenliste 1 auszuwählen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durchgehender Geh- und Radweg, zwischen der Bahnstraße und Straße G. Den Weg entlang sind einseitig klein-kronige Bäume zu pflanzen. • Gehweg, zwischen NO-Ecke des Plangebietes und Fisl 171. Entlang der Gölseite sind klein-kronige Bäume zu pflanzen. <p>74 Die öffentlichen Grünflächen sind mit einer Krautschicht von Wiesengräsern und -krautern auszubilden und extensiv zu pflegen.</p> <p>In den Flächen sind Laubbäume und -gehölze einheimischer, standortgerechter Arten laut Pflanzenliste 1 anzupflanzen. Für je 4 Stellplätze ist ein groß-kroniger Baum anzupflanzen. Die Anzahl und die Standorte für Baumpflanzungen sind in der Planzeichnung festgesetzt.</p> <p>Im Bereich des Bodendenkmals sind keine Gehölzpflanzungen zulässig.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Flächen für die Sortierung und Wiederverwendung von Abfällen sind mit Hecken zu umgeben. 	<p>8. Zulässigkeit von Einrichtungen und Anlagen gemäß § 12 und § 14 BauNVO</p> <p>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.</p> <p style="text-align: right;"><i>-Satzungsänderung VE 134/36 v. 23.04.36-</i></p> <p>9. Maßnahmen für den Lärmschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB</p> <p>In den bezeichneten Flächen müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinrichtungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß nach DIN 4109 von mindestens 35 dBA aufweisen, oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen.</p> <p>Angabe der Rechtsgrundlagen:</p> <p>Die Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 911 S. 58). <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">Vornabenträger</td> <td>D</td> <td>LANDREG. OBERHAVEL</td> <td>09.05.95</td> <td>ESR</td> </tr> <tr> <td colspan="2">PVS Projektgesellschaft Vehlefanz Schäferweg GmbH</td> <td></td> <td>TOP-BETEILIGUNG</td> <td>17.03.95</td> <td>GMS</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Treibuser Straße 50 15517 Fürstenwalde</td> <td></td> <td>Ø ERGÄNZUNGEN</td> <td>20.02.95</td> <td>GMS</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>A</td> <td>Art und Maß der baulichen Nutzung</td> <td>14.02.95</td> <td>GMS</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>INDEX</td> <td>ANZ</td> <td>REVIDIERUNG</td> <td>DATUM</td> </tr> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">  VBB VIAK Internationales Handelszentrum POB 107 Friedrichstr. 95 10117 Berlin </td> <td colspan="2" style="text-align: center;"> WOHN-PARK BAHNSTRASSE - SCHÄFERWEG 1 VEHLEFANZ, Flur 9 Fisl 178/1 und 178/7 VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND TEXT (TEIL B) M 1:1000 </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> BEARBEITER/ENTWURFSVERFASSER G. MURNEKS V. RAMSTEDT </td> <td colspan="2" style="text-align: center;"> 91658 </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> ORT DATUM BERLIN 16.05.1994 </td> <td colspan="2" style="text-align: center;"> NR 01 A </td> </tr> </table>	Vornabenträger		D	LANDREG. OBERHAVEL	09.05.95	ESR	PVS Projektgesellschaft Vehlefanz Schäferweg GmbH			TOP-BETEILIGUNG	17.03.95	GMS	Treibuser Straße 50 15517 Fürstenwalde			Ø ERGÄNZUNGEN	20.02.95	GMS			A	Art und Maß der baulichen Nutzung	14.02.95	GMS			INDEX	ANZ	REVIDIERUNG	DATUM	 VBB VIAK Internationales Handelszentrum POB 107 Friedrichstr. 95 10117 Berlin		WOHN-PARK BAHNSTRASSE - SCHÄFERWEG 1 VEHLEFANZ, Flur 9 Fisl 178/1 und 178/7 VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND TEXT (TEIL B) M 1:1000		BEARBEITER/ENTWURFSVERFASSER G. MURNEKS V. RAMSTEDT		91658		ORT DATUM BERLIN 16.05.1994		NR 01 A	
Vornabenträger		D	LANDREG. OBERHAVEL	09.05.95	ESR																																						
PVS Projektgesellschaft Vehlefanz Schäferweg GmbH			TOP-BETEILIGUNG	17.03.95	GMS																																						
Treibuser Straße 50 15517 Fürstenwalde			Ø ERGÄNZUNGEN	20.02.95	GMS																																						
		A	Art und Maß der baulichen Nutzung	14.02.95	GMS																																						
		INDEX	ANZ	REVIDIERUNG	DATUM																																						
 VBB VIAK Internationales Handelszentrum POB 107 Friedrichstr. 95 10117 Berlin		WOHN-PARK BAHNSTRASSE - SCHÄFERWEG 1 VEHLEFANZ, Flur 9 Fisl 178/1 und 178/7 VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND TEXT (TEIL B) M 1:1000																																									
BEARBEITER/ENTWURFSVERFASSER G. MURNEKS V. RAMSTEDT		91658																																									
ORT DATUM BERLIN 16.05.1994		NR 01 A																																									



PFLANZENLISTE 1		STÄUHLER	
LAUBBÄUME		STÄUHLER	
Acer campestre	- Feldahorn (h)	Cornus mas	- Kornelkirsche (h)
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn (h) (L)	Cornus sanguinea	- Roter Hartnagel (h)
Alnus glutinosa	- Schwarzerie (h)	Corylus avellana	- Haselnuß (h)
Betula pendula	- Sandbirke (h)	Craefagus monogyna	- Eingriffliger Weißdorn (h)
Carpinus betulus	- Hainbuche (h) (L)	Hippophae rhamnoides	- Sanddorn (h)
Craefagus monogyna	- Eingriffliger Weißdorn (h) (k)	Lonicera periclynum	- Waldgeißblatt (h) (L)
Fraxinus excelsior	- Gewöhnliche Esche (h)	Malus sargentii	- Zierapfel
Malus sylvestris	- Holzapfel (h) (k)	Prunus spinosa	- Schlehe (h)
Populus tremula	- Espe (h)	Ribes rubrum	- Rote Johannisbeere (h)
Prunus avium	- Vogelkirsche (h) (k)	Rubus fruticosus	- Brombeere (h)
Prunus padus	- Traubenkirsche (h)	Rosa canina	- Hundrose (h)
Quercus robur	- Stieleiche (h) (L)	Rosa rubiginosa	- Weinrose (h)
Salix caprea	- Salweide (h) (k)	Rosa tomentosa	- Filzrose (h)
Sorbus aucuparia	- Eberesche (h) (k)	Salix cinerea	- Grauweide (h)
Tilia cordata	- Winterlinde (h) (L)	Salix aurita	- Ohrweide (h)
Ulmus pialyphyllos	- Sommerlinde (h) (L)	Salix caprea	- Salweide (h)
Ulmus laevis	- Flatterulme (h)	Sambucus nigra	- Fliederbeere (h) (L)
		Syringia vulgaris	- Wildflieder (h)
		Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball (h)
		Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball (h)

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

OBSTGEHÖLZE
(Standortgerechte Sorten)

Rasenmischung
Für die öffentlichen Grünflächen sollten folgende Rasenmischungen gemäß der Richtlinien für Landschaftsgestaltung (RAS-LG 2) verwendet werden.
- öffentliche Grünflächen RSM 9 - Landschaftsrasen A gemäß DIN 8977, Abs. 2.2.3

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

(h) = heimische Gehölze

ZEICHENERKLÄRUNG

(Planzeicherverordnung von 18.12.1990)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB)



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 NN als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Baugrenze (23 Abs. 3 Bau NVO)

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Zweckbestimmung

Straßenverkehrsfläche

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

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 für 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



Großkrönige Bäume



Kleinkrönige Bäume



Heister

9 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

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



Bezeichnung der Teilgebiete

STRASSE A

Bezeichnung der Anliegerstraßen



Feuerwehrweg

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

Gepunktete Grundstücksgrenze

0,0

Querschnitt der Straße (m)

123

Furstücksnummer



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



Stützflächen

10 Nachsichtliche Übernahme



Umgebungsschutzzone für ein Bodendenkmal

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Traufhöhe

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Der VEP Wohnpark Bahnstraße – Schäferweg 1 setzt für das Wohngebiet Schäfergarten ein **reines Wohngebiet** mit einer **Grundflächenzahl GRZ 0,4** und einer Bebauung mit Reihen- und Doppelhäusern fest.

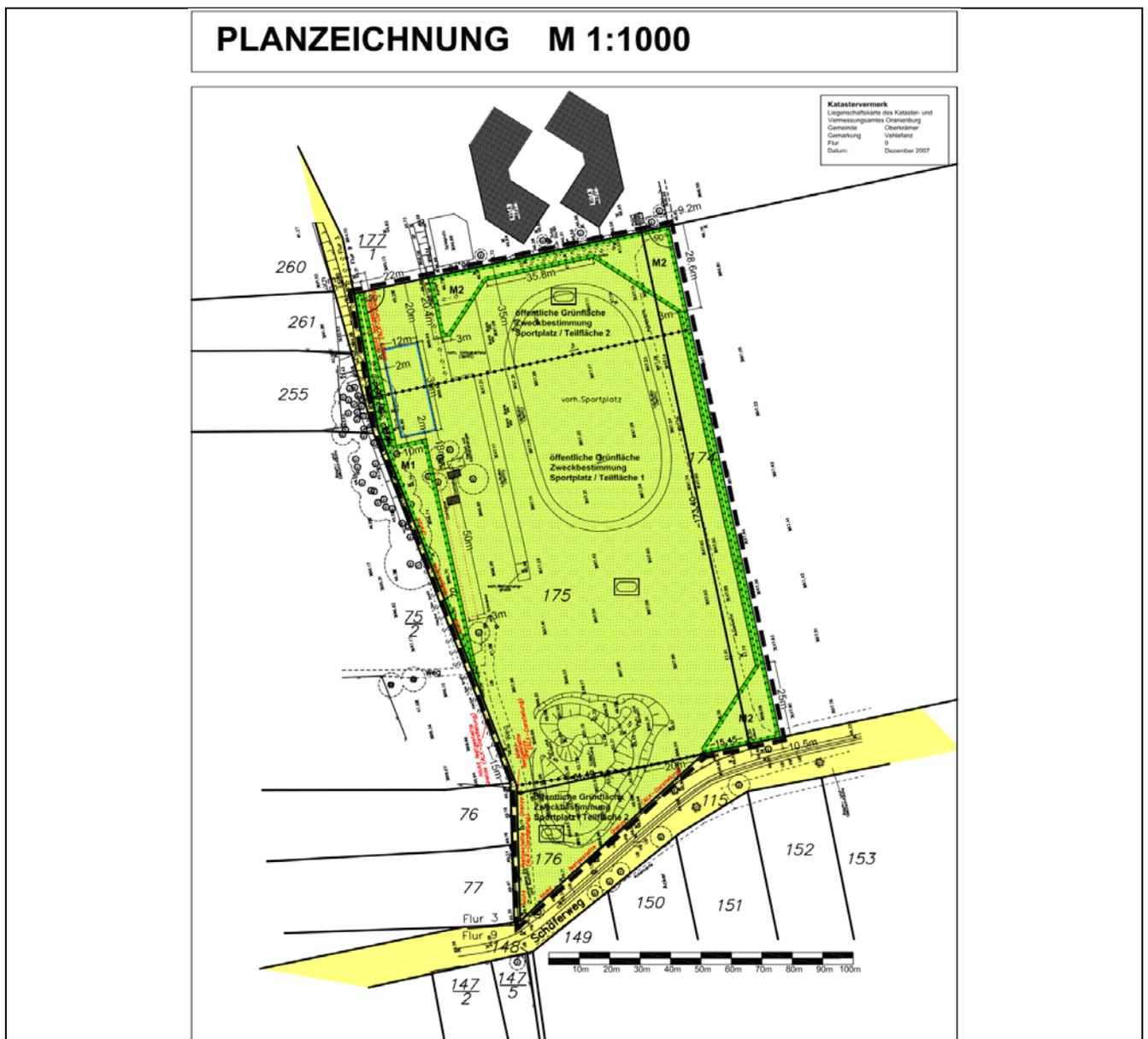
Die im vorliegenden Bebauungsplan südlich des Wohngebietes Schäfergarten geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer GRZ 0,25 und auf kleinen Teilflächen GRZ 0,3 dient ebenfalls der Entwicklung eines Wohngebietes, bleibt bezüglich der Grundflächenzahl jedoch deutlich hinter der erheblichen Bebauungsdichte des Wohngebietes Schäfergarten zurück.

Zur Berücksichtigung der frühzeitig in den öffentlichen Sitzungen des Ortsbeirates Vehlefanze 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 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.

4.4 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 des hier vorliegenden Bebauungsplanes angrenzt. Er trifft folgende Festsetzungen:

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



LEGENDE

<p>Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)</p> <p> öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Sportplatz</p> <p>Teilfläche 1: Bezeichnung der Teilfläche Teilfläche 2: Bezeichnung der Teilfläche</p> <p> Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)</p> <p> Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)</p> <p>M1 M2 Bezeichnung der Maßnahmefläche</p> <p>Sonstige Planzeichen</p> <p> Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§9 Abs.1 Nr.4)</p> <p>Zweckbestimmung Tribüne</p>	<p> Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans (§9 Abs.7 BauGB)</p> <p> Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen</p> <p>Darstellungen der Plangrundlage</p> <p> Flurstücksgrenze</p> <p>175 Flurstücksnummer</p> <p> vorh. Gebäude</p> <p> vorh. Laubbaum</p> <p> vorh. Geländehöhe in m über NHN</p> <p> vorh. Zaun</p> <p><i>(ALK-Darstellung)</i>  Erläuterung zur Vermessung</p> <p>Hinweisliche Darstellung</p> <p> Maßangabe in Meter</p>
--	---

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 Einzelfelder 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 (Planzeichnungsverordnung 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



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

In der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes ist angrenzend an den Sportplatz die Änderung der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche in sozialen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) geplant, zu der seitens des Sportplatzes keine erheblichen Nutzungskonflikte bestehen. Mit der geplanten Zweckbestimmung der geplanten Gemeinbedarfsfläche für sportlichen und sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen besteht auch die Möglichkeit, hier ergänzende Nutzungen für den benachbarten Sportplatz unterzubringen. Die Belange des Immissionsschutzes sind zu beachten.

4.5 Bebauungsplan Nr. 82/2022 "Wohngebiet Schäferweg/ Koppehof - am Bahnhof"

4.5.1 Ziel und Zweck der Planung gemäß ursprünglichem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 82/2022 "Wohngebiet Schäferweg/ Koppehof - am Bahnhof"

Am 24.02.2022 beschloss die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 82/2022 "Wohngebiet Schäferweg/ Koppehof - am Bahnhof" wie folgt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Bau GB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.82/ 2022 „Wohngebiet Schäferweg / Koppehof - am Bahnhof“ im OT Vehlefanzen.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Vehlefanzen Flur 9 die Flurstücke 422, 456, 493, 39/ 7, 34 tlw., 33/1, 32/ 1, 31/1 tlw., 439, 440, 455 tlw., 25, 496 tlw. und in der Flur 3 das Flurstück.385 tlw..

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 8,66 ha. Der anliegende Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Städtebaulichen Rahmenplans „Koppehof – Schäferweg für den Gestaltungsraum Siedlung gemäß LEP HR“ (November 2018), der Grundlage des aufzustellenden Bebauungsplanes ist.

Folgende Planungsziele werden angestrebt:

- *Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Konversion der ehemaligen Sauenanlage am Haltepunkt der Regionalbahn in Vehlefanzen zu einem Wohngebiet mit Flächen für Ein - und Mehrfamilienhäuser*
- *Sicherung der Erschließung, insbesondere*
 - *Festsetzung des Schäferweges im Plangebiet als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit dem Ziel der Nutzung als kommunale Erschließungsstraße*
 - *Festsetzung der für die innere Erschließung des Plangebietes erforderlichen Straßenverkehrsflächen mit Anbindung an den Schäferweg im Bereich Koppehof*
- *planerische Sicherung der Retention von Niederschlagswasser im Plangebiet und des Abflusses in die Vorflut (Eisgraben, Tränkegraben, Koppehofer Feldgraben)*
- *Festsetzung von Grünflächen für die öffentliche Nutzung sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*

*Das Vorhaben entspricht den Darstellungen des durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigten aber noch nicht wirksamen geänderten Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer.**

Gemäß § 2 (4) Bau GB wird für den aufzustellenden Bebauungsplan für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) 7. und § 1a Bau GB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht wird gemäß §2a Bau GB als gesonderter Bestandteil der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet. Die sich aus dem Planvorhaben ergebenden Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes und Erschließung sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

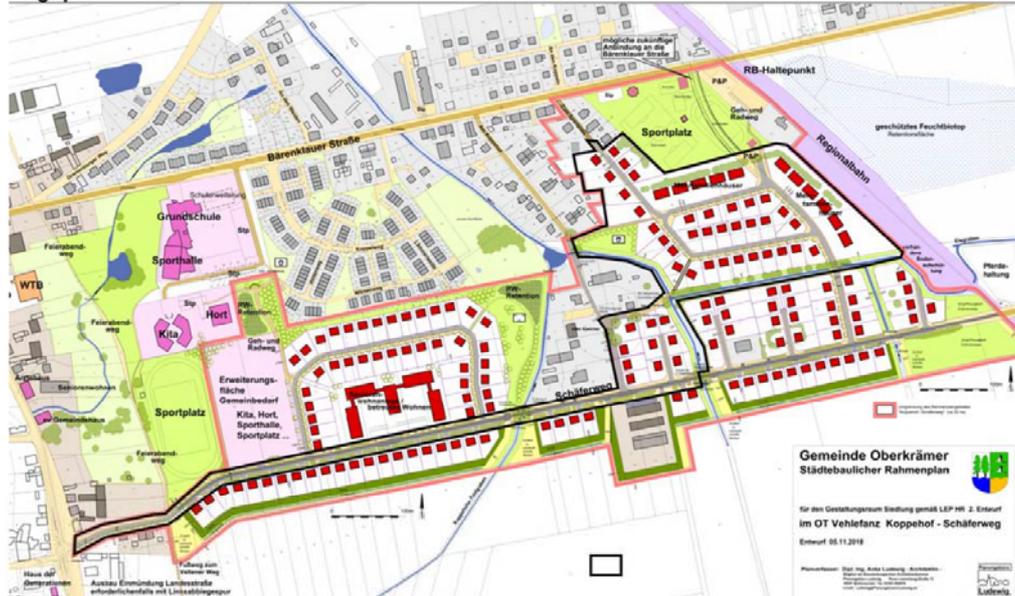


*Hinweis: Der Flächennutzungsplan ist zwischenzeitlich wirksam geworden.

In der Anlage zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplan Nr. 82/2022 "Wohngebiet Schäferweg/ Koppehof - am Bahnhof" wird zu Ziel und Zweck der Planung näher ausgeführt (siehe hierzu auch nachfolgend unter 4.6):

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des **Städtebaulichen Rahmenplans „Koppehof – Schäferweg für den Gestaltungsraum Siedlung gemäß LEP HR“** (November 2018), der Grundlage des aufzustellenden Bebauungsplanes ist.

Städtebaulicher Rahmenplan „Koppehof – Schäferweg für den Gestaltungsraum Siedlung gemäß LEP HR“ (November 2018) mit Umgrenzung des Plangebietes des aufzustellenden Bebauungsplanes



 Umgrenzung des Plangebietes des aufzustellenden Bebauungsplanes

Folgende **Planungsziele** werden angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Konversion der ehemaligen Sauenanlage am Haltepunkt der Regionalbahn in Vehlefanzen zu einem Wohngebiet mit Flächen für Ein- und Mehrfamilienhäuser
- Sicherung der Erschließung, insbesondere
 - Festsetzung des Schäferweges im Plangebiet als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit dem Ziel der Nutzung als kommunale Erschließungsstraße
 - Festsetzung der für die innere Erschließung des Plangebietes erforderlichen Straßenverkehrsflächen mit Anbindung an den Schäferweg im Bereich Koppehof
 - planerische Sicherung erforderlicher Straßenverkehrsflächen im Plangebiet, die eine spätere Herstellung einer Straßenanbindung in Richtung der Bärenklauer Straße im Bereich nahe des Regionalbahn-Haltepunkts sowie vom Ostteil des Plangebietes über den Elsgraben in Richtung Schäferweg gemäß städtebaulichem Rahmenplan „Koppehof – Schäferweg für den Gestaltungsraum Siedlung gemäß LEP HR“ (November 2018) ermöglichen
- planerische Sicherung der Retention von Niederschlagswasser im Plangebiet und des Abflusses in die Vorflut (Koppehofer Feldgraben, Tränkegraben, Elsgraben)
- Festsetzung von Grünflächen für die öffentliche Nutzung sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.5.2 Fortschreibung der Planungsziele des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 82/2022 "Wohngebiet Schäferweg/ Koppehof - am Bahnhof" im Ergebnis der frühzeitigen Hinweise der Öffentlichkeit sowie zur Berücksichtigung der Entwicklungsabsichten am Regionalbahnhaltepunkt Vehlefanzen

Im Ergebnis der ersten öffentlichen Diskussionen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes im Ortsbeirat Vehlefanzen und im Bauausschuss der Gemeinde Oberkrämer im Frühjahr 2022 wurden die Planungsziele und das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 82/2022 "Wohngebiet Schäferweg/ Koppehof - am Bahnhof" mit **Beschluss zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses am 08.12.2022** wie folgt geändert:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer beschließt den gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.02.2022 gefassten Beschluss -Nr. B-218/2022 über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 82/2022 „Wohngebiet Schäferweg / Koppehof - am Bahnhof“ OT Vehlefanzen wie folgt zu ändern:

Erweiterung des Plangebietes in der Gemarkung Vehlefanzen, Flur 9 gemäß beiliegendem Lageplan - Flurstücke 40 und 443 (beide teilw.)

Reduzierungen des Plangebietes in der Gemarkung Vehlefanzen, Flur 9 gemäß beiliegendem Lageplan

- Flurstück 39/7 (teilw.)
- Flurstücke 385 und 496 (beide teilw.)
- Flurstück 34 (teilw.)
- Flurstück 25 (teilw.)

Das **Plangebiet** umfasst somit die Fläche der ehemaligen Sauenanlage am Haltepunkt Vehlefanzen einschließlich der Anschlussflächen an das weitere Siedlungsgebiet sowie eine Anschlussfläche zwischen ehemaliger Sauenanlage und Bärenklauer Straße auf der bisherigen Sportfläche (Leichtathletik) am Haltepunkt Vehlefanzen der Regionalbahn und eine Teilfläche des Schäferweges von der geplanten Einmündung der Haupterschließung des Bebauungsplangebietes 80/2021 bis zur Querung Tränkegraben.

Das Plangebiet umfasst gemäß geändertem Aufstellungsbeschluss in der Gemarkung Vehlefanzen:

- die östliche Teilfläche der Sportanlage am Regionalbahnhalttepunkt Vehlefanzen zwischen bisheriger Sauenanlage und Bärenklauer Straße (Flur 9 Flst. 40 tlw. und 443 tlw.)
- die Fläche der ehemaligen Sauenanlage nahe dem Regionalbahn-Haltepunkt Vehlefanzen (Flur 9 Flst. 422, 456, 493);
- Brach- und Gartenflächen in Verlängerung der Straße „Am Sportplatz“ (Flur 9 Flst. 39/7 tlw., 33/1, 32/1, 31/1 tlw.)
- teilweise landwirtschaftlich bebaute und im Übrigen brach liegende Flächen zwischen Koppehof und Schäferweg (Flur 9 Flst. 439, 440) sowie die südliche Teilfläche der Straße „Koppehof“ (Flur 9 Flst. 455 tlw.)
- einen Teil des Tränkegrabens und des Elsgrabens östlich von Koppehof (Flst. 25)
- eine Teilfläche des Schäferweges von der Einmündung der geplanten Erschließung von Bebauungsplangebiet 80/2021 bis zur Querung Tränkegraben (Flur 9 Flst. 496 tlw.)

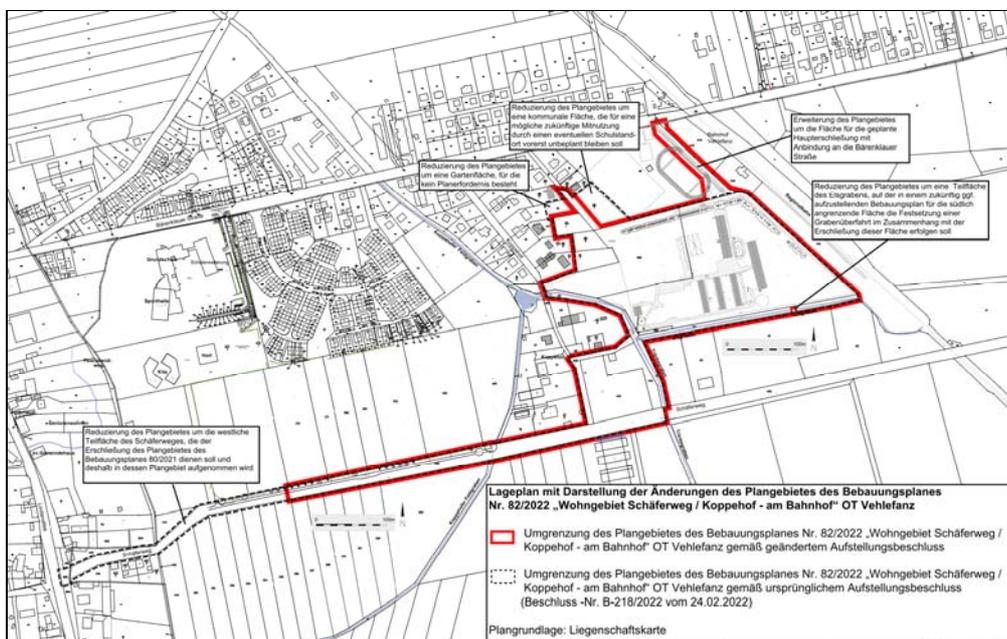
Das Plangebiet hat gemäß geändertem Aufstellungsbeschluss eine Größe von ca. 8,01 ha. Es ist im vorstehenden Lageplan dargestellt, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.

Die **Planungsziele** werden wie folgt ergänzt:

- **Sicherung der Erschließung, insbesondere**
 - planerische Sicherung der Haupterschließung des Plangebietes über eine festzusetzende öffentliche Straßen mit Anbindung an die Bärenklauer Straße bei Gewährleistung von angemessenen Nutzungsalternativen für die Sportvereine, die durch die Inanspruchnahme bisher genutzter Sportflächen betroffen sind

4.5.3 Begründung der Änderungen des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 82/2022 "Wohngebiet Schäferweg/ Koppehof - am Bahnhof" OT Vehlefanzen

Lageplan mit Darstellung der Änderungen des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 82/2022 „Wohngebiet Schäferweg / Koppehof - am Bahnhof“ OT Vehlefanzen



➤ **Erweiterung des Plangebietes in der Gemarkung Vehlefanzen, Flur 9 gemäß beiliegendem Lageplan, Ergänzung der Planungsziele**

- **Flurstücke 40 und 443 (beide teilw.):** Erweiterung des Plangebietes um die Fläche für die geplante Haupterschließung mit Anbindung an die Bärenklauer Straße



Hierzu Ergänzung der Planungsziele:

Die **Planungsziele** werden wie folgt ergänzt:

- **Sicherung der Erschließung, insbesondere**
 - planerische Sicherung der Haupterschließung des Plangebietes über eine festzusetzende öffentliche Straße mit Anbindung an die Bärenklauer Straße bei Gewährleistung von angemessenen Nutzungsalternativen für die Sportvereine, die durch die Inanspruchnahme bisher genutzter Sportflächen betroffen sind

Begründung: Die Erweiterung des Plangebietes erfolgt, um die planungsrechtliche Sicherung der Haupterschließung des Plangebietes über eine Anbindung an die Bärenklauer Straße zu ermöglichen.

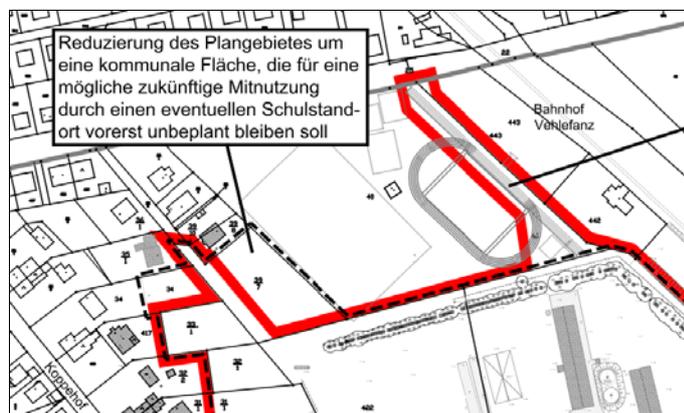
Die Haupterschließung des Plangebietes über die Bärenklauer Straße hat sich zur Berücksichtigung der ersten frühzeitigen Hinweise der Öffentlichkeit als erforderlich erwiesen, die im Zusammenhang mit der Präsentation der ersten Planungsüberlegungen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes im Ortsbeirat Vehlefanzen und im Bauausschuss der Gemeinde Oberkrämer im Frühjahr 2022 vorgetragen wurden.

Durch die Haupterschließung des Plangebietes über eine Zufahrt von der Bärenklauer Straße wird gewährleistet, dass sich aus der geplanten Wohnbebauung keine erheblichen Störungen durch eine wesentliche Zunahme von Verkehr in der Straße Koppehof ergeben.

Zugleich kommt die geplante straßenseitige Anbindung an die Bärenklauer Straße auch der zukünftigen baulichen Entwicklung im Bereich des Regionalbahnhalt punktes Vehlefanzen, z. B. als möglicher Standort einer weiterführenden Schule, zu Gute.

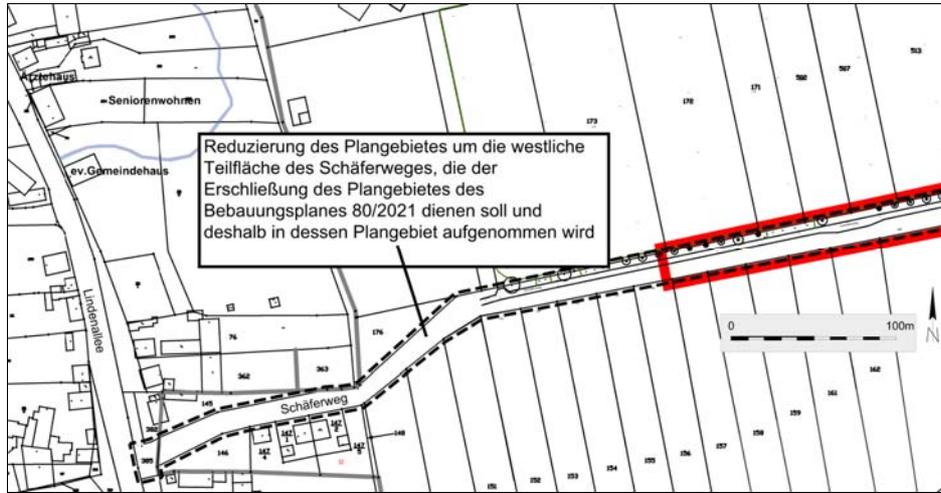
➤ **Reduzierungen des Plangebietes in der Gemarkung Vehlefanzen, Flur 9 gemäß beiliegendem Lageplan**

Flurstück 39/7 (teilw.): Reduzierung des Plangebietes um eine kommunale Fläche, die für eine mögliche zukünftige Mitnutzung durch einen eventuellen Schulstandort vorerst unbeplant bleiben soll



Begründung: Mit der Herausnahme der betreffenden Fläche aus dem Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes erfolgen auf diesem Grundstück keine planungsrechtlichen Festsetzungen, die die zukünftige bauliche Nutzung festlegen. Somit steht das Grundstück für eine Einbeziehung in eine zukünftige bauliche Entwicklung im Umfeld des Regionalbahnhalt punktes Vehlefanzen, z. B. für einen möglichen Standort einer weiterführenden Schule, zur Verfügung.

Flurstücke 385 und 496 (beide teilw.): Reduzierung 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



Begründung: Da die Erschließung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 82/2022 nun nicht mehr, wie ursprünglich geplant, über den Schäferweg, sondern über eine straßenseitige Anbindung an die Bärenklauer Straße erfolgen soll, ist es für den Bebauungsplan 82/2022 nicht mehr erforderlich, dass die Anbindung des Schäferweges an die Lindenallee in dessen Plangebiet liegt. Stattdessen ist der betreffende Abschnitt des Schäferweges als Haupterschließung für den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 80/2021 von Bedeutung und soll in dessen Geltungsbereich aufgenommen werden.

➤ **Flurstück 34 (teilw.):** Reduzierung des Plangebietes um eine Gartenfläche, für die kein Planerfordernis besteht



Begründung: Im rückwärtigen Teil des von der Straße Koppehof erschlossenen und bebauten Wohnbaugrundstücks soll die vorhandene Nutzung als Wohngarten beibehalten werden. Deshalb besteht auf diesem Grundstück kein Planerfordernis.

➤ **Flurstück 25 (teilw.):** Reduzierung des Plangebietes um eine Teilfläche des Elsgrabens, auf der in einem zukünftig ggf. aufzustellenden Bebauungsplan für die südlich angrenzende Fläche die Festsetzung einer Grabenüberfahrt im Zusammenhang mit der Erschließung dieser Fläche erfolgen soll.



Begründung: Im Falle der baulichen Entwicklung der Fläche südlich des Elsgrabens ist eine straßenseitige Anbindung dieser Fläche an das Plangebiet des Bebauungsplanes 82/2022 vorgesehen. Im Bebauungsplan 82/2022 ist hierfür die Festsetzung entsprechender öffentlicher Straßenverkehrsflächen bis an die Plangebietsgrenze geplant.

Eine bauliche Querung des Elsgrabens wird jedoch erst dann erforderlich, wenn die bauliche Entwicklung der Fläche südlich des Elsgrabens tatsächlich erfolgt. Deshalb soll diese Grabenquerung auch erst in Verbindung mit der baulichen Entwicklung der Fläche südlich des Elsgrabens planerisch vorbereitet und entsprechend realisiert werden. Aus diesem Grund wird die Fläche für diese zukünftige Grabenquerung des Elsgrabens aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes 82/2022 ausgenommen.

4.5.4 Geplante Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82/2022 "Wohngebiet Schäferweg/ Koppehof - am Bahnhof" OT Vehlefan

Bebauungsplan Nr. 82/2022 „Wohngebiet Schäferweg / Koppehof - am Bahnhof“ OT Vehlefan
Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO und BbgBO
 Vorentwurf Dezember 2022

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 (§9 Abs.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
- Teilflächen 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 Teilfläche 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
- Teilflächen 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. Es sind nur Einzelhäuser 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 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen des allgemeinen Wohngebietes und der privaten Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 20. und 25.a) und b) BauGB)

8.1.1 Gehölzpflanzungen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen (§9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB)

Als Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch die geplante Errichtung baulicher Anlagen ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB eine dichte Gehölzpflanzung zu entwickeln.

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 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 Unzulässigkeit baulicher Anlagen innerhalb privater Grünflächen (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

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

8.1.3 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.

8.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 20. und 25.a) und b) BauGB)

8.2.1 Extensivwiese innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung (§9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB

Als Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch die geplante Versiegelung der in der Planzeichnung festgesetzten Straßenverkehrsflächen ist innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung einschließlich der Flächen der Mulden für die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser eine Extensivwiese zu entwickeln.

Hierzu sind anzusäen:

- Extensivwiese aus 70 % Gräsern zu 30 % Kräutern aus heimischen standortgerechten Arten
- 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 Extensivwiese innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Uferschutz Graben (§9 Abs. 1 Nr. 25.b) BauGB

Zur Vermeidung von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft ist innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Uferschutz Graben die vorhandene geschlossene Vegetationsdecke aus Gräsern und Stauden zu erhalten und als Extensivwiese zu entwickeln.

8.2.3 Gehölzpflanzung innerhalb der öffentlichen Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB

(1) Als Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch Versiegelung der in der Planzeichnung festgesetzten Straßenverkehrsflächen ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen innerhalb der hier in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB eine flächige Gehölzpflanzung zu entwickeln.

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 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) Von der Festsetzung nach Abs. (1) ausgenommen ist die Grundfläche einer Lärmschutzwand in der öffentlichen Grünfläche für Lärmschutzmaßnahmen Sportlärm.

8.2.4 Anlage einer Extensivwiese innerhalb der öffentlichen Grünflächen Parkanlage und Kinderspielplatz (§9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB)

Als Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Parkanlage und Kinderspielplatz mit Ausnahme der Flächen der zulässigen baulichen Anlagen gemäß textlicher Festsetzung 7.1. eine Extensivwiese aus 70 % Gräsern und 30 % Kräutern aus Regiosaatgut (Ost-deutsches 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.

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

Als Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft 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.

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

Innerhalb der geplanten Straßenverkehrsfläche sowie für Grundstückszufahrten und Stellplätze auf den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebietes und der Gemeinbedarfsfläche sind Befestigungen nur mit einem dauerhaft wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig.

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

Die im Bebauungsplan 80/2021 als Ausgleichsfläche festgesetzte öffentliche Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 1) sowie die auf dieser Fläche gemäß textlicher Festsetzung 8.2.1 des Bebauungsplanes 80/2021 durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden den Eingriffen auf den Flurstücken 422 und 493 im Plangebiet des hier vorliegenden Bebauungsplanes vollständig zugeordnet.

8.6 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 Stück Koloniebrüterkasten (3Höhlen) Flugloch Durchm. 32mm)
2x Kohlmeise	6 Stück Höhlenbrüterkasten (Flugloch Durchmesser 32mm)

9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§9 Abs. 1 Nr. 24. BauGB)

Innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9(1)24. BauGB) ist die Errichtung einer Lärmschutzeinrichtung mit einer Höhe von bis zu ... m über NHN zulässig.

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. (Brutzeit) erfolgen.

Sollte der Rückbau baulicher Anlagen nicht außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. (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 8.5 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 Vehlefanfz 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 Fledermauserersatzquartieren (Fledermauskästen) an verbleibenden Gebäuden und Bäumen sein. Vorrang vor allen Kompensationsmaßnahmen sollte der Erhalt des vorhandenen Quartiers haben.

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



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	
II III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§16 BauNVO)	
Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)	
offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO)	nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)	
Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)	öffentliche Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung	Verkehrsberuhigter Bereich
Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 Abs.1 Nr.14 BauGB)	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Absatz 1 Nr. 14 BauGB, Darstellung als Randsignatur als überlagernde Darstellung) Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen: Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs.1 Nr.14 BauGB)	Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen: Elektrizität
Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)	öffentliche Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
Zweckbestimmung:	Parkanlage Kinderspielplatz LS Grünfläche für Lärmschutzmaßnahmen Sportlärm RW naturnahe Niederschlagsretention und entwässerung UG Uferschutz Graben
	private Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
Zweckbestimmung:	RW naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung (begrünte Mulden, Rigolen)
	Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 6 BauGB)
	Wasserflächen (Gräben)
	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)
	Erhaltung von Bäumen (§9 Abs.1 Nr.25.b) BauGB)
	sonstige Planzeichen
	F mind.700m² Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken §9 Abs.1 Nr.3 BauGB, hier: mindestens 700m²
	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 Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Lärmschutzwand und / oder Wand zum Schutz vor Sportplatzlärm
	Hinweisliche Darstellung
	Umgrenzung von Flächen für den Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Wasser außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans

4.5.5. 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 Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche (sozialen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) 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 wohennahe Erholung.

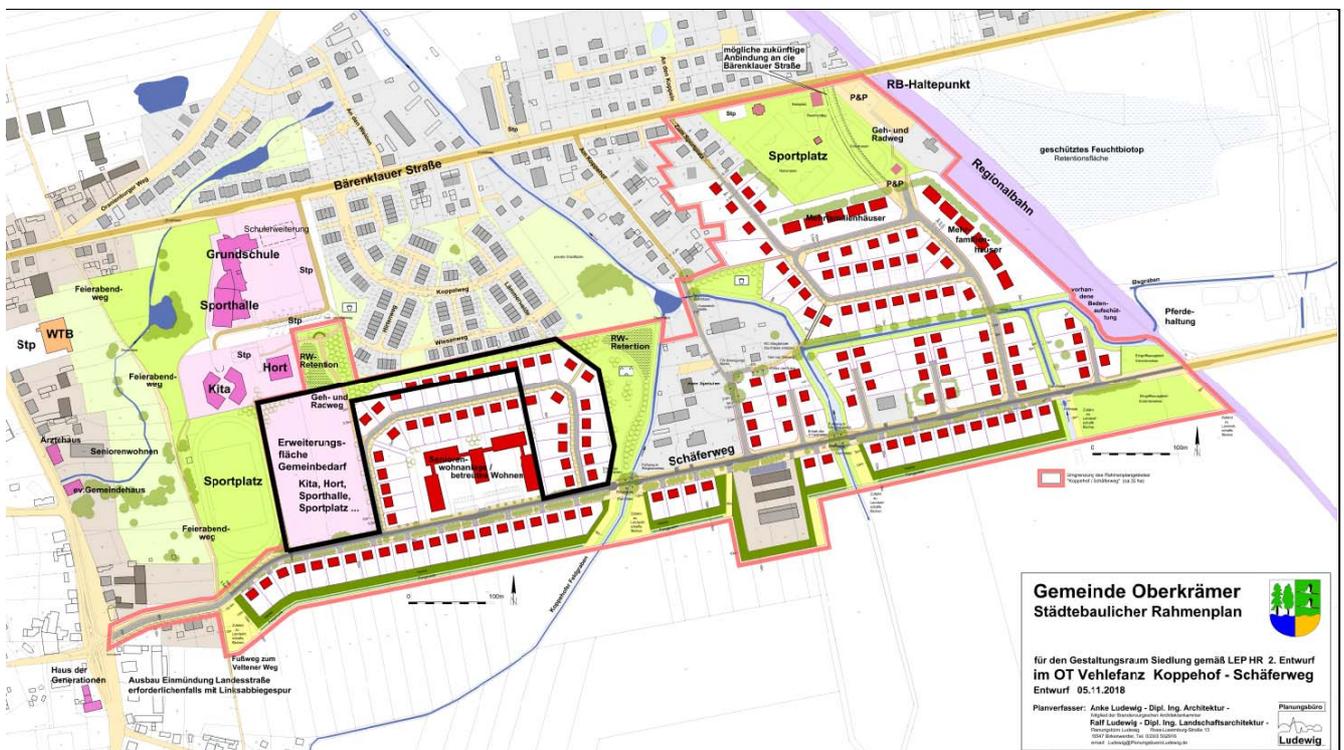
Insofern ergänzen sich die parallel durchgeführten Planverfahren des Bebauungsplanes 80/2021 mit hier vorliegender Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes 82/2022.

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 grü geprägte 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 **Mehrfamilienhäusern** geplant, da hierfür in der Gemeinde Oberkrämer ebenfalls ein erheblicher Bedarf besteht und die Nähe zum Haltepunkt der Regionalbahn und der hier auch vorhandene Haltepunkt des Regionalbusverkehrs eine besonders gute Anbindung an den ÖPNV ermöglicht.

Der Rahmenplan sieht 11 kleinere Mehrfamilienhäuser vor. Bei 3 Vollgeschossen könnten bei 6 Wohnungen je Haus hier insgesamt **66 Wohnungen** entstehen.

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

Entlang der Gräben im 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 m ²)	Anzahl der Baugrundstücke für Doppelhaushälften (mind. 500 m ²)
westlich Koppehof, nördlich Schäferweg	60 bis 70	0	38	0
westlich Koppehof, südlich Schäferweg	0	0	21	0
östlich Koppehof, nördlich Schäferweg	0	66	68	6
östlich Koppehof, südlich Schäferweg	0	0	17	0
gesamt	60 bis 70	66	144	6

Insgesamt würden bei baulicher Nutzung gemäß Rahmenplan im Plangebiet

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

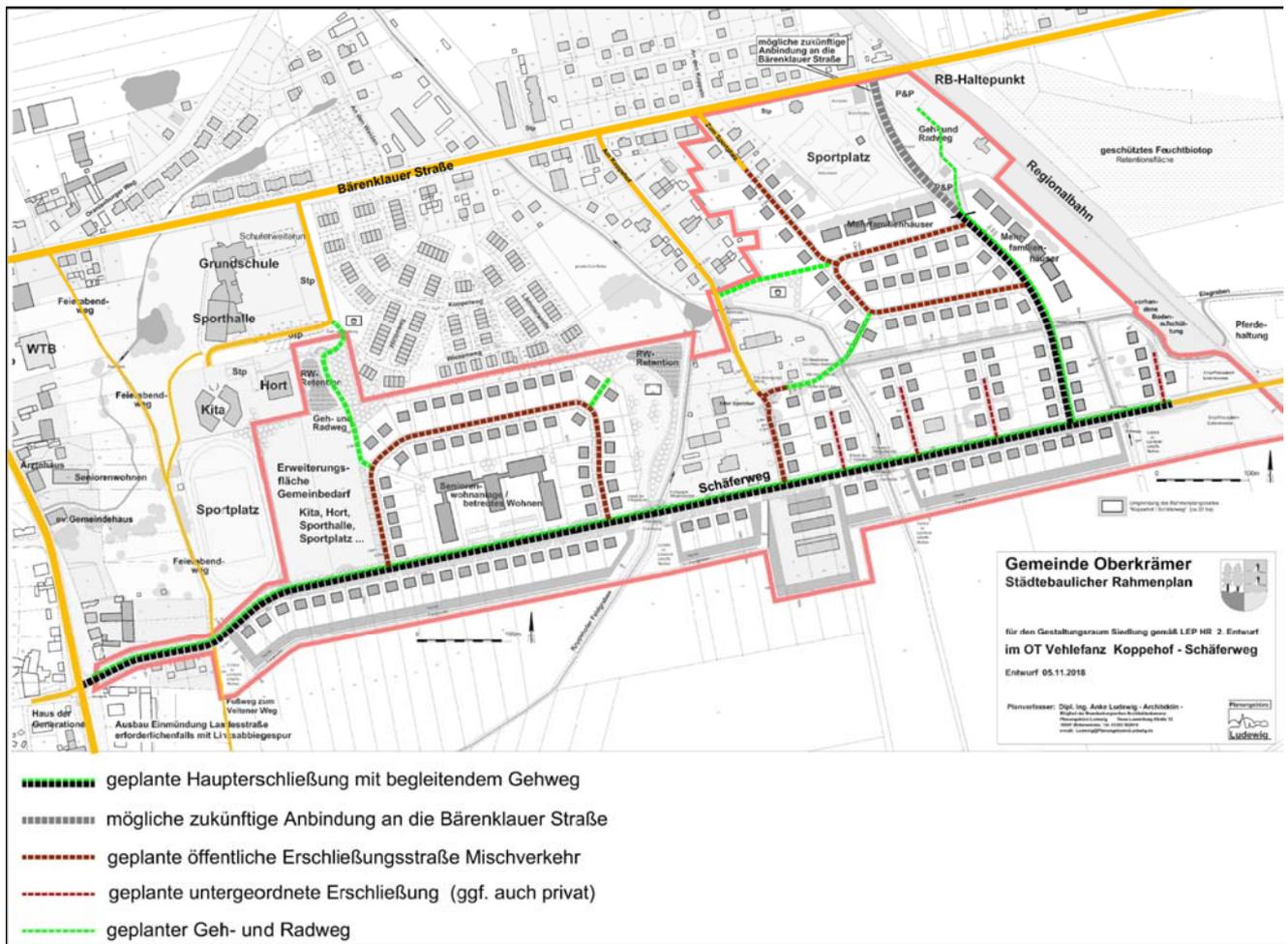
Zusätzlich ist eine **Fläche für den Gemeinbedarf** (Kita, Hort, Sporthalle, Sportplatz) mit **ca. 1,8 ha** Größe geplant.

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

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

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

Geplante Erschließung gemäß Rahmenplan 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

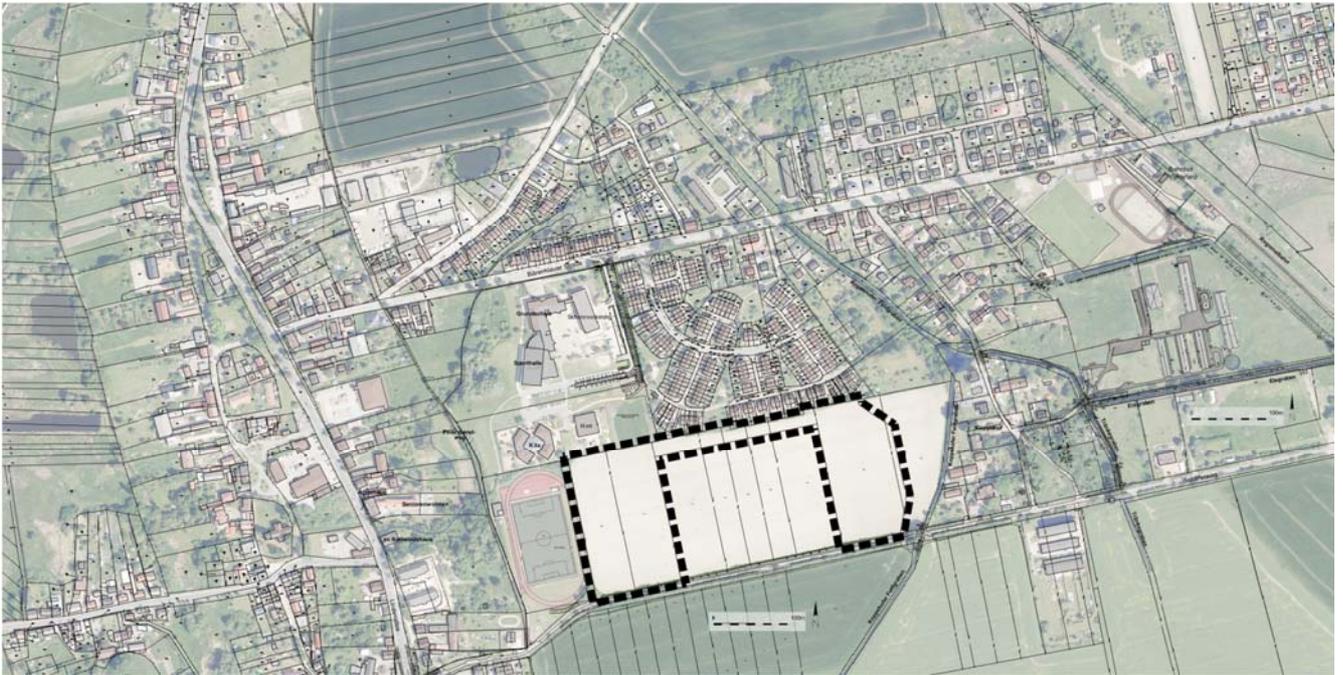
Für die Umsetzung des Rahmenplanes ist eine Unterteilung in 3 Teilbereiche geplant, für die jeweils Teilbebauungspläne aufgestellt werden sollen.

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 Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche (soziale und sportliche Zwecke) entspricht den Vorgaben des Rahmenplanes.

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 der Ackerfläche im Plangebiet, 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 Vehlefan 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 Pflagechnik erforderlich.

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



Ackerfläche im Plangebiet am Koppehofer Feldgraben, Blick zum Schäferweg

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



Blick vom Plangebiet nach Ost in Richtung Koppehof zur Wohnbebauung



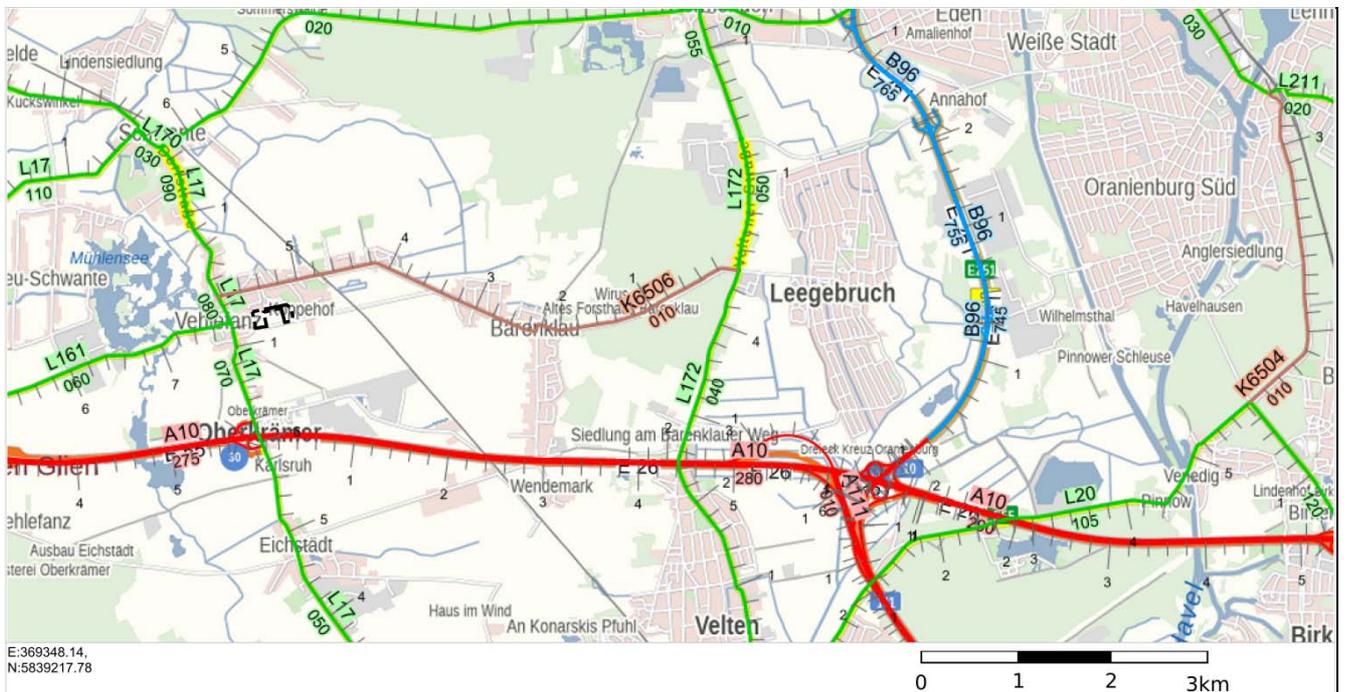
Blick vom Plangebiet nach Ost in Richtung Koppehof zum ehemaligen Speichergebäude

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 beschränkten Bahnübergang die Bahnlinie der Kremmener Bahn.

Themenkarte Klassifizierung Straßennetz, (geoportal.brandenburg.de, 28.03.2022)



Umgründung 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 12m bis über 18m. 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



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.

6.3 Öffentlicher Personen-Nahverkehr

Das Plangebiet ist ca. 700m vom Regionalbahn-Haltepunkt Vehlefanze 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 Vehlefanze 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.

6.5 Ruhender Verkehr

Das Erfordernis und den Umfang der herzustellenden Stellplätze regelt die **Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer**.

6.6 Ableitung von Niederschlags- und Oberflächenwasser

Zum Trinkwasserschutz, Gewässerschutz siehe unter U.3.3.

Das Plangebiet weist teilweise bindige Böden auf. Es ist mit dem Auftreten von Schichtenwasser zu rechnen. (siehe unter U.3.1) 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 bisher durch Versickerung des Niederschlagswassers im Straßenraum.

Die geplanten erweiterten Grünflächen sollen auch zur Rückhaltung von Niederschlagswasser dienen.

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

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- / AbfG i. V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AW) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen. Anfallender Bodenaushub ist entsprechend LAGA -TR zu analysieren und entsprechend Schadstoffgehalt ggf. zu entsorgen.

Zur Gewährleistung der Abfallentsorgung im Plangebiet unter Nutzung der geplanten Straßenverkehrsfläche siehe unter 7.2)

7. Planungskonzept und Planungsalternativen

7.1 Planungskonzept des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg"

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.

Im Ergebnis der ersten öffentlichen Diskussionen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes im Ortsbeirat Vehlefanz und im Bauausschuss der Gemeinde Oberkrämer im Frühjahr 2022 wurden das Erschließungskonzept und die Planungsziele des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" mit **Beschluss zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses** am 08.12.2022 geändert. (siehe hierzu unter 4.2)

Im Zuge der weiteren Erarbeitung des Vorentwurfs des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" wurden die betreffenden Änderungen des Erschließungskonzeptes, der Abgrenzung des Plangebietes und der Planungsziele fortlaufend eingearbeitet. Nachfolgend erfolgt zur Veranschaulichung eine Gegenüberstellung des Erschließungskonzeptes des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" Erarbeitung Vorentwurf, Planungsstand Mai 2022 und der betreffenden Überarbeitung der Planung mit Stand vom Dezember 2022.

Darstellung Erschließungskonzept Bebauungsplan Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" Erarbeitung Vorentwurf, Planungsstand Mai 2022	Darstellung Erschließungskonzept Bebauungsplan Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" Erarbeitung Vorentwurf, Planungsstand Dezember 2022																														
																															
<table border="0"> <tr> <td>Wohngebietsfläche:</td> <td>3,34 ha</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Fläche für den Gemeinbedarf:</td> <td>1,73 ha</td> <td></td> </tr> <tr> <td>öffentliche Grünfläche:</td> <td>0,98 ha</td> <td></td> </tr> <tr> <td>private Grünfläche:</td> <td>0,90 ha</td> <td></td> </tr> <tr> <td>öffentliche Straßenverkehrsfläche:</td> <td>0,94 ha</td> <td></td> </tr> </table>	Wohngebietsfläche:	3,34 ha		Fläche für den Gemeinbedarf:	1,73 ha		öffentliche Grünfläche:	0,98 ha		private Grünfläche:	0,90 ha		öffentliche Straßenverkehrsfläche:	0,94 ha		<table border="0"> <tr> <td>Wohngebietsfläche:</td> <td>2,81 ha</td> <td>- 0,53</td> </tr> <tr> <td>Fläche für den Gemeinbedarf:</td> <td>1,08 ha</td> <td>- 0,65</td> </tr> <tr> <td>öffentliche Grünfläche:</td> <td>2,75 ha</td> <td>+1,77</td> </tr> <tr> <td>private Grünfläche:</td> <td>0,58 ha</td> <td></td> </tr> <tr> <td>öffentliche Straßenverkehrsfläche:</td> <td>0,97 ha</td> <td></td> </tr> </table>	Wohngebietsfläche:	2,81 ha	- 0,53	Fläche für den Gemeinbedarf:	1,08 ha	- 0,65	öffentliche Grünfläche:	2,75 ha	+1,77	private Grünfläche:	0,58 ha		öffentliche Straßenverkehrsfläche:	0,97 ha	
Wohngebietsfläche:	3,34 ha																														
Fläche für den Gemeinbedarf:	1,73 ha																														
öffentliche Grünfläche:	0,98 ha																														
private Grünfläche:	0,90 ha																														
öffentliche Straßenverkehrsfläche:	0,94 ha																														
Wohngebietsfläche:	2,81 ha	- 0,53																													
Fläche für den Gemeinbedarf:	1,08 ha	- 0,65																													
öffentliche Grünfläche:	2,75 ha	+1,77																													
private Grünfläche:	0,58 ha																														
öffentliche Straßenverkehrsfläche:	0,97 ha																														
<p>Legende</p> <p>Geplante Erschließung</p> <table border="0"> <tr> <td> Haupterschließung Plangebiete (max. 30 km/h)</td> <td> Verkehrsberuhigung (vorhandene Einengung mit Kastanien im Bereich der Grabenquerungen, eventuell Ergänzung durch Aufpflasterungen)</td> </tr> <tr> <td> untergeordnete Erschließung (verkehrsberuhigt)</td> <td> mögliche Ergänzung der Erschließung des Gemeinbedarfsstandortes (für Schulbus, Bringen und Abholen der Kinder)</td> </tr> <tr> <td> Stellplätze Gemeinbedarf</td> <td>Vorhandene Erschließung</td> </tr> <tr> <td> Wendeplatz dreiachsiger Lkw</td> <td> untergeordnete Erschließung (verkehrsberuhigt)</td> </tr> <tr> <td> Durchfahrt gesperrt (außer Feuerwehr, Müllfahrzeug, Fußgänger und Radfahrer)</td> <td> vorhandener Gehweg, Radweg</td> </tr> <tr> <td> Gehweg, Radweg</td> <td></td> </tr> </table>		 Haupterschließung Plangebiete (max. 30 km/h)	 Verkehrsberuhigung (vorhandene Einengung mit Kastanien im Bereich der Grabenquerungen, eventuell Ergänzung durch Aufpflasterungen)	 untergeordnete Erschließung (verkehrsberuhigt)	 mögliche Ergänzung der Erschließung des Gemeinbedarfsstandortes (für Schulbus, Bringen und Abholen der Kinder)	 Stellplätze Gemeinbedarf	Vorhandene Erschließung	 Wendeplatz dreiachsiger Lkw	 untergeordnete Erschließung (verkehrsberuhigt)	 Durchfahrt gesperrt (außer Feuerwehr, Müllfahrzeug, Fußgänger und Radfahrer)	 vorhandener Gehweg, Radweg	 Gehweg, Radweg																			
 Haupterschließung Plangebiete (max. 30 km/h)	 Verkehrsberuhigung (vorhandene Einengung mit Kastanien im Bereich der Grabenquerungen, eventuell Ergänzung durch Aufpflasterungen)																														
 untergeordnete Erschließung (verkehrsberuhigt)	 mögliche Ergänzung der Erschließung des Gemeinbedarfsstandortes (für Schulbus, Bringen und Abholen der Kinder)																														
 Stellplätze Gemeinbedarf	Vorhandene Erschließung																														
 Wendeplatz dreiachsiger Lkw	 untergeordnete Erschließung (verkehrsberuhigt)																														
 Durchfahrt gesperrt (außer Feuerwehr, Müllfahrzeug, Fußgänger und Radfahrer)	 vorhandener Gehweg, Radweg																														
 Gehweg, Radweg																															

Fortschreibung der Planungsziele des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" im Ergebnis der frühzeitigen Hinweise der Öffentlichkeit

(Zur Begründung siehe unter 4.2.3)

- Wegfall der geplanten Verbindungsstraße zur Bärenklauer Straße (Verkleinerung Plangebiet)
- Einbeziehung des südwestlichen Teils des Schäferweges von der Einmündung Lindenallee bis zur geplanten Zufahrt zum Plangebiet in den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Erweiterung Plangebiet)
- Anpassung der geplanten Nutzungen der Gemeinbedarfsfläche an den aktuellen Bedarf (nicht mehr Schule, nur noch 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
- Stellplätze am Schäferweg auf der Gemeinbedarfsfläche, von dort aus fußläufiges Bringen und Abholen von Kindern (Schule, Kita, Hort)

Geplante Erschließung im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg"

Entsprechend dem Beschluss zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" (siehe unter 4.2) ist die straßenseitige Erschließung des Plangebietes über den Schäferweg mit Anbindung an die Lindenallee geplant.

Der Schäferweg ist bisher ein Landwirtschaftsweg, der im Rahmen des ländlichen Wegebaus ausgebaut wurde. Im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" 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 im Plangebiet soll über diesen Abschnitt des Schäferweges mit Anbindung an die Lindenallee erschlossen werden. Da der Gesamtbereich der Gemeinbedarfsflächen 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. Es ist eine Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer geplant, die die Gemeinbedarfseinrichtungen mit einander verbindet.

Ein geplanter Geh- und Radweg soll im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" das geplante innere Straßennetz des Plangebietes im Nordwesten mit der geplanten Gemeinbedarfsfläche und den weiter nördlich an das Plangebiet angrenzenden bestehenden Gemeinbedarfsflächen verbinden.

Dieses Erschließungskonzept entspricht auch dem Rahmenplan Koppehof – Schäferweg (4.6).

Im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" führt die geplante Haupterschließung in das Plangebiet 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. Soweit die Niederschlagsentwässerung bzw. -rückhaltung nicht innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgen kann, stehen hierfür die umfangreichen geplanten Grünflächen zur Verfügung.

Innerhalb der im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" geplanten öffentlichen Grünflächen Parkanlage sollen Parkwege möglich sein, die eine Verbindung zwischen dem bestehenden und im Plangebiet erweiterten Gemeinbedarfsstandort, 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.

Ruhender Verkehr

Die Stellplätze für die geplanten baulichen Nutzungen sind gemäß Stellplatzsatzung Oberkrämer auf den jeweiligen Baugrundstücken zu errichten. Im geplanten Straßenraum des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" 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.

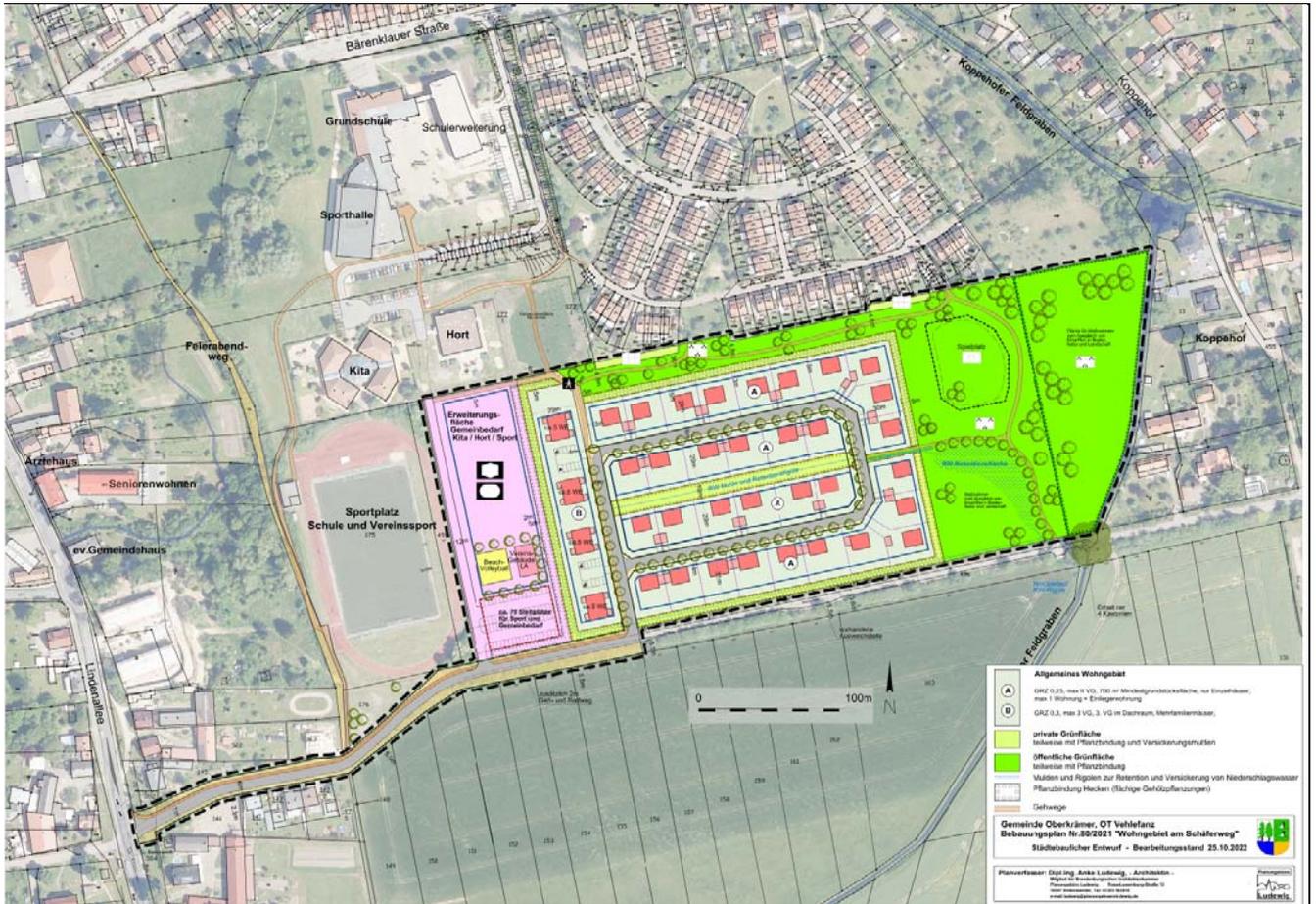
Einmündung des Schäferweges in die Lindenallee (Bestand)

(siehe hierzu auch unter 6.2)

Erforderliche Ausbaumaßnahmen an der Einmündung des Schäferweges in die Lindenallee (Landesstraße L17) sind mit dem Landesbetrieb Straßenwesen als Baulastträger der Landesstraße im Rahmen der Erschließungsplanung zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" abzustimmen.

7.2 Städtebaulicher Entwurf des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg"

Bebauungskonzept des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg"



Der hier dargestellte städtebauliche Entwurf stellt eine mögliche Bebauung im Plangebiet entsprechend den geplanten Festsetzungen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" dar. Im Detail sind auch hiervon abweichende Bauungen möglich, sofern diese den geplanten Festsetzungen des o. g. Bebauungsplanes nicht widersprechen.

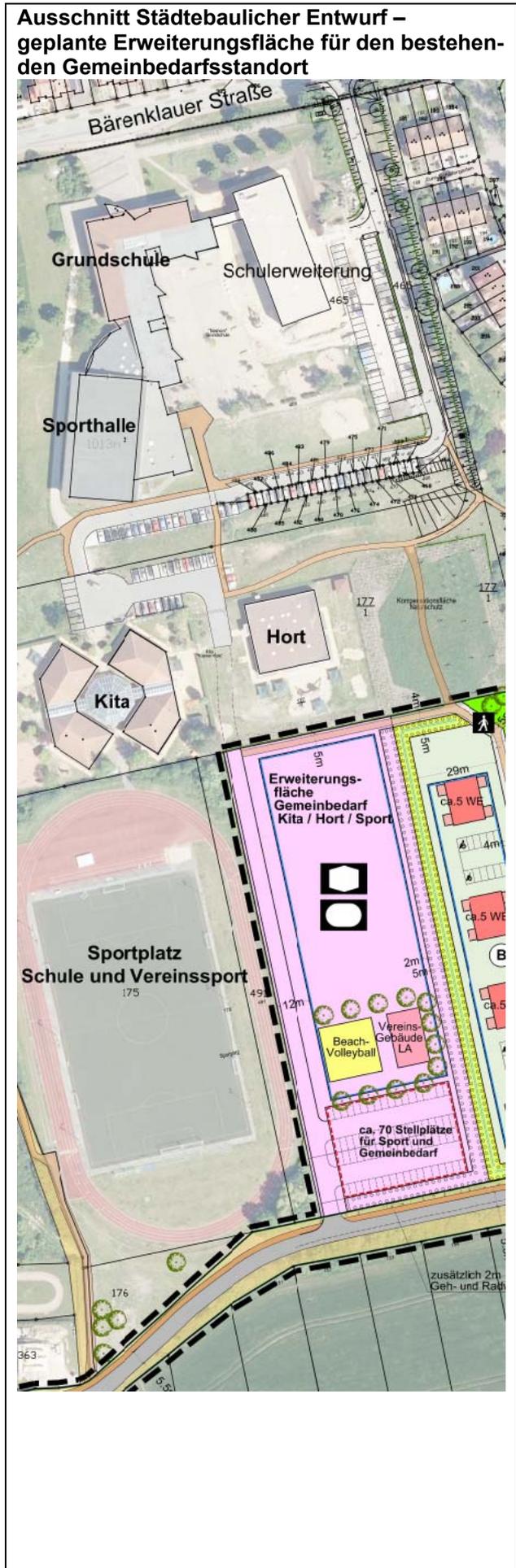
In Bezug auf die mögliche Anzahl von Wohnbaugrundstücken stellt der städtebauliche Entwurf des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" die gemäß den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes maximal mögliche Anzahl bei Einhaltung der geplanten Mindestgrundstücksgröße von 700 m² dar.

Zur Erläuterung des städtebaulichen Entwurfes siehe nachfolgend.

Legende städtebaulicher Entwurf

	Allgemeines Wohngebiet
	GRZ 0,25, max II VG, 700 m ² Mindestgrundstücksfläche, nur Einzelhäuser, max 1 Wohnung + Einlegerwohnung
	GRZ 0,3, max 3 VG, 3. VG im Dachraum, Mehrfamilienhäuser,
	private Grünfläche teilweise mit Pflanzbindung und Versickerungsmulden
	öffentliche Grünfläche teilweise mit Pflanzbindung
	Mulden und Rigolen zur Retention und Versickerung von Niederschlagswasser
	Pflanzbindung Hecken (flächige Gehölzpflanzungen)
	Gehwege

Konzept Fläche für den Gemeinbedarf



Den westlichen Teil des Plangebietes der hier vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" nimmt eine geplante Gemeinbedarfsfläche ein, die im Osten an den bestehenden kommunalen Sportplatz am Schäferweg und im Norden an ein Grundstück grenzt, welches mit einer Kita und einem Hortgebäude bebaut ist.

Der Flächennutzungsplan sieht für die geplante Gemeinbedarfsfläche im Plangebiet bisher die Nutzungszwecke Schule, sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen vor.

Zwischenzeitlich wird nun jedoch für den Schulbedarf einer weiterführenden Schule in Oberkrämer ein Standort am Haltepunkt Vehlefanze der Regionalbahn geprüft. Die Gemeinbedarfsfläche im hier vorliegenden Plangebiet kann so die bereits an das Plangebiet angrenzenden Gemeinbedarfsnutzungen ergänzen. Hierbei handelt es sich um Gemeinbedarfseinrichtungen für soziale Zwecke (Kita, Hort) und um sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, die zur Ergänzung des bestehenden Sportplatzes dienen könnten (z. B. Sportfunktionsgebäude oder Sporthalle). Aus diesem Grund ist im des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ geplant.

Im Flächennutzungsplan, der bisher als Zweckbestimmung für die Gemeinbedarfsfläche im Plangebiet „Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ darstellt, ist dem entsprechend im Rahmen der hier vorliegenden Änderung eine Darstellung der Gemeinbedarfsfläche für sportliche und soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen geplant.

Auf dem Grundstück für die Gemeinbedarfsfläche wurden im städtebaulichen Entwurf bisher nur prinziphaft ein mögliches Sportfunktionsgebäude und ein Beachvolleyballplatz dargestellt. Diese Nutzungen kämen insbesondere in Betracht, wenn im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes 82/2022 (siehe unter 4.5) der Standort für die Leichtathleten vom Regionalbahnhalttepunkt Vehlefanze zum Sportplatz am Schäferweg verlagert werden würde, wo sich bereits qualitativ hochwertige Sportanlagen für Leichtathletik befinden.

Weitere bauliche Nutzungen, z. B. ergänzende Gebäude für Kita und Hort, wären auf der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf möglich.

Im südlichen Teil der geplanten Gemeinbedarfsfläche ist im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" eine Stellplatzfläche geplant, die Platz für ca. 70 Stellplätze bietet. Die Lage dieser Stellplatzfläche direkt am Schäferweg wurde gewählt, um bei An- und Abfahrt von und zur Lindenallee über den Schäferweg hier das Parken und Halten für die Nutzer der Gemeinbedarfsfläche zu ermöglichen. Insbesondere das Bringen und Abholen der Kinder, welche Kita, Hort, Schule und Sportverein nutzen, kann hier bequem und mit kurzen sicheren Wegen erfolgen, da die Grundstücke direkt an einander grenzen.

Das würde die bisher einzige Zu- und Abfahrt der bestehenden Gemeinbedarfsfläche mit Anbindung an die Bärenklauer Straße entlasten. Wegen der zu geringen Breite der bestehenden Zufahrt (ca. 4m) mit Anbindung an die Bärenklauer Straße kommt es in der Spitzenstunde am Morgen dort zu Problemen, wenn gleichzeitig Fahrzeuge ein- und ausfahren wollen.

Auch durch die Nutzer der Sportanlage am Schäferweg könnten die Stellplätze mit genutzt werden. Eine zeitlich versetzte Mehrfachnutzung dieser Stellplätze sollte angestrebt werden.

Konzept Wohngebietsflächen

Ausschnitt Städtebaulicher Entwurf – geplante Wohngebietsflächen



Die geplanten Wohnnutzungen im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" 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 Vehlefanzen (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 für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen insbesondere geeignet. Hierbei soll jedoch der ländliche Siedlungscharakter des OT Vehlefanzen berücksichtigt werden und dem entsprechend eine insgesamt geringe Bebauungsdichte und starke Durchgrünung angestrebt werden.

Entsprechend den geplanten Festsetzungen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" 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 wäre so eine Bebauung des Plangebietes mit insgesamt 52 Wohnungen zulässig. Gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde sind alle erforderlichen Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen.

Konzept Grünflächen und Niederschlagsentwässerung

Ausschnitt Städtebaulicher Entwurf – geplante Grünflächen



Ein wesentlicher Grundgedanke der vorliegenden Planung 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 vorliegend 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.

Geplante private Grünflächen angrenzend an die geplanten Wohnbaugrundstücke

Angrenzend an alle Wohnbaugrundstücke im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" 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. Diese privaten Grünflächen werden aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche entwickelt.

Geplante private Grünflächen südlich des Wohngebietes Schäfergarten

Südlich des Wohngebietes Schäfergarten ist 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 geringen Größe dieser Fläche erfolgt im Darstellungsmaßstab des Flächennutzungsplanes hierfür keine gesonderte Darstellung.

Die geplanten privaten Grünflächen Garten liegen am Rand der im Flächennutzungsplan verbleibenden Wohngebietsfläche und werden aus dieser Darstellung entwickelt.

Geplante öffentliche Grünflächen

Im Osten und Norden des Plangebietes des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" sind umfangreiche öffentliche Grünflächen geplant, die insgesamt den Charakter einer Parklandschaft haben sollen.

Die Grünfläche im Osten des Plangebietes des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" 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 im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" geplanten Grünfläche Parkanlage ist als Extensivwiese mit hochstämmigen Obstbäumen geplant. Hierdurch wird dem Charakter der Gemeinde als traditionsreiches Anbaugelände 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 ebenfalls parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 82/2022 "Wohngebiet Schäferweg/ Koppehof - am Bahnhof" (siehe unter 4.5.4) vorbereitet wird.

In den westlichen Teil der geplanten östlichen Parkanlage sollen 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 und so auch zum Ausgleich von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht beitragen. Dieser Teil ist Gegenstand der hier vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes. Er wird in die bisher im Flächennutzungsplan bereits am Koppehofer Feldgraben dargestellte Grünfläche Parkanlage mit einbezogen.

Zur Berücksichtigung der frühzeitig in den öffentlichen Sitzungen des Ortsbeirates Vehlefanz und des Bauausschusses der Gemeinde Oberkrämer vorgetragene Einwendungen der Anwohner wegen der geplanten herandrückenden baulichen Nutzungen ist im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" ein Grünzug als öffentliche Grünfläche Parkanlage 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 Schulortes geschaffen, die auch dem Biotopverbund und den grünräumlichen Wegebeziehungen zu Gute kommt.

Dieser Grünzug wird ebenfalls als Bestandteil der geplanten Grünfläche Parkanlage in die Darstellung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

Innerhalb der im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" 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 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 Gemeinbedarfsfläche im parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg": sozialen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- 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" geplanter Grünzuges südlich des Wohngebietes Schäfergarten ist im Flächennutzungsplan bisher nicht dargestellt

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 zu Gunsten von geplanter Grünfläche Parkanlage
- die Änderung der Zweckbestimmung einer Fläche für den Gemeinbedarf von bisher sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen und Schule in sportlichen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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:

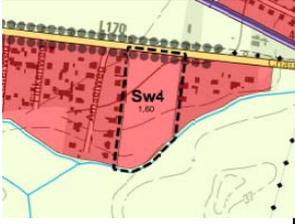
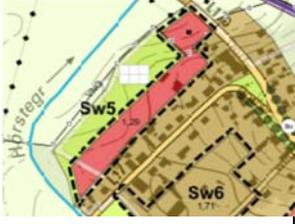
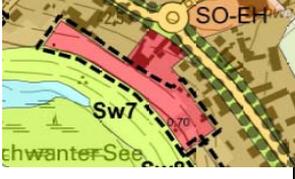
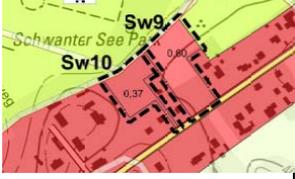
Im Flächennutzungsplan geplante Wohnentwicklungsflächen

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

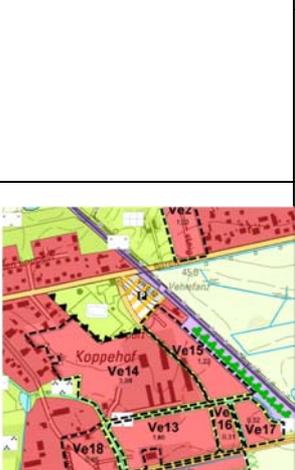
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer (Dezember 2020 mit Einarbeitung der Erfüllung der Auflagen und Maßgaben der Genehmigung des geänderten Flächennutzungsplanes Oberkrämer, AZ 521010-03801 /2021/vs, vom 24.08.2021) führt in Teil 1/2 seiner Begründung unter 6.5.2 folgende Entwicklungsflächen 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:

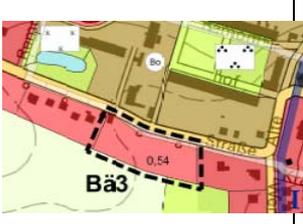
Entwicklungsflächen Wohnen gemäß Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer

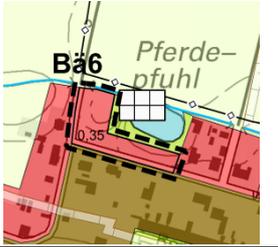
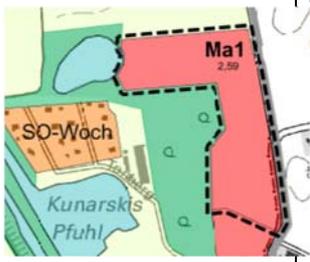
Bez.	Lage	Planausschnitt geänderter FNP mit Darstellung der geplanten Wohnbaufläche	Bestandsnutzung	Größe Entwicklungsfläche Wohnen (ha)	Erläuterung	Alternativenprüfung für die geplante Verkleinerung von Wohnbaufläche zu Gunsten von geplanter Grünfläche Parkanlage
Sw1	OT Schwante Sommerswalder Dreieck		Ruderalwiese	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

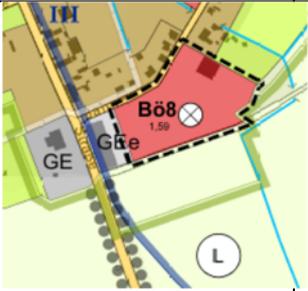
Bez.	Lage	Planausschnitt geänderter FNP mit Darstellung der geplanten Wohnbaufläche	Bestandnutzung	Größe Entwicklungsfläche Wohnen (ha)	Erläuterung	Alternativenprüfung für die geplante Verkleinerung von Wohnbaufläche zu Grünfläche von planter Grünfläche Parkanlage
Sw3	OT Schwante Lindenweg		Obstgarten	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
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-Höchst-Druck-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 / Grabenland / 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 / Grabenland / 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

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 planter Grünfläche Parkanlage
Sw11	OT Schwante Südl.ehem.B HG und Mühlenweg; östl. Hauptstraße		Ruderales 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		Baumplan-tage 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 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 (Koppegraben)" 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 Wendepplatz	- 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. Gewerbauffläche	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

Bez.	Lage	Planausschnitt geänderter FNP mit Darstellung der geplanten Wohnbaufläche	Bestandnutzung	Größe Entwicklungsfläche Wohnen (ha)	Erläuterung	Alternativenprüfung für die geplante Verkleinerung von Wohnbaufläche zu Gunsten von planter Grünfläche Parkanlage
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
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. Schäfererei		Acker	0,36	Siedlungserweiterung zwischen Ortskern und Haltepunkt Regionalbahn, Lage im Entwicklungsraum Siedlung gemäß LEP HR, teilweise Konversionsfläche mit landwirtschaftlicher Bebauung (Sauenanlage)	- Konversionsfläche ehemalige Sauenanlage - großer fußläufiger Abstand zu zentralem Gemeinbedarfsstandort (Grundschule, Kita, Hort) - besondere Bedeutung für die Wohnentwicklung wegen Lage am Regionalbahnhofpunkt
Ve11	OT Vehlefanz Südlich Schäferweg, östlich ehem. Schäfererei		Acker	0,17	Zu den Flächen Ve8 bis Ve18 siehe: - 4.2.4 Städtebaulicher Rahmenplan Koppehof – Schäferweg, OT Vehlefanz und	deshalb nicht als Standort gewählt
Ve12	OT Vehlefanz Südlich Schäferweg, nahe Bahnstrecke		Acker	0,78		

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
Ve13	OT Vehlefanzen Nördlich Schäferweg, östlich Koppehof		Grünland Weide	1,66		
Ve14	OT Vehlefanzen Ehemalige Sauenanlage		lawi. Baufläche, stark bebaut	3,89		
Ve15	OT Vehlefanzen Ehemalige Sauenanlage – nahe Bahnstrecke		lawi. Baufläche Weidebrache	1,22		
Ve16	OT Vehlefanzen Nahe ehem. Sauenanlage südlich Elsgraben		Weideland	0,31		
Ve17	OT Vehlefanzen Südlich Elsgraben – nahe Bahnstrecke		Weideland	0,52		
Ve18	OT Vehlefanzen Nördlich Schäferweg Östlich Koppehof		Ruderalfläche	0,85		
				0		
Bä1	OT Bärenklau südlich B-Plan zu den Eichen		Ruderal 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		Ruderal 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		Ruderal 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 zwi-		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

Bez.	Lage	Planausschnitt geänderter FNP mit Darstellung der geplanten Wohnbaufläche	Bestandnutzung	Größe Entwicklungsfläche Wohnen (ha)	Erläuterung	Alternativenprüfung für die geplante Verkleinerung von Wohnbaufläche zu Gunsten von planter Grünfläche Parkanlage
	schen Pumpenweg und Birkenweg					deshalb nicht als Standort gewählt
Bä6	OT Bärenklau westlich und südlich des Pferdepfuhs		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 Pferdepfuhs 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
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)	- 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	- Nutzung der vorhandenen Erschließung - Lage nahe dem Ortskern von Marwitz - Ma4 gesamt 0,59 ha, davon 0,3 ha Entwicklungsfläche Wohnen, Restfläche ist bereits bebaut (4 EFH vorh.)	
				0		
Bö1	OT Bötzw westlich Marwitzer Straße, gegenüber Schwalbenseniedlung		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 Bötzw Schwarzer Weg / Ecke Fennstraße		Wiese / Obstbäume	0,34	Restgrundstücke im Bebauungsplan "Fennstraße -Schwarzer Weg", Rechtskraft 18.05.1993, Darstellung bereits im wirksamen FNP (Immissionsschutz: Pferdehaltung muss auch Nutzungen beachten, die gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan zulässig sind)	- wegen fehlendem räumlichen Bezug zu Siedlungsentwicklungsflächen als Grünfläche Parkanlage in Siedlungsentwicklungsgebiet nicht geeignet deshalb nicht als Standort gewählt
Bö3	OT Bötzw nördlich Fennstraße		Grabeland / Wiese	0,36		

Bez.	Lage	Planausschnitt geänderter FNP mit Darstellung der geplanten Wohnbaufläche	Bestandnutzung	Größe Entwicklungsfläche Wohnen (ha)	Erläuterung	Alternativenprüfung für die geplante Verkleinerung von Wohnbaufläche zu Gunsten von geplanter Grünfläche Parkanlage
Bö4	OT Bötzw östlich Veltener Straße 54		Ruderales Wiese	0,43	Bebauungsplan 61/2018 „Wohngebiet östlich Veltener Straße 54 und 56“, OT Bötzw, Rechtskraft 27.03.2019 (vor LEP HR)	<ul style="list-style-type: none"> - teilweise rechtskräftige Bebauungspläne - wegen fehlendem räumlichen Bezug zu Siedlungsentwicklungsflächen als Grünfläche Parkanlage in Siedlungsentwicklungsgebiet nicht geeignet - deshalb nicht als Standort gewählt
Bö5	OT Bötzw östlich Veltener Straße 42		Ruderales Wiese / Garten	1,04	Bebauungsplan 65/2019 „Wohnbebauung Veltener Straße 42“ Rechtskraft 08.05.2020, Innenentwicklung §13a BauGB	
Bö6	OT Bötzw östlich Veltener Straße 40		Gartenbrache	0,34	Innenentwicklung Die Planungsfläche Bö6 umfasst einen 30m breiten Geländestreifen zwischen dem Plangebiet des Bebauungsplanes Bebauungsplan 65 / 2019 „Wohngebiet östlich Veltener Straße 42“ (Planungsfläche Bö5) und den Grundstücken nördlich der Neuen Luchstraße. Wegen der geringen Breite des Geländestreifens und dessen Umschließung von Wohnbauflächen an den beiden Längsseiten und einer Schmalseite wird die Planungsfläche Bö6 als Bestandteil der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Entwicklung eines Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan für eine eigenständige bauliche Nutzung der Fläche Bö6 ist bei Herstellung einer Erschließung von einer der umgebenden Erschließungsstraßen möglich. Auch eine Nutzung des Grundstückstreifens Bö6 als Ergänzungsfäche zu den anliegenden Baugrundstücken kommt in Betracht.	
Bö7	OT Bötzw Blockinnenbereich zwischen Veltener, Post- und Bahnstraße		Ruderalfläche / Gehölzaufwuchs	3,17	Bebauungsplan "Veltener - Luch - Bahn- und Poststraße, Rechtskraft 06.06.1996, Darstellung bereits im wirksamen FNP	- rechtskräftiger Bebauungsplan, deshalb nicht als Standort gewählt
Bö8	OT Bötzw südl. Bahnstraße östlich Schönwalder Straße Ehemaliges Sägewerk		Gewerbebrache	1,59	Bebauungsplan 59/2017 "Schönwalder Straße / Bahnstraße", Rechtskraft 12.10.2018 (vor LEP HR), in Realisierung (Altlastensanierung erfolgt im Zuge der Planrealisierung)	- rechtskräftiger Bebauungsplan, - zwischenzeitlich realisiert deshalb nicht als Standort gewählt
Bö10	OT Bötzw Feldweg Nordost		Pferdehaltung Weideland	0,21	Abrundung an vorhandener Erschließungsstraße, Darstellung bereits im wirksamen FNP - Immissionsschutz Pferde beachten solange benachbarte Weidenutzung durch Pferde vorhanden	- sehr geringe Flächengröße - nicht als Grünfläche Parkanlage in Siedlungsentwicklungsgebiet geeignet deshalb nicht als Standort gewählt
Bö11	OT Bötzw Mühlenstraße Nordost		Pferdehaltung Weideland	0,38	Bebauungsplan 57/2016 „Wohnbebauung an der Mühlenstraße“, Rechtskraft 17.05.2019 (vor LEP HR), Abrundung an vorhandener Erschließungsstraße, Darstellung bereits im wirksamen FNP	- rechtskräftiger Bebauungsplan, - 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
Bö14	OT Bötzw zwischen Marwitzer Straße und Feuerwehr		Ruderalfläche	0,23	Lückenschluss im Siedlungsgebiet, Bebauungsplan Nr. 40/2010 „An der Marwitzer Straße“ Aufstellungsbeschluss am 08.07.2010, Verfahren ruht, Darstellung bereits im wirksamen FNP	- sehr geringe Flächengröße - nicht als Grünfläche Parkanlage in Siedlungsentwicklungsgebiet geeignet deshalb nicht als Standort gewählt
Bö15	OT Bötzw westlich Veltener Straße nördlich Sonnenwinkel		Ruderalfläche	0,55	Bebauungsplan Nr. 63/2018 „Wohnbebauung Verlängerung Sonnenwinkel“ in Aufstellung, Darstellung bereits im wirksamen FNP	- 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. Es handelt sich hierbei um eine große zusammenhängende Siedlungsfläche innerhalb des zentralen Siedlungsentwicklungsgebietes im geplanten Grundfunktionalen Schwerpunkt Vehlefanzen 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 Vehlefanzen 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

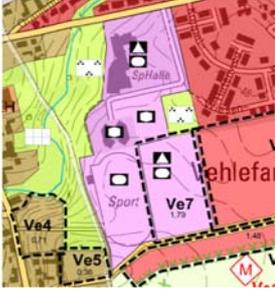
Standortalternativen:

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 Wohnbaufläche zu Gunsten von geplanter Grünfläche Parkanlage geprüft werden:

Geplante Erweiterungsflächen Gemeinbedarf

Bez.	Planausschnitt geänderter Flächennutzungsplan mit Darstellung der geplanten Gemeinbedarfsflächen	Flächen-größe (ha)	Erläuterung	Prüfung als Standortalternative
Ve7		1,79	<p>Erweiterungsfläche Gemeinbedarf OT Vehlefanz</p> <p>Am Standort Vehlefanz wird eine Erweiterungsfläche in die bestehende Gemeinbedarfsfläche einbezogen (Ve7). Hier sind die Nutzungen Schule und Sport vorgesehen.</p> <p>Hiermit wird dem wachsenden Bedarf an Gemeinbedarfsanlagen Rechnung getragen, der insbesondere auch am geplanten Grundfunktionalen Schwerpunkt Vehlefanz gedeckt werden soll, an dem sich ein erheblicher Teil der neu geplanten Wohnbauflächen befindet.</p>	<p>- ursprünglich geplante Nutzung des Standorts für eine weiterführende Schule ist hier nicht mehr geplant, da hierfür wegen der überörtlichen Bedeutung der weiterführenden Schule und des erheblichen Flächenbedarfs der Standort der bisherigen Sportanlagen am Regionalbahn-Haltepunkt besser geeignet wäre</p> <p>- als Erweiterungsfläche für die angrenzend vorhandenen Nutzung (Sport, Kita, Hort) ist am Standort Ve7 eine verkleinerte Gemeinbedarfsfläche ausreichend</p> <p>- so kann durch Nachrücken der ebenfalls verkleinerten Wohngebietsfläche am Koppehofer Feldgraben eine angemessen große zentrale Grünfläche Parkanlage entstehen für:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erholungsnutzung im Siedlungsentwicklungsgebiet Schäferweg, - Mitnutzung durch bestehende Gemeinbedarfsnutzungen Grundschule, Kita, Hort, - Aufwertung des Naturraumes am Koppehofer Feldgraben, - Möglichkeit der Retention von Niederschlagswasser <p>deshalb als Standort gewählt</p>
Bö9		2,1	<p>Am Schul- und Kita-Standort im OT Bötzw ist der ergänzende Bau einer neuen Turnhalle geplant. Hier wurde in der Darstellung des FNP die Gemeinbedarfsfläche entsprechend vergrößert (Bö13) und das Symbol für sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ergänzt.</p> <p>Wegen der Lage des Schulstandortes angrenzend an das LSG ist hier die Anordnung einer weiteren Gemeinbedarfsfläche, die auch den bisher fehlenden Schulsportplatz aufnehmen kann, nicht möglich. Der vorhandene Sportplatz an der Veltener Straße / Hennigsdorfer Straße ist für eine Nutzung als Schulsportplatz zu weit von der Schule entfernt.</p> <p>Deshalb ist im Flächennutzungsplan eine Gemeinbedarfsfläche mit geringer Entfernung zum Schulstandort an der Gartenstraße neu geplant.</p> <p>Diese Fläche wird für mögliche sportliche Nutzungen oder zur Deckung des erheblichen Bedarfes an Einrichtungen für die Kinderbetreuung im Flächennutzungsplan vorgehalten. (Bö9)</p> <p>Da die spätere Zweckbestimmung für diese Fläche noch nicht feststeht, erfolgt keine Darstellung eines Nutzungszwecks im Flächennutzungsplan.</p> <p>Im Zusammenhang mit der verbindlichen Bauleitplanung sind insbesondere die Belange des Immissionsschutzes zum Schutz der umgebenden Wohnbaunutzungen zu beachten.</p>	<p>- beide Flächen sind für den Gemeinbedarf im OT Bötzw vorgesehen</p> <p>- wegen fehlendem räumlichen Bezug zu <u>Siedlungsentwicklungsflächen</u> als Grünfläche Parkanlage in Siedlungsentwicklungsgebiet nicht geeignet</p> <p>deshalb nicht als Standort gewählt</p>
Bö13		0,17	<p>Diese Fläche wird für mögliche sportliche Nutzungen oder zur Deckung des erheblichen Bedarfes an Einrichtungen für die Kinderbetreuung im Flächennutzungsplan vorgehalten. (Bö9)</p> <p>Da die spätere Zweckbestimmung für diese Fläche noch nicht feststeht, erfolgt keine Darstellung eines Nutzungszwecks im Flächennutzungsplan.</p> <p>Im Zusammenhang mit der verbindlichen Bauleitplanung sind insbesondere die Belange des Immissionsschutzes zum Schutz der umgebenden Wohnbaunutzungen zu beachten.</p>	
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, da hierfür wegen der überörtlichen Bedeutung der weiterführenden Schule und des erheblichen Flächenbedarfs der Standort der bisherigen Sportanlagen am Regionalbahn-Haltepunkt besser geeignet wäre.

Als Erweiterungsfläche für die angrenzend an Ve7 vorhandenen Nutzungen (Sport, Kita, Hort) 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"

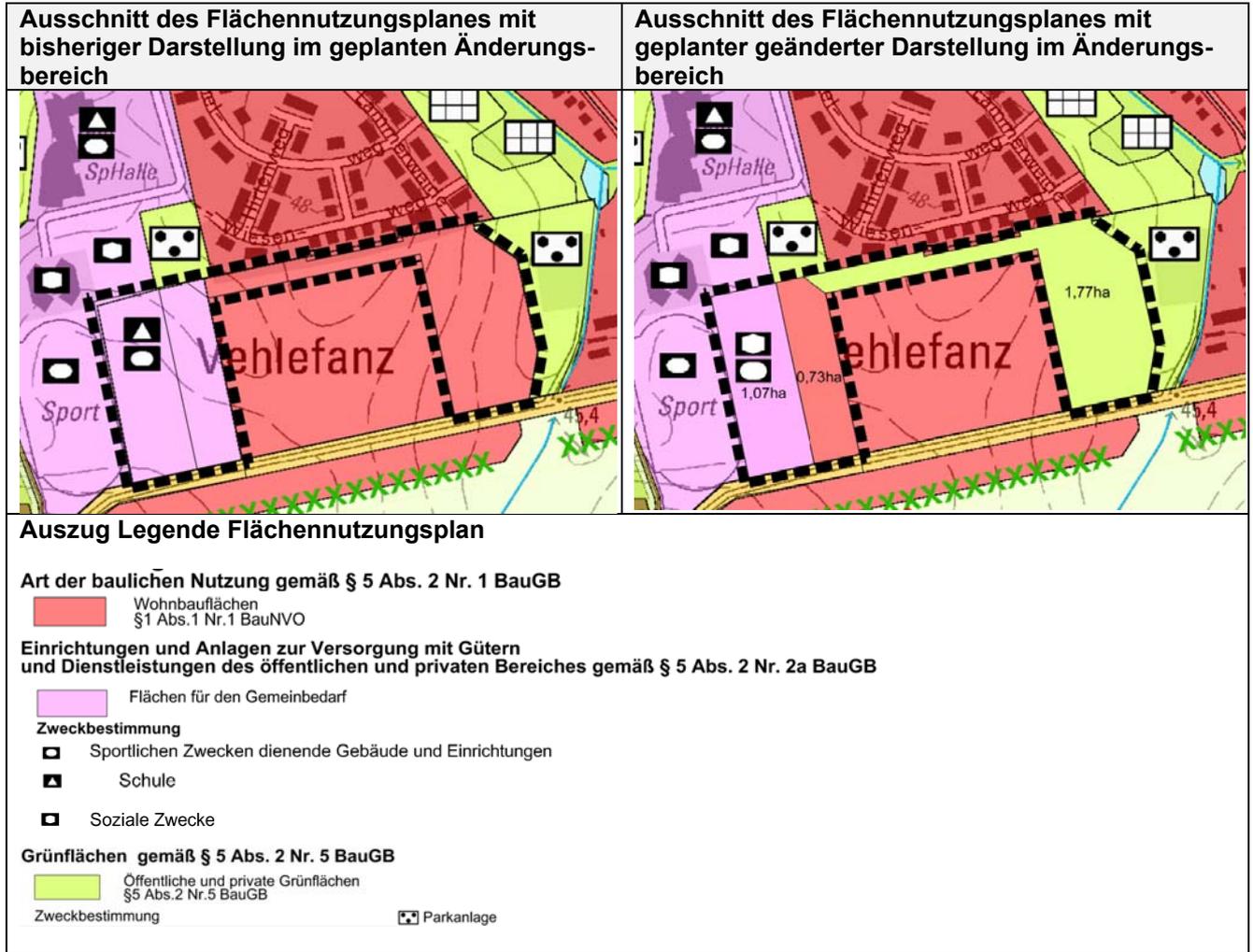
Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes sollen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" geschaffen werden.

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 Gemeinbedarfsfläche im parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg": sozialen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- 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" geplanter Grünzuges 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



Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer stellt im geplanten Änderungsbereich bisher Wohnbaufläche und Fläche für den Gemeinbedarf (Schule, sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) dar. Mit der hier vorliegenden Änderung erfolgt eine Verringerung der Größen der Gemeinbedarfsfläche und der Wohnbaufläche zu Gunsten von öffentlicher Grünfläche Parkanlage. Die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche wird geändert in soziale Zwecke und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen von bisher Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

8.3 Verkleinerung und Verschiebung der geplanten Wohnbaufläche im Änderungsbereich

Zur Berücksichtigung der frühzeitig in den öffentlichen Sitzungen des Ortsbeirates Vehlefanzen und des Bauausschusses der Gemeinde Oberkrämer vorgetragene 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.

Dem entsprechend ist im Rahmen der hier vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes ebenfalls eine Reduzierung der geplanten Wohnbaufläche geplant.

Der erhebliche Wohnbedarf in der Gemeinde Oberkrämer besteht weiterhin. Das Plangebiet ist für einen Beitrag zur Deckung dieses Bedarfes besonders geeignet, denn es liegt gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung im Gestaltungsraum Siedlung, in dem die Wohnsiedlungsentwicklung vorrangig erfolgen soll. Zudem liegt es gemäß den Zielen der Regionalplanung im Grundfunktionalen Schwerpunkt Vehlefanzen, der innerhalb des Gemeindegebietes Oberkrämer vorrangig für die Deckung des Wohnbedarfs entwickelt werden soll. Es liegt auch im Nahbereich eines Regionalbahnhaltdepot, der für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen vorrangig zu nutzen ist.

Die Gemeinde strebt jedoch auch hier eine maßvolle Entwicklung an, die eine stark durchgrünte Siedlungsstruktur ermöglicht.

Das Plangebiet der hier vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Teilfläche des Gesamtbereichs am Schäferweg, in dem die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen insgesamt in erheblichem Umfang

geplant ist. Es handelt sich hierbei um eine große zusammenhängende Siedlungsfläche innerhalb des zentralen Siedlungsentwicklungsgebietes im geplanten Grundfunktionalen Schwerpunkt Vehlefan 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 Vehlefan Schäferweg nahe dem bestehenden Gemeinbedarfsstandort (Grundschule / Kita / Hort).

Durch die geplante Reduzierung der Wohngebietsfläche und eine Nachrücken der geplanten Wohngebietsfläche bis zum Anschluss an die ebenfalls verkleinerte Gemeinbedarfsfläche (siehe unter 8.2) wird am Koppehofer Feldgraben eine zusammenhängende Fläche für einen zentralen Grünraum geschaffen.

Der Standort am Koppehofer Feldgraben ist zugleich auch für eine naturräumliche Aufwertung besonders geeignet. Die geplante Grünfläche wird hier wegen des bindigen Bodens mit schlechter Versickerungsfähigkeit auch als Retentionsfläche für Niederschlagsentwässerung benötigt.

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. (siehe auch unter 8.3)

8.4 Änderung der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche und Verringerung der Flächengröße

8.4.1 Änderung der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche

Der Flächennutzungsplan sieht für die geplante Gemeinbedarfsfläche im Plangebiet bisher die Nutzungszwecke Schule, sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen vor.

Zwischenzeitlich wird nun jedoch für den Schulbedarf einer weiterführenden Schule in Oberkrämer ein Standort am Haltepunkt Vehlefan der Regionalbahn geprüft. Die Gemeinbedarfsfläche im Plangebiet kann so die bereits an das Plangebiet angrenzenden Gemeinbedarfsnutzungen ergänzen. Hierbei handelt es sich um Gemeinbedarfseinrichtungen für soziale Zwecke (Kita, Hort) und um sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, die zur Ergänzung des bestehenden Sportplatzes dienen könnten (z. B. Sportfunktionsgebäude). Aus diesem Grund ist im Rahmen der hier vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes die Änderung der Zweckbestimmung für die Gemeinbedarfsfläche im Plangebiet von Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen in sozialen Zwecken und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen geplant. Sozialen Zwecken dienen z. B. Kita und Hort.

8.4.2 Verringerung der Flächengröße der Gemeinbedarfsfläche

Die ursprünglich geplante Nutzung der Gemeinbedarfsfläche im Plangebiet für eine weiterführende Schule mit erheblichem Flächenbedarf ist hier nicht mehr geplant, da hierfür wegen der überörtlichen Bedeutung der weiterführenden Schule und des größeren Flächenangebots der Standort der bisherigen Sportanlagen am Regionalbahn-Haltepunkt besser geeignet wäre.

Als Erweiterungsfläche für die an das hier vorliegende Plangebiet angrenzenden Gemeinbedarfsnutzungen (Sport, Kita, Hort) ist im Plangebiet 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.

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 Vehlefan und des Bauausschusses der Gemeinde Oberkrämer vorgebrachten 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.

Das Plangebiet der hier vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Teilfläche des Gesamtbereichs am Schäferweg, in dem die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen insgesamt in erheblichem Umfang geplant ist. Es handelt sich hierbei um eine große zusammenhängende Siedlungsfläche innerhalb des zentralen Siedlungsentwicklungsgebietes im geplanten Grundfunktionalen Schwerpunkt Vehlefan in der Gemeinde Ober-

krämer. 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). Durch die geplante Verbreiterung der geplanten Grünfläche Parkanlage am Koppehofer Feldgraben wird eine zusammenhängende Fläche für einen zentralen Grünraum planerisch gesichert. Der Standort am Koppehofer Feldgraben ist zugleich auch für eine naturräumliche Aufwertung besonders geeignet. Die geplante Grünfläche wird hier wegen des bindigen Bodens mit schlechter Versickerungsfähigkeit auch als Retentionsfläche für Niederschlagsentwässerung benötigt.

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" 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	0,73	-1,04 ha
Fläche für den Gemeinbedarf	1,80	1,07	-0,73 ha
Grünfläche (Parkanlage)	0,00	1,77 ha	+1,77 ha
gesamt	3,57	3,57	+/-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 U.5) sowie zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG (siehe unter A 9) 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 Vehlefanzen 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 Gemeinbedarfsnutzungen. Hiermit wird ein Beitrag zur Deckung des erheblichen Wohnbedarfes geleistet, der in der Gemeinde Oberkrämer besteht. Zugleich wird auch eine Ergänzungsfläche für den Gemeinbedarf 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 Vehlefanzen 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 Vehlefanzen 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 Vehlefanzen und im Bauausschuss der Gemeinde Oberkrämer im Frühjahr 2022 durch folgende Anpassungen der Planungsziele angemessene 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

Zu den Umweltauswirkungen der Planung siehe Teil 2/2 dieser Begründung.

Rechtliche Grundlagen, Quellen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Weiterführende rechtliche Grundlagen

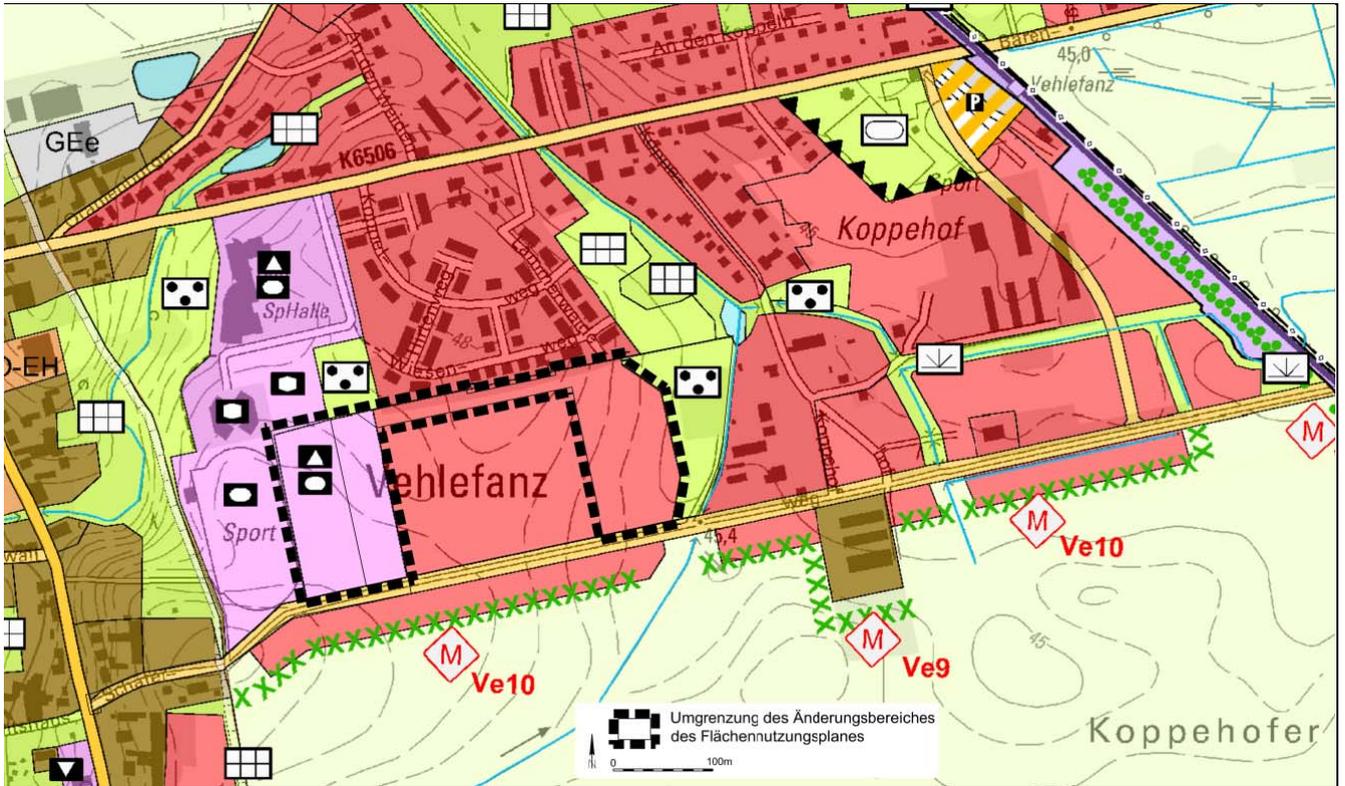
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG - vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr.9 vom 24. 05. 2004, S. 215)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist
- Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38), die zuletzt durch Artikel 105 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 132) geändert worden ist (1. BlmschV)
- Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1999 (GVBl.I/99, [Nr. 17], S.386) zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 8. Mai 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 8], S.17)
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) Vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503) Fundstelle: GMBI 1998 Nr. 26, S. 503 geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAntz AT 08.06.2017 B5)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) [1] In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) Vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14, [Nr. 33])
- Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 15], S.358) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 37], S.3)
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in der Fassung der Verordnung vom 29.04.2019, (GVBl. II - 2019, Nr. 35), in Kraft getreten mit Wirkung vom 01.07.2019
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003) Regionalplan Prignitz-Oberhavel, (Hinweis: Der Regionalvorstand der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel (RPG) hat in der Sitzung 1/2018 am 21. März 2018 die Festlegung getroffen, dass der Regionalplan Prignitz-Oberhavel – Sachlicher Teilplan Windenergienutzung von 2003 nicht weiter angewendet wird.)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung / Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (ReP FW), Satzung vom 21.11.2018 (teilweise genehmigt außer Windenergie, noch nicht in Kraft)
- Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" vom 8. Oktober 2020 (mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg- Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten)
- Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW- / AbfG)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Seveso-III-Richtlinie - RICHTLINIE 2012/18/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates
- Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch Artikel 107 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer -Baumschutzsatzung- in Kraft getreten am 01.01.2011
- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung) vom 02.12.2005

Quellennachweis

- Flächennutzungsplan Gemeinde Oberkrämer (März 2008)
- Geänderter Flächennutzungsplan Oberkrämer (Planfassung Dezember 2020 für den Feststellungsbeschluss, noch nicht wirksam)
- Landschaftsplan Gemeinde Oberkrämer
- Bebauungsplan Nr. 68/2019 „Wohnbebauung Am Vogelsang“ (Dr. Szamatolski + Partner GbR, Berlin, 09/2020)
- VEP "Wohnpark Bärenklauer Straße" Plangebiet A Am Gesundbrunnen, Plangebiet B Am Kienluch (VBB VIAK, Berlin, 1994 / 1995)
- Topografische Karte 1993
- Brandenburgviewer
- Regel, Sicherheit und Gesundheitsschutz bei Tätigkeiten der Abfallwirtschaft, Teil 1: Sammlung und Transport von Abfall, GUV-R 238-1 Januar 2007 (bisher GUV-R 2113), Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung (DGUV), Berlin)
- Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Oberhavel (09/2019)
- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung HVE des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg vom April 2009.
- Erlass „Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur“ vom 2. Dezember 2019 (ABl./20, [Nr. 9], S.203)
- 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
- Geologische Baugrunduntersuchung (Ingenieurgesellschaft Fischer mbH, 18.03.2021)
- 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

Ausschnitt des Flächennutzungsplanes Oberkrämer mit bisheriger Darstellung im geplanten Änderungsbereich (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)



Auszug Legende Flächennutzungsplan

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

- Wohnbauflächen
§1 Abs.1 Nr.1 BauNVO

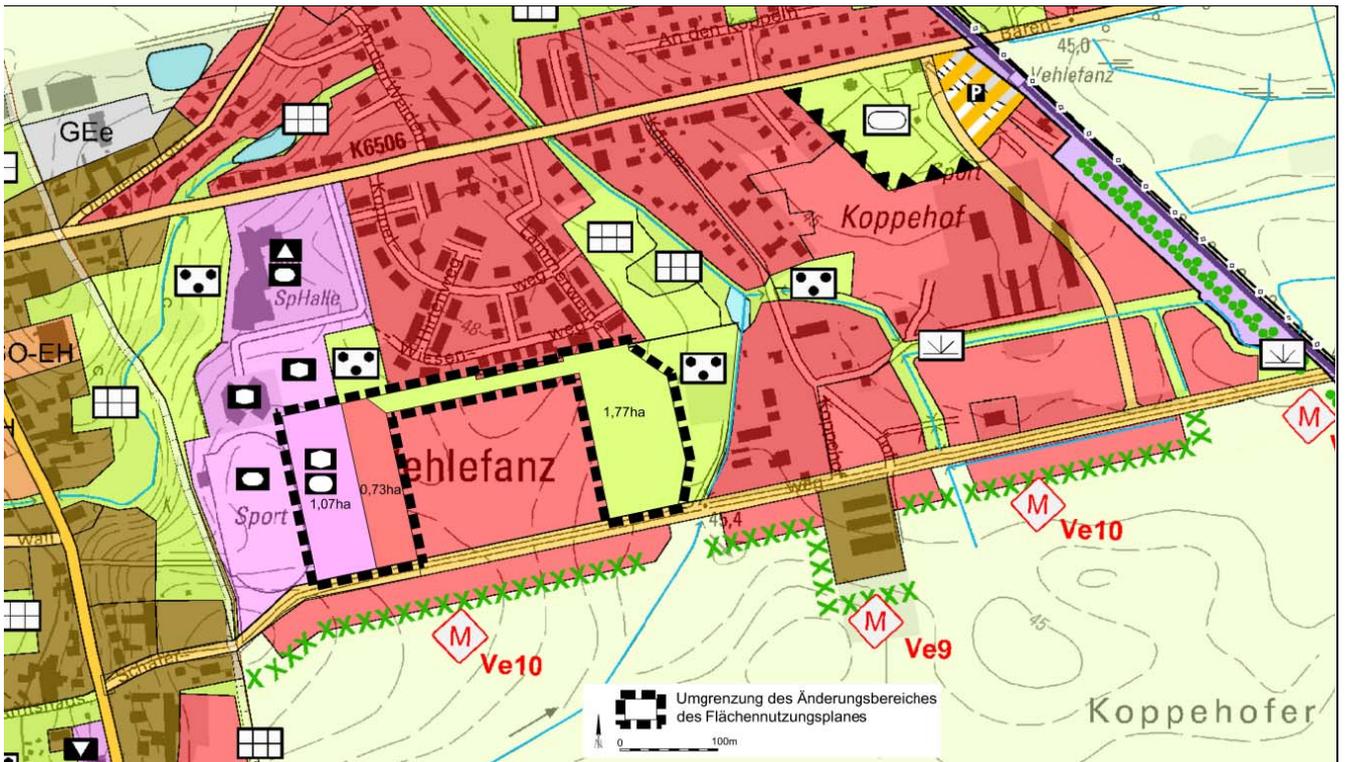
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB

- Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung

- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Schule

Ausschnitt des Flächennutzungsplanes Oberkrämer mit geplanter geänderter Darstellung im geplanten Änderungsbereich



Auszug Legende Flächennutzungsplan

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

- Wohnbauflächen
§1 Abs.1 Nr.1 BauNVO

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

- Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung

- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Soziale Zwecke

Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

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

Zweckbestimmung

- Parkanlage