



Gemeinde Oberkrämer

Bebauungsplan Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" OT Vehlefan



Teil 1/2 Begründung, Festsetzungen

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

Plangrundlage: Amtlicher Lage- und Höhenplan
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Dipl.-Ing. Gerhard Jursa,
Dipl.-Ing. Christine Umpfenbach
Miersdorfer Chaussee 11-12
15738 Zeuthen

Fotos: Planungsbüro Ludewig GbR 2022

Inhaltsverzeichnis

Teil 1/2 Begründung des Bebauungsplanes	5
1. Lage des Plangebietes	5
1.1 Lage in der Region	5
1.2 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet	6
1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	7
1.3.1 Plangebiet gemäß ursprünglichem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes	7
1.3.2 Anpassung der Abgrenzung des Plangebietes gemäß geändertem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes	7
2. Ziel und Zweck der Planung, Planerfordernis	8
2.1 Ziel und Zweck der Planung gemäß ursprünglichem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes	8
2.2 Fortschreibung der Planungsziele im Ergebnis der frühzeitigen Hinweise der Öffentlichkeit	9
2.3 Erforderlichkeit der Planung	13
3. Übergeordnete Planung	13
3.1 Raumordnung und Landesplanung	13
3.1.1 Rechtliche Grundlagen der Raumordnung und Landesplanung	13
3.1.2 Berücksichtigung der Anforderungen gemäß LEP HR und LEPro 2007 in der vorliegenden Planung	14
3.2 Regionalplanung	17
3.2.1 Rechtliche Grundlagen der Regionalplanung	17
3.2.2 Berücksichtigung der Anforderungen der Regionalplanung in der vorliegenden Planung	17
4. Bisherige kommunale Planungen und informelle Planungen für den Bereich des Plangebietes	18
4.1 Flächennutzungsplan	18
4.1.1 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Plangebiet	18
4.1.2 Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet im Ergebnis der frühzeitigen Hinweise der Öffentlichkeit zum hier vorliegenden Bebauungsplan	19
4.1.3 Lageplan - Ausschnitt topografische Karte mit Umgrenzung des Plangebietes der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes	20
4.1.4 Bisherige Darstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberkrämer im geplanten Änderungsbereich	21
4.1.5 Geplante geänderte Darstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberkrämer im geplanten Änderungsbereich	21
4.1.6 Ziel und Zweck der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes	22
4.2 Bisherige verbindliche Bauleitplanung im Plangebiet	23
4.3 Benachbarter Vorhaben- und Erschließungsplan VEP "Wohnpark Bahnstraße - Schäferweg 1"	23
4.4 Benachbarter Bebauungsplan Nr. 29-2007 „Sportplatz“	27
4.5 Parallel in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan Nr. 82/2022 "Wohngebiet Schäferweg/"	

	Koppehof - am Bahnhof"	29
4.5.1	Ziel und Zweck der Planung gemäß ursprünglichem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 82/2022 "Wohngebiet Schäferweg/ Koppehof - am Bahnhof"	29
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 Regionalbahnhaltdepunkt Vehlefan	30
4.5.3	Begründung der Änderungen des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 82/2022 "Wohngebiet Schäferweg/ Koppehof - am Bahnhof" OT Vehlefan	31
4.5.4	Geplante Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82/2022 "Wohngebiet Schäferweg/ Koppehof - am Bahnhof" OT Vehlefan	34
4.5.5.	Berücksichtigung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 82/2022 in der vorliegenden Planung	39
4.6	Informelle Planungen im Bereich des Plangebietes - Rahmenplan Koppehof – Schäferweg	39
5.	Bestand im Plangebiet und dessen Umgebung	43
5.1	Übersicht Bestand	43
5.2	Bestand im Plangebiet - Fotodarstellung	43
5.3	Bestand in der Umgebung des Plangebietes - Fotodarstellung	44
5.3.1	Wohngebiet Schäfergarten	44
5.3.2	Grundschule, Kita, Hort	47
5.3.3	Sportplatz am Schäferweg	48
5.3.4	Koppehofer Feldgraben und Koppehof	48
6.	Vorhandene Erschließung	49
6.1	Übersicht der äußeren straßenseitigen Erschließung des Plangebietes	49
6.2	Schäferweg	51
6.3	Lindenallee (Landesstraße L 17)	53
6.4	Öffentlicher Personennahverkehr	53
6.5	Ruhender Verkehr	53
6.6	Vorhandene Niederschlagsentwässerung, Ableitung von Schichtenwasser	53
6.7	Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung	53
6.8	Abfallentsorgung	54
7.	Planungskonzept und Planungsalternativen	54
7.1	Fortschreibung des Erschließungskonzeptes und der Planungsziele im Ergebnis der ersten frühzeitigen Hinweise der Öffentlichkeit	54
7.2	Geplante Erschließung	55
7.3	Bebauungskonzept	57
7.3.1	Städtebaulicher Entwurf gesamt mit Einbindung in die Umgebung	57
7.3.2	Konzept Fläche für den Gemeinbedarf	58
7.3.3	Konzept Wohngebietsflächen	59
7.3.4	Konzept Grünflächen und Niederschlagsentwässerung	60
7.4	Planungsalternativen	61
7.4.1	Planungsalternative Planung gemäß ursprünglichem Aufstellungsbeschluss für den hier vorliegenden Bebauungsplan	61
7.4.2	Planungsalternative Planung gemäß Rahmenplan Koppehof – Schäferweg	65
7.4.3	Planungsalternative Planung gemäß bisheriger Darstellung des Flächennutzungsplanes im Plangebiet	66
7.4.4	Weitere Planungsalternativen, die aus der geplanten geänderten Darstellung des Flächennutzungsplanes im Plangebiet entwickelt werden könnten	68
7.4.5	Planungsalternative Anrechnung der geplanten Ausgleichsfläche am Koppehofer Feldgraben als Kompensationsmaßnahme für das hier vorliegende Plangebiet	69
8.	Begründung der geplanten Festsetzungen des Bauungsplanes	70
8.1	Geplante Art der baulichen Nutzung	70
8.1.1	Allgemeines Wohngebiet	70
8.1.2	Fläche für den Gemeinbedarf	70
8.2	Geplantes Maß der baulichen Nutzung	71
8.2.1	Grundflächenzahl	71
8.2.2	Zahl der Vollgeschosse, Dachgestaltung	73
8.3	Geschossfläche	74
8.4.	Geplante Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	75
8.4.1	Bauweise	75
8.4.2	Überbaubare Grundstücksfläche im geplanten allgemeinen Wohngebiet	76
8.4.3	Überbaubare Grundstücksfläche in der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf	76
8.5	Mindestgrundstücksgröße	77
8.6	Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	77
8.7	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	78
8.8	Geplante Straßenverkehrsfläche	78

8.9.	Geplante Grünflächen	79
8.9.1	Öffentliche und private Grünfläche für naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung	79
8.9.2	Private Grünfläche Wohngarten	79
8.9.3	Öffentliche Grünfläche Parkanlage und Kinderspielplatz	80
8.10	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	81
8.10.1	Gehölzpflanzungen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen	81
8.10.2	Unzulässigkeit baulicher Anlagen innerhalb privater Grünflächen, durchschlupffähige Einfriedungen	81
8.11	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen Parkanlage und Kinderspielplatz	81
8.11.1	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	81
8.11.2	Anlage einer Extensivwiese mit Gehölzpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen Parkanlage (Teilfläche 2) und Kinderspielplatz	82
8.12	Anpflanzen von Bäumen	83
8.13	Wasserdurchlässige Befestigungsaufbauten	83
8.14	Nachrichtliche Übernahmen	83
8.14.1	Nachrichtliche Übernahmen der Stellplatzsatzung und Baumschutzsatzung	83
8.14.2	Nachrichtliche Übernahmen eines Bodendenkmals	83
9.	Flächenbilanz	84
10.	Durchführung der Planung	84
11.	Auswirkungen der Planung	84
Rechtliche Grundlagen, Quellen		86
Bebauungsplan Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" OT Vehlefanzen (Vorentwurf)		88
	Textliche Festsetzungen	88
	Planzeichnung	93
	Planzeichenerklärung	94
Anlage		96
	- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung)	96
	- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung) (Gehölzschutzsatzung)	98

Teil 1/2 Begründung des Bebauungsplans

1. Lage des Plangebietes

1.1 Lage in der Region



Darstellung unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg

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

Die Gemeinde Oberkrämer, bestehend aus den Ortsteilen Bärenklau, Bötzow, Eichstädt, Marwitz, Schwante, Vehlefanzt und Neu Vehlefanzt, 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 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet

Ausschnitt topografische Karte Gemeinde Oberkrämer, OT Vehlefanz mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes



Darstellung unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg

 Umgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Oberkrämer, OT Vehlefanz am Schäferweg zwischen dem Sportplatz hinter dem Anger und dem Koppehofer Feldgraben südlich der Schäfersiedlung nahe dem Regionalbahn-Haltepunkt Vehlefanz.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

1.3.1 Plangebiet gemäß ursprünglichem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes

Liegenschaftskarte mit Umgrenzung des Plangebietes gemäß ursprünglichem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes



Ausschnitt Liegenschaftskarte unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg

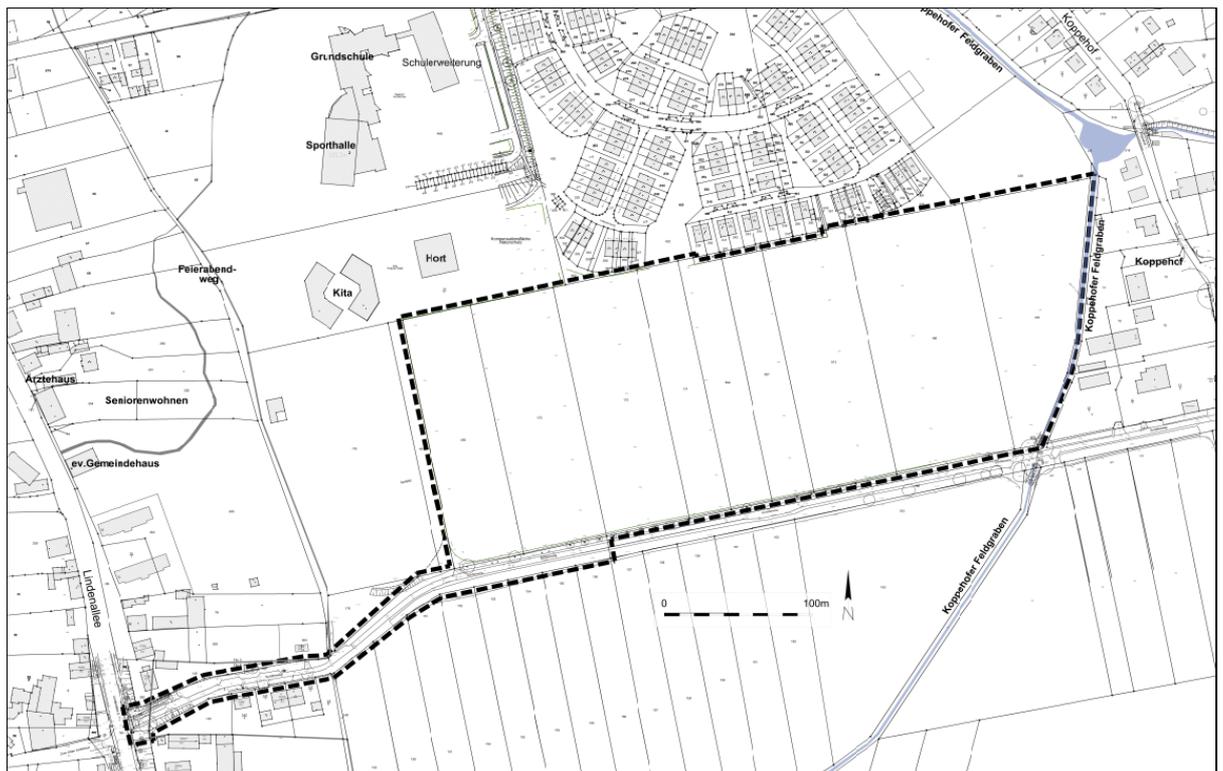
Das Plangebiet umfasste gemäß ursprünglichem Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes die Flurstücke 492, 173, 172, 171, 502, 507, 513, 166, 165 und teilweise die Flurstücke 465 und 177/1 der Flur 9 in der Gemarkung Vehlefanz mit einer Größe von ca. 7,89 ha gemäß Darstellung im beiliegenden Lageplan.

Das Plangebiet wurde gemäß Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes wie folgt begrenzt:

- im Süden durch den Schäferweg,
- im Westen durch den Sportplatz nördlich des Schäferweges, die kommunale Fläche Kita / Hort / Ausgleichsfläche, Grundschule
- im Norden durch die kommunale Fläche Kita / Hort / Ausgleichsfläche, die Bärenklauer Straße, das Wohngebiet Schäfergarten, Grünflächen
- im Osten durch das Wohngebiet Schäfergarten, Grünfläche und den Koppehofer Feldgraben

1.3.2 Anpassung der Abgrenzung des Plangebietes gemäß geändertem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes

Liegenschaftskarte mit Umgrenzung des angepassten Plangebietes gemäß geändertem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes



Ausschnitt Liegenschaftskarte unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg



Umgrenzung des Plangebietes entsprechend geändertem Aufstellungsbeschluss

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst gemäß geändertem Aufstellungsbeschluss die Flurstücke 492, 173, 172, 171, 502, 507, 513, 166, 165 und teilweise das Flurstück 496 der Flur 009 sowie Flurstück 385 (teilw.) Flur 003 in der Gemarkung Vehlefanz mit einer Größe von ca. 8,2 ha gemäß Darstellung im beiliegenden Lageplan. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde entsprechend geändert.

Das Plangebiet gemäß geändertem Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes wird 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

Zur Begründung der Änderung der Abgrenzung des Plangebietes siehe unter 2.2.

2. Ziel und Zweck der Planung, Planerfordernis

2.1 Ziel und Zweck der Planung gemäß ursprünglichem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes

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.



2.2 Fortschreibung der Planungsziele im Ergebnis der frühzeitigen Hinweise der Öffentlichkeit

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 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 Vehlefanzen wie folgt zu ändern:

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

- Flurstücke 465 und 177/1 (beide teilw.)

Erweiterung des Plangebietes in der Gemarkung Vehlefanzen, 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 Vehlefanzen.

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:

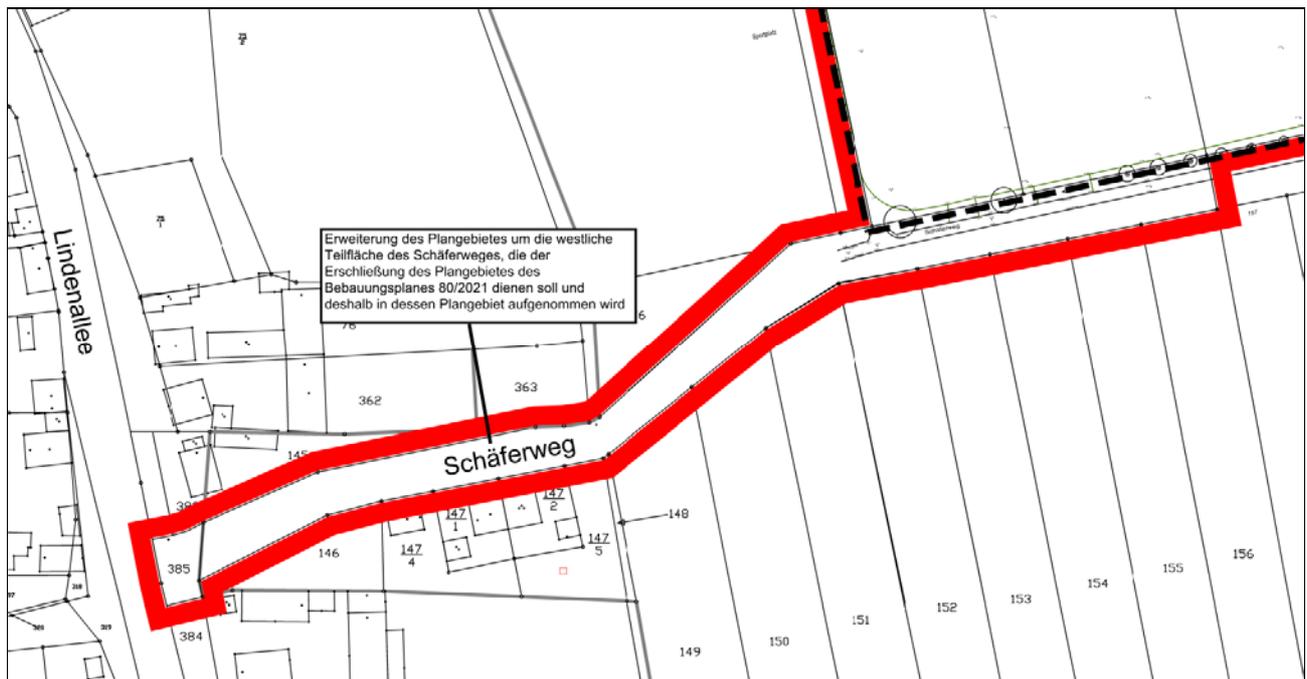
- Wegfall der geplanten Verbindungsstraße zur Bärenklauer Straße
- Einbeziehung des südwestlichen Teils des Schäferweges von der Einmündung Lindenallee bis zur geplanten Zufahrt zum Plangebiet in den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur planerischen Sicherung der Haupteinschließung des Plangebietes
- 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.

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 Haupteerschließung 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 Wegebauausgebaut wurde. Im vorliegenden Bebauungsplan soll der im Plangebiet liegende Abschnitt des Schäferweges nun als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden, der 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 Wohnbedarfs 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 Vehlefan 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.

2.3 Erforderlichkeit der Planung

Gemäß §1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden *die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.*

§1 Abs. 5 BauGB regelt hierzu:

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes und einer Gemeinbedarfsfläche innerhalb des raumordnerisch vorgegebenen Gestaltungsraumes Siedlung geschaffen. Die geplanten Baugebietsflächen liegen zwischen dem Ortskern von Vehlefan und dem Haltepunkt der Regionalbahn und dienen der Stärkung des vorrangig zu entwickelnden grundfunktionalen Schwerpunktes Vehlefan. Die Planung leistet einen Beitrag zur Deckung des erheblichen Wohnbedarfes und dient zugleich der planerischen Sicherung von Flächen für den Gemeinbedarf, die wegen des stetigen Zuzuges in die Gemeinde für soziale Folgeeinrichtungen erforderlich sind. Mit den geplanten Grünflächen im Plangebiet können die durch die Planung verursachten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft teilweise innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind außerhalb des Plangebietes geplant. Die geplanten Grünflächen schließen an das bestehende Grünraumsystem im Siedlungsgebiet an, schaffen zugleich eine starke Durchgrünung des Wohngebietes und bieten ausreichend Raum für die wohnnahe Erholung, Kinderspielfläche und die Retention von Niederschlagswasser.

Somit dient die vorliegende Planung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie trägt dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten baulichen Nutzungen sowie zur planerischen Sicherung der hierfür erforderlichen Erschließung und von Ausgleichsmaßnahmen nach dem Naturschutzrecht sowie von Grünflächen im Plangebiet die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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 Zielfrage 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.

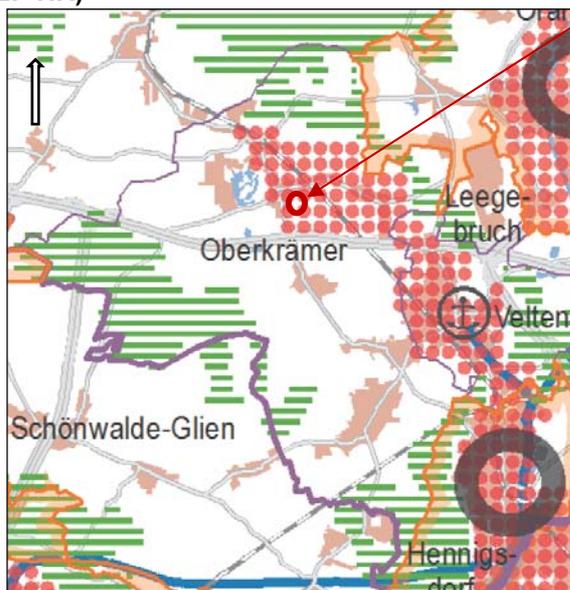
3.1.2 Berücksichtigung der Anforderungen gemäß LEP HR und LEPro 2007 in der vorliegenden Planung

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)

**Standort Planvorhaben****Festlegungen**

Mittelzentrum
Z 3.5



Gestaltungsraum Siedlung
Z 5.6 Absatz 1



Freiraumverbund
Z 6.2

Grenzen

Grenze Landkreis / kreisfreie Stadt



Grenze Gemeinde



Grenze Gemeinde mit Status "Zentraler Ort"

- **Strukturräume**

Ziel 1.1 LEP HR Strukturräume der Hauptstadtregion

Die Gemeinde Oberkrämer ist Bestandteil der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Entwicklungachsen

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**.

Westlich, nördlich und weiter östlich des Plangebietes befinden sich Siedlungsflächen. Der Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007 (Vorrang Innenentwicklung) steht der vorliegenden Planung nicht entgegen.

Das Plangebiet ist nur ca. 700m vom Regionalbahn-Haltepunkt Vehlefanze entfernt. Am Bahnhof Vehlefanze befindet sich auch ein Haltepunkt von Regionalbuslinien. Somit entspricht die vorliegende Planung auch dem **Grundsatz aus § 5 Abs. 3 LEPro 2007** (Erschließung durch schienengebundenen und weiteren ÖPNV)

Im Ortsteil Vehlefanze sind Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Grundschule, Hort, Kita, Haus der Generationen) sowie Einzelhandel und Dienstleistungen vorhanden. Im Plangebiet selbst ist neben einem Wohngebiet auch eine Gemeinbedarfsfläche (sozialen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) geplant. Der **Grundsatz 5.1 LEP HR Innenentwicklung und Funktionsmischung** steht 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 Erlebbbarkeit 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:

Das Plangebiet umfasst eine geplante Baugebietsfläche, die im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion LEP-HR als Gestaltungsraum Siedlung und im Flächennutzungsplan Oberkrämer als Wohnbaufläche, Fläche für den Gemeinbedarf und Grünfläche dargestellt ist. Es handelt sich hierbei um eine Intensivackerfläche mit geringem Biotopwert.

Für den Teil des Plangebietes, der nahe dem Koppehofer Feldgraben liegt, ist auf bisheriger Intensivackerfläche die Festsetzung einer Grünfläche mit überlagernden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geplant. Die Fläche dient dem Ausgleich geplanten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb und außerhalb des Plangebietes geplant.

Die vorliegende Planung bereitet keine Zerschneidung des Landschaftsraumes oder des Biotopverbundes vor. Da mit der vorliegenden Planung nur Biotope geringer Wertigkeit in Anspruch genommen werden und die auf Grund der vorliegenden Planung verursachten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vollständig kompensiert werden sollen, wird den **Grundsätzen zur Freiraumentwicklung aus § 6 LEPro 2007** und dem **Grundsatz 6.1 LEP HR Freiraumentwicklung** mit der vorliegenden Planung angemessen Rechnung getragen.

Durch das Planvorhaben liegt außerhalb des Freiraumverbundes. **Ziel 6.2 LEP HR** steht ebenfalls nicht entgegen.

- **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 Kohlenstoffspeicher 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. Im Plangebiet sind Flächen für die Retention von Niederschlagswasser geplant, 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 im Planbereich 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

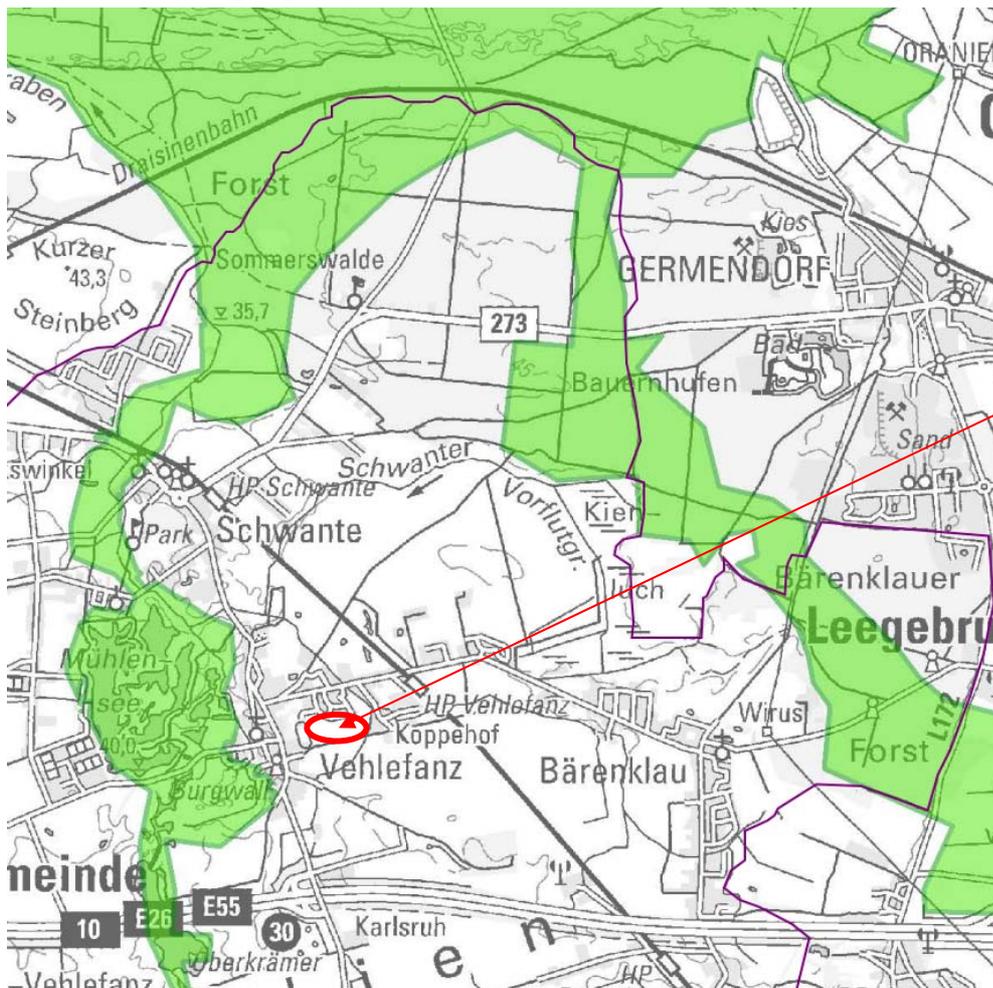
3.2.1 Rechtliche Grundlagen der Regionalplanung

- 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"



Standort
Planvorhaben

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 Stärkung des **Grundfunktionalen Schwerpunktes Vehlefanz**. 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.

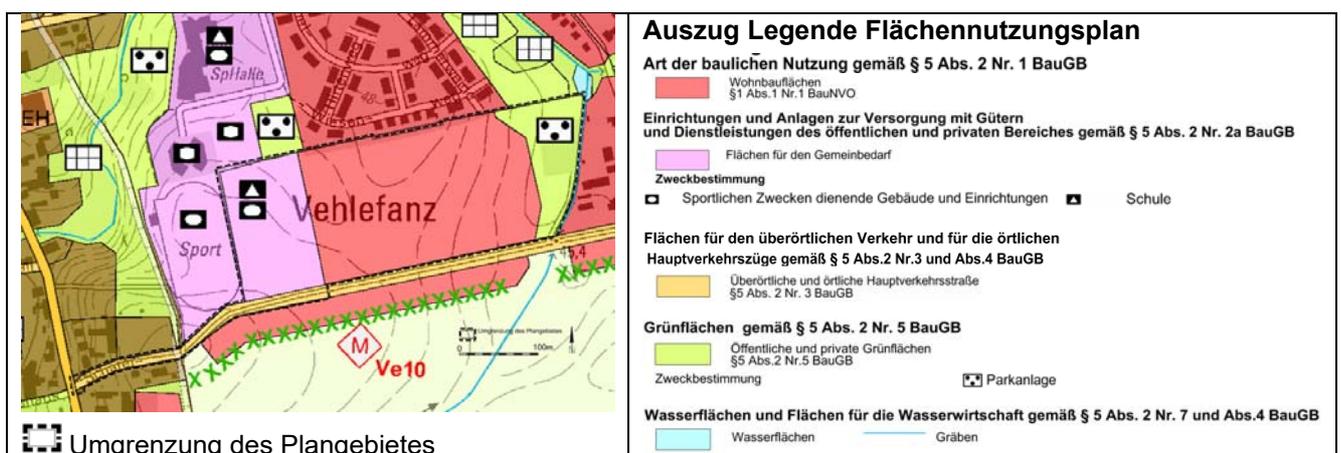
4. Bisherige kommunale Planungen für den Bereich des Plangebietes

4.1 Flächennutzungsplan

4.1.1 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Plangebiet

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer stellt im Plangebiet Wohnbaufläche, Fläche für den Gemeindedarf (Schule, sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) und in kleinen Randbereichen Grünfläche (Parkanlage) dar. Der Flächennutzungsplan stellt den Schäferweg anliegend an das Plangebiet als örtliche Haupteinfahrstraße dar.

Ausschnitt geänderter 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 aufzustellende Bebauungsplan ist im Ergebnis der Änderung von Planungszielen mit dem Beschluss zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes (siehe unter 2.2) 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
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 vorliegenden Bebauungsplanes die Änderung des Flächennutzungsplanes wie nachfolgend dargelegt.

4.1.2 **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 Vehlefanzen und im Bauausschuss der Gemeinde Oberkrämer im Frühjahr 2022 wurden für **die Einleitung eines Planverfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" OT Vehlefanzen 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 Vehlefanzen.

*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*

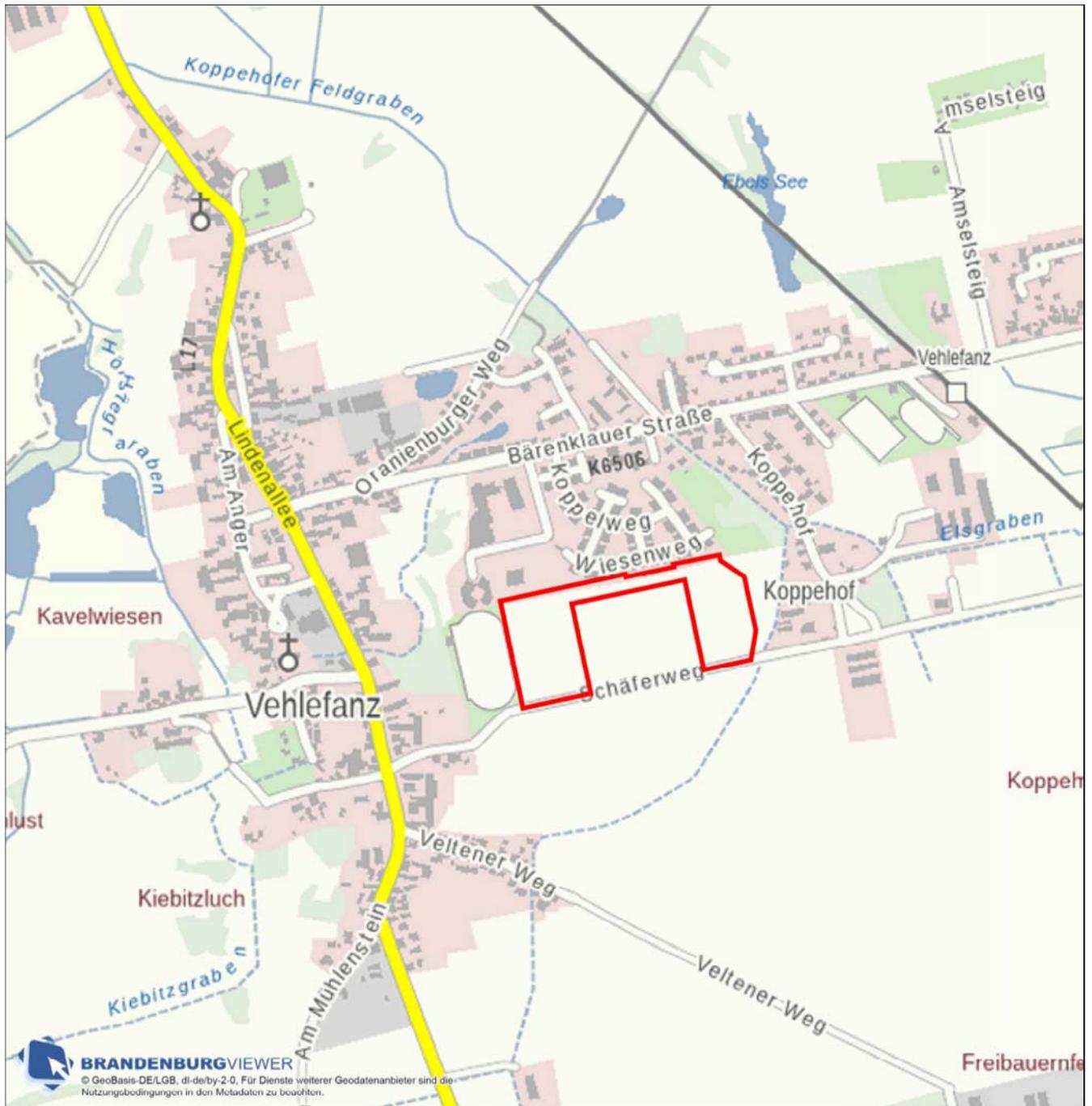
Das Plangebiet der Änderung des Flächennutzungsplanes hat eine Größe von ca. 3,57 ha. Es ist im beiliegenden Lageplan dargestellt, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.

*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.

4.1.3 Lageplan - Ausschnitt topografische Karte mit Umgrenzung des Plangebietes der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes



unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg



Umgrenzung des Plangebietes der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes

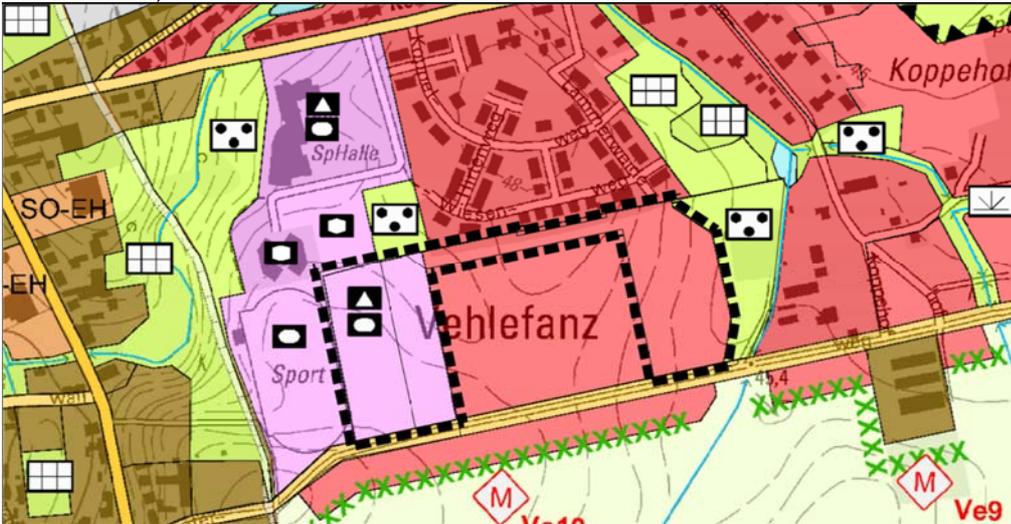
Das Plangebiet der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes liegt in der Gemeinde Oberkrämer im OT Vehlefanz nördlich des westlichen Teiles des Schäferweges. Es umfasst eine ca. ca. 3,57 ha große Teilfläche des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg".

Das Plangebiet der geplanten 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

4.1.4 Bisherige Darstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberkrämer im geplanten Änderungsbereich

Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplanes 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)



Auszug Legende Flächennutzungsplan

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

- Wohnbauflächen
§1 Abs.1 Nr.1 BauNVO

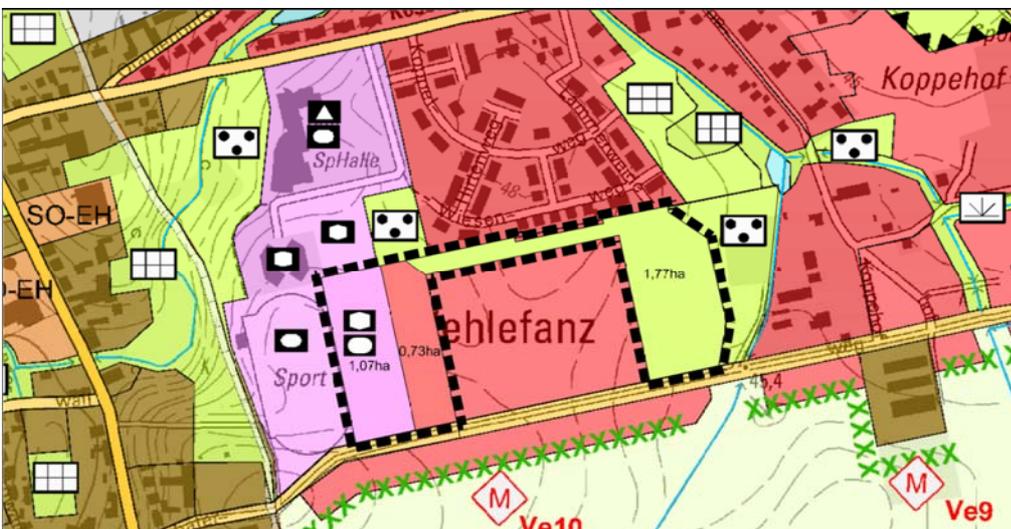
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung**
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Schule

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer stellt im geplanten Änderungsbereich bisher Wohnbaufläche und Fläche für den Gemeinbedarf (Schule, sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) dar.

4.1.5 Geplante geänderte Darstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberkrämer im geplanten Änderungsbereich

Ausschnitt des Flächennutzungsplanes Oberkrämer mit geplanter geänderter Darstellung im geplanten Änderungsbereich



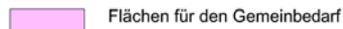
Auszug Legende Flächennutzungsplan

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

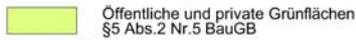


Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Soziale Zwecke

Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB



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

Zweckbestimmung



Parkanlage

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
Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)	0,00	1,77 ha	+1,77 ha
gesamt	3,57	3,57	+/-0

4.1.6 Ziel und Zweck der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes

Bebauungspläne sind gemäß §8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" macht sich deshalb die Änderung von Darstellungen des Flächennutzungsplanes wie folgt erforderlich:

➤ - Anpassung der geplanten Nutzungen der Gemeinbedarfsfläche an den aktuellen Bedarf

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 Vehlefanzt 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 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 Bebauungsplanes 80/2021 entsprechend geändert werden.

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

Begründung: Zur Berücksichtigung der frühzeitig in den öffentlichen Sitzungen des Ortsbeirates Vehlefanzt und des Bauausschusses der Gemeinde Oberkrämer vorgetragenen Einwendungen der Anwohner wegen der geplanten heranrückenden baulichen Nutzungen sollen im aufzustellenden Bebauungsplan die Größen der geplanten Wohnbedarfsfläche und Gemeinbedarfsfläche abweichend von der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplanes erheblich reduziert werden.

Da der geplante Gemeinbedarfsstandort für eine weiterführende Schule keine ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten bietet und hierfür nun ein Standort am Regionalbahnhalttepunkt Vehlefanzt 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 Vehlefanzen, der innerhalb des Gemeindegebietes Oberkrämer vorrangig für die Deckung des Wohnbedarfs entwickelt werden soll. Es liegt auch im Nahbereich eines Regionalbahnhaltepunktes, 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 soll im Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 80/2021 auch die geplante Wohnbaufläche in ihrer Größe gegenüber der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplanes erheblich reduziert werden.

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

Begründung: Zur Berücksichtigung der frühzeitig in den öffentlichen Sitzungen des Ortsbeirates Vehlefanzen 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 Bebauungsplanes Nr. 80/2021 entsprechend geändert werden.

➤ **Schaffung eines Grünzuges südlich des Wohngebietes Schäfergarten mit Anbindung an die dort vorhandenen Wohngebietsgrünflächen**

Begründung: Zur Berücksichtigung der frühzeitig in den öffentlichen Sitzungen des Ortsbeirates Vehlefanzen und des Bauausschusses der Gemeinde Oberkrämer vorgetragenen Einwendungen der Anwohner wegen der geplanten heranrückenden baulichen Nutzungen ist im aufzustellenden Bebauungsplan 80/2021 ein Grünzug 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. Hierfür soll eine Darstellung der Grünfläche auch im Flächennutzungsplan erfolgen.

Im Ergebnis der parallel erfolgenden geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes wird der hier vorliegende Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein.

4.2 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.

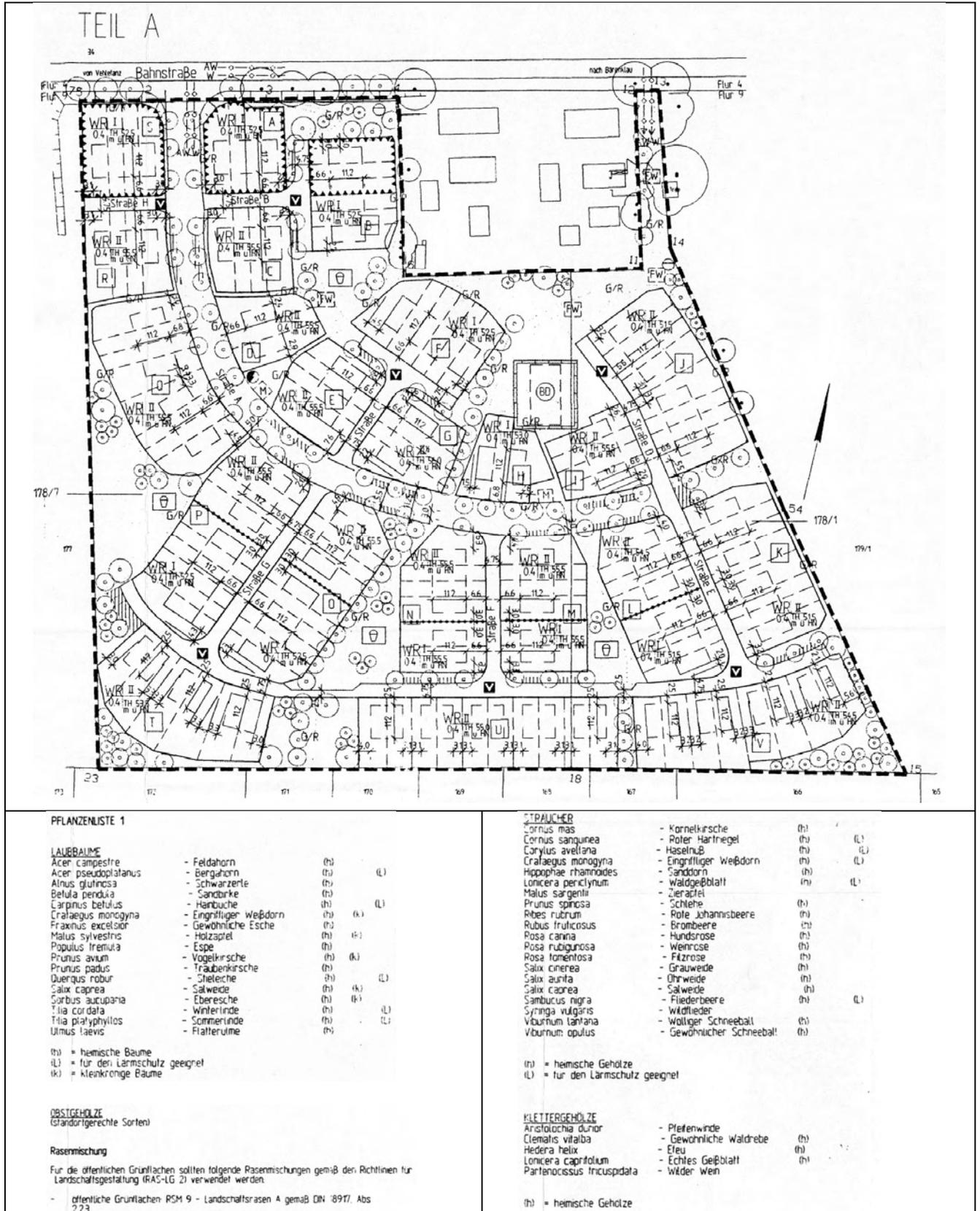
4.3 Benachbarter Vorhaben- und Erschließungsplan VEP "Wohnpark Bahnstraße - Schäferweg 1"

Der Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnpark Bahnstraße - Schäferweg 1" (VBB VIAG, 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 und östlich an das hier vorliegende Plangebiet 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)



ZEICHENERKLÄRUNG

(Planzeichenverordnung 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 BauNVO)

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



Großkronige Bäume



Kleinkronige Bäume



Hester

9 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

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



Bezeichnung der Teilgebiete

STRABE A

Bezeichnung der Anliegerstraßen



Feuerwehrgeweg

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

Geplante Grundstücksgrenze



Querschnitt der Straße (m)

123

Flurstücksnummer



Umgrünzung 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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Umfang des Vorhabens

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

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

Reines Wohngebiet (WR)

- Zulässig sind Wohngebäude

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

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

75 Bei der Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen sind folgende Grundsätze und Mindestqualitätsanforderungen zu beachten

- 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 Hestern 150/175 hoch und zweimal verpflanzten Strauchern je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 hoch

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

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

78 Für die Stellplätze und Fußwege sind Oberflächenbelege mit mindestens 75% Fugenanteil zu verwenden.

<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><u>Gestaltung der Bebauung</u></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 unterschreiten und 70° nicht überschreiten. 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 einzudecken.</p> <p>6. Abfallentsorgung 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 soweit 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 aufzulagern und abzufahren 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 Bauvorhaben durch Maßnahmen gemäß DIN 18220, 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 Kleinkrone Bäume zu pflanzen • Gehweg, zwischen NO-Ecke des Plangebietes und Fisl 171. Entlang der Gölseite sind Kleinkrone 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 großkröniger 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 dB(A) aufweisen, oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen.</p> <p><u>Angabe der Rechtsgrundlagen:</u></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 (PlanzeichV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 911 S. 58). <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>Vornabenträger</td> <td>D</td> <td>LANDREG. OBERHAVEL</td> <td>09.05.95</td> <td>ESR</td> </tr> <tr> <td>PVS Projektgesellschaft Vehlefanz Schäferweg GmbH</td> <td></td> <td>TOP-BETEILIGUNG</td> <td>17.03.95</td> <td>GMS</td> </tr> <tr> <td>Treibuser Straße 50 15517 Fürstenwalde</td> <td>A</td> <td>ERGÄNZUNGEN</td> <td>20.02.95</td> <td>GMS</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Art und Maß der bauliche Nutzung</td> <td>14.02.95</td> <td>GMS</td> </tr> <tr> <td></td> <td>INDEX</td> <td>ANZ.</td> <td>REVIDIERUNG</td> <td>DATUM</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>SIGN</td> </tr> </table> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>VBB VIAK Internationales Handelszentrum POB 107 Friedrichstr. 95 10117 Berlin</p> <p>BEARBEITER/ENTWURFSVERFASSER: G. MURNEKS V. RAMSTEDT 91658</p> <p>ORT DATUM: BERLIN 16.05.1994</p> <p style="text-align: right;">NR 01 A</p> </div>	Vornabenträger	D	LANDREG. OBERHAVEL	09.05.95	ESR	PVS Projektgesellschaft Vehlefanz Schäferweg GmbH		TOP-BETEILIGUNG	17.03.95	GMS	Treibuser Straße 50 15517 Fürstenwalde	A	ERGÄNZUNGEN	20.02.95	GMS			Art und Maß der bauliche Nutzung	14.02.95	GMS		INDEX	ANZ.	REVIDIERUNG	DATUM					SIGN
Vornabenträger	D	LANDREG. OBERHAVEL	09.05.95	ESR																											
PVS Projektgesellschaft Vehlefanz Schäferweg GmbH		TOP-BETEILIGUNG	17.03.95	GMS																											
Treibuser Straße 50 15517 Fürstenwalde	A	ERGÄNZUNGEN	20.02.95	GMS																											
		Art und Maß der bauliche Nutzung	14.02.95	GMS																											
	INDEX	ANZ.	REVIDIERUNG	DATUM																											
				SIGN																											

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

Der VEP Wohnpark Bahnstraße – Schäferweg 1 setzt für das Wohngebiet Schäfergarten ein **reines Wohngebiet** mit einer **Grundflächenzahl GRZ 0,4** 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 Wohngebiets, bleibt bezüglich der Grundflächenzahl jedoch deutlich hinter der erheblichen Bebauungsdichte des Wohngebietes Schäfergarten zurück.

Die Zahl der Vollgeschosse ist im VEP Wohnpark Bahnstraße – Schäferweg 1 für das Wohngebiet Schäfergarten mit **I bzw. II Vollgeschossen** festgesetzt. Hierbei galten zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der VEP Vollgeschossregelungen, nach denen Dachgeschosse erst ab einer bestimmten Größe als Vollgeschosse mit angerechnet wurden. Nach heutiger Rechtslage ist die Bebauung im Wohngebiet Schäfergarten demnach **II- bis III-geschossig**. Durch die Festsetzung einer **Traufhöhe** wird im Schäfergarten gewährleistet, dass sich oberste Geschosse in Dachräumen befinden.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist südlich des Wohngebietes Schäfergarten die Festsetzung von II bzw. weiter westlich von III Vollgeschossen geplant. Das entspricht der nach heutigem Vollgeschossbegriff vorhandenen Vollgeschosszahl im Wohngebiet Schäfergarten.

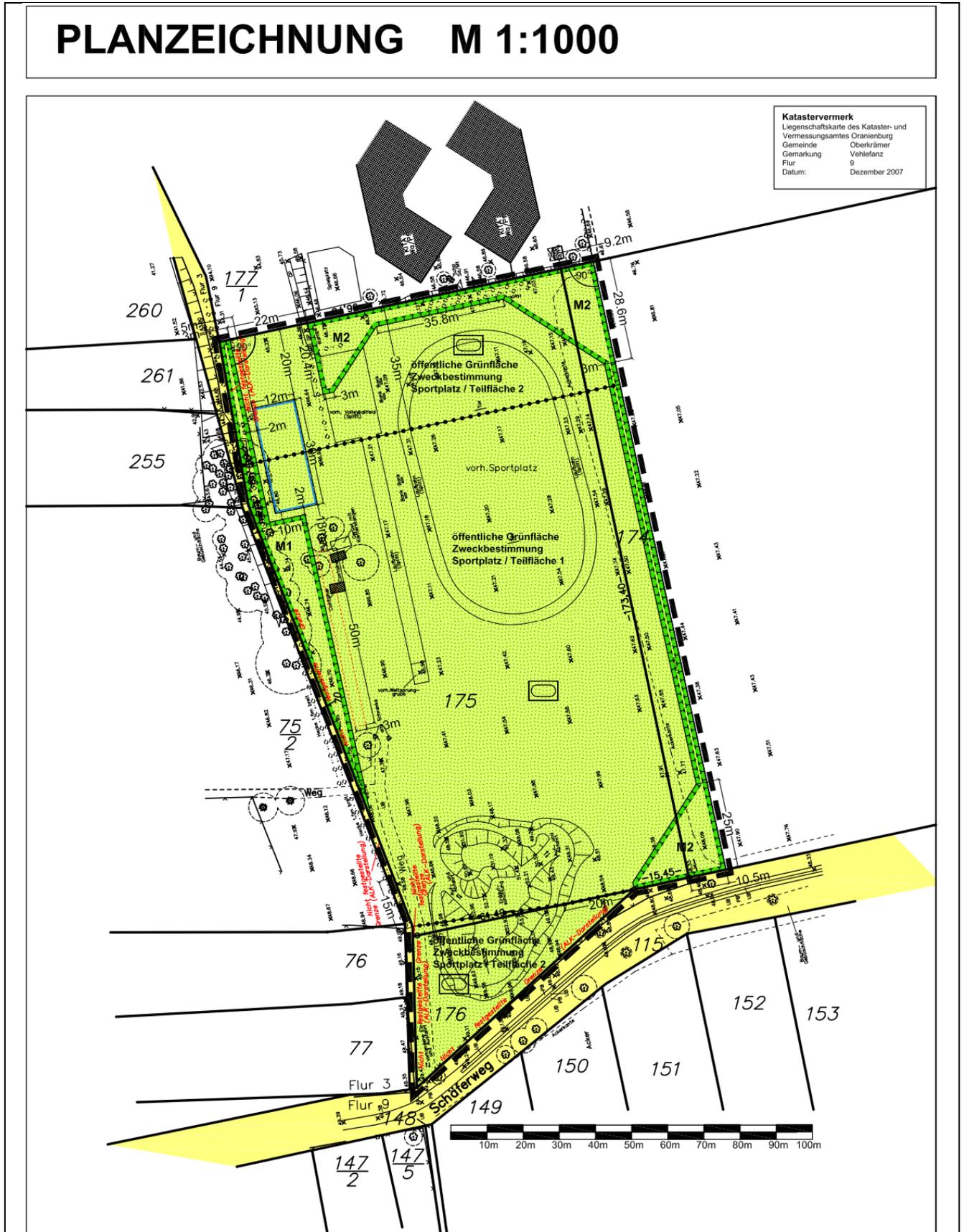
Die Festsetzung von Traufhöhen zur planerischen Sicherung der Errichtung von Gebäuden mit geneigten Dächern ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht geplant, da die Umgebungsbebauung am Schulstandort bereits unterschiedliche Dachformen, auch mit flacher Neigung, aufweist und zur Berücksichtigung der Anforderungen des Klimaschutzes und der CO2-Einsparung die Nutzbarkeit der Dachflächen durch Solaranlagen nicht durch Vorschriften zu Dachformen eingeschränkt werden soll.

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 wie 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 Ludwig 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 Ludwig GbR, April 2008)



LEGENDE

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

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 Ballsportarten 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 Niederschlagswassers von mindestens 50% gewährleisten. (z. B. Rasengittersteine, Schotterrassen, 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 Investitionsleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

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

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

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

Planungsphase: Satzung
Planungsstand: April 2008

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



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

Im vorliegenden Bebauungsplan ist angrenzend an den Sportplatz die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche (sozialen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) geplant, zu der seitens des Sportplatzes keine erheblichen Nutzungskonflikte bestehen.

Hierdurch ergibt sich ein Abstand von ca. 70m zwischen der vorhandenen Sportanlage und der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche des allgemeinen Wohngebietes. Auf Grund dieses Abstandes wird davon ausgegangen, dass erhebliche Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung durch den Sportlärm des Sportplatzes nicht erfolgen. Durch eine genaue Ausrichtung der Strahler der Flutlichtanlage des Sportplatzes auf das Spielfeld können auch Beeinträchtigungen der heranrückenden Wohnbebauung durch Lichtemissionen vermieden werden. Sobald die Gemeinbedarfsfläche bebaut ist, kann die dortige Bebauung eine zusätzliche Lärmabschirmung bewirken. Die Bebauung der Gemeinbedarfsfläche soll jedoch keine zwingende Voraussetzung für die bauliche Entwicklung des geplanten Wohngebietes sein.

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 dabei 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 Vehlefanz.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Vehlefanz 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:

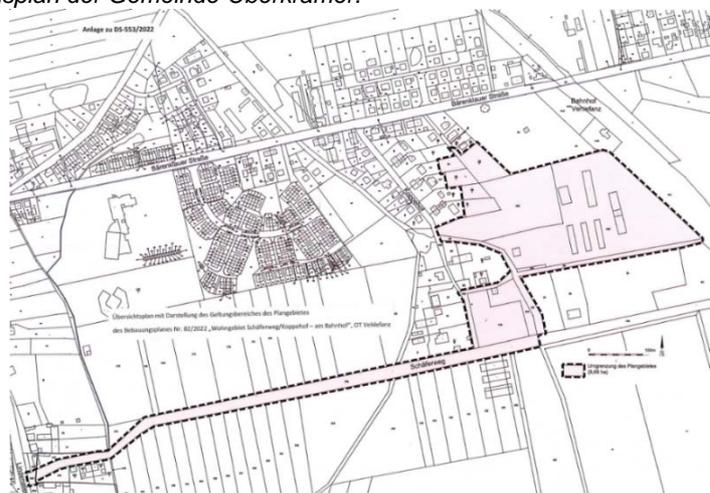
- *Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Konversion der ehemaligen Sauenanlage am Haltepunkt der Regionalbahn in Vehlefanz zu einem Wohngebiet mit Flächen für Ein - und Mehrfamilienhäuser*
- *Sicherung der Erschließung, insbesondere*
 - *Festsetzung des Schäferweges im Plangebiet 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 (Elsgraben, 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.

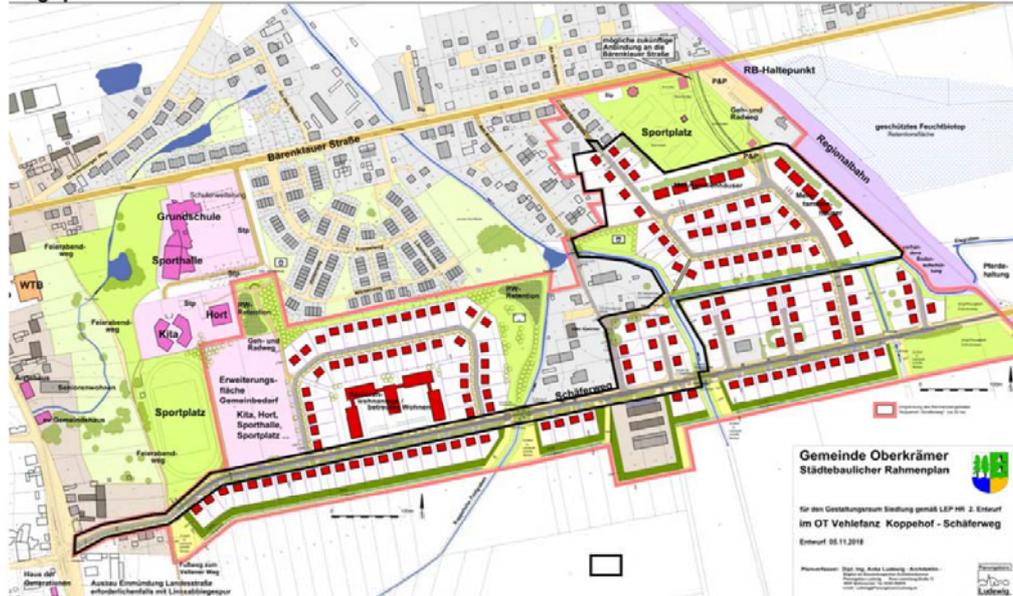


*Hinweis: Der Flächennutzungsplan ist zwischenzeitlich wirksam geworden.

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 Regionalbahnhaltelpunkt 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 Vehlefanz, 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 Vehlefanz einschließlich der Anschlussflächen an das weitere Siedlungsgebiet sowie eine Anschlussfläche zwischen ehemaliger Sauenanlage und Bärenklauer Straße auf der bisherigen Sportfläche (Leichtathletik) am Haltepunkt Vehlefanz 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 Vehlefanz:

- die östliche Teilfläche der Sportanlage am Regionalbahnhalttepunkt Vehlefanz zwischen bisheriger Sauenanlage und Bärenklauer Straße (Flur 9 Flst. 40 tlw. und 443 tlw.)
- die Fläche der ehemaligen Sauenanlage nahe dem Regionalbahn-Haltepunkt Vehlefanz (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.)

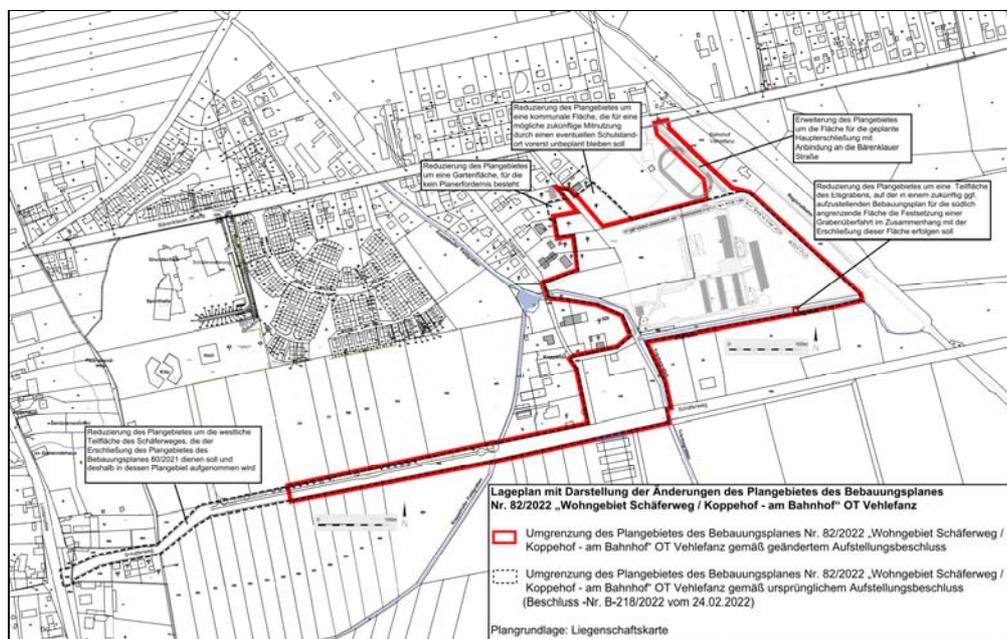
Das Plangebiet hat gemäß geändertem Aufstellungsbeschluss eine Größe von ca. 8,01 ha. Es ist im vorstehenden Lageplan dargestellt, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.

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 Vehlefanz

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



➤ **Erweiterung des Plangebietes in der Gemarkung Vehlefanz, 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.

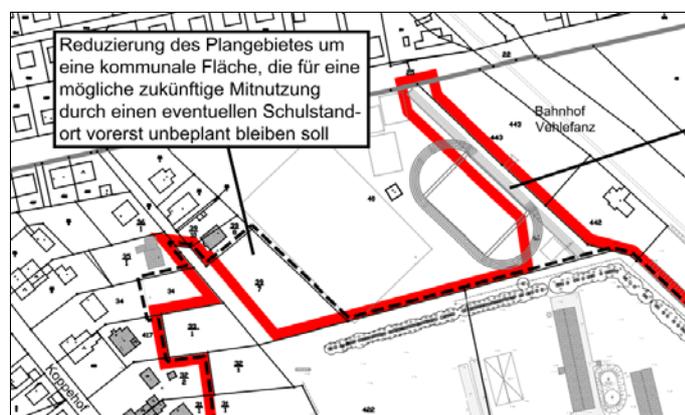
Die Haupterschließung des Plangebietes über die Bärenklauer Straße hat sich zur Berücksichtigung der ersten frühzeitigen Hinweise der Öffentlichkeit als erforderlich erwiesen, die im Zusammenhang mit der Präsentation der ersten Planungsüberlegungen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes im Ortsbeirat Vehlefanz 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 Vehlefanz, z. B. als möglicher Standort einer weiterführenden Schule, zu Gute.

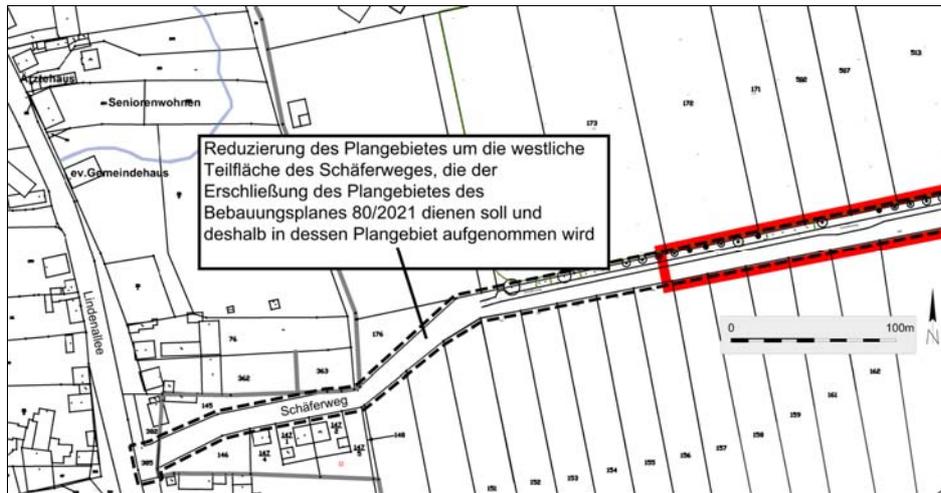
➤ **Reduzierungen des Plangebietes in der Gemarkung Vehlefanz, Flur 9 gemäß beiliegendem Lageplan**

- 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 Vehlefanz, 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 Stck 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 ArtenschutzHinweise 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 BNauSchG 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 Baustelleneinrichtungsfächen, 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 abgesehen werden, um ein tatsächliches Vorkommen bzw. Einwandern auszuschließen.

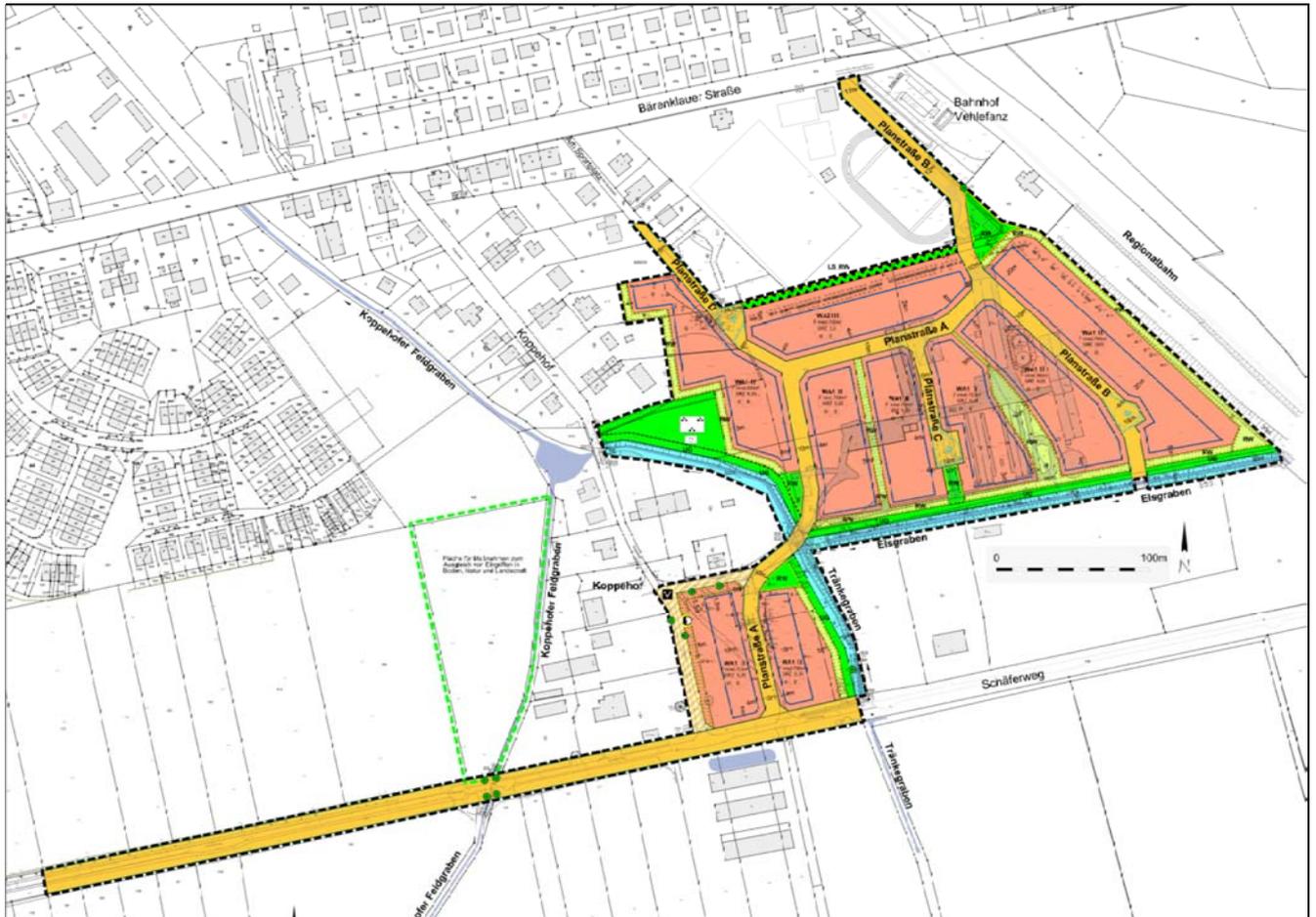
Hinweise zum Artenschutz (Teichfrosch)

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

Hinweise zum Artenschutz (Fledermäuse)

Vor der Fällung von Altbäumen sowie unmittelbar vor dem Abriss von Gebäuden sind diese nochmals zeitnah bzgl. einer Quartiernutzung durch Fledermäuse zu überprüfen. Im Falle des Nachweises von Quartieren ist eine artenschutzrechtliche Befreiung bei der Naturschutzbehörde des Landkreises von den Verboten des § 44 BNatSchG zu beantragen. Für zu beseitigende Quartiere sind Schutz- und Ersatzmaßnahmen notwendig, die ggf. zu Verzögerungen im Bauablauf führen können. Notwendige Ersatzmaßnahmen können die Anbringung von 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
 Grünfläche für Lärmschutzmaßnahmen Sportlärm
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 Baugebiets (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 Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/2022 "Wohngebiet Schäferweg/ Koppehof - am Bahnhof". Beide Bebauungspläne basieren auf dem Städtebaulichen Rahmenplan „Koppehof – Schäferweg für den Gestaltungsraum Siedlung gemäß LEP HR“ (siehe unter 4.6).

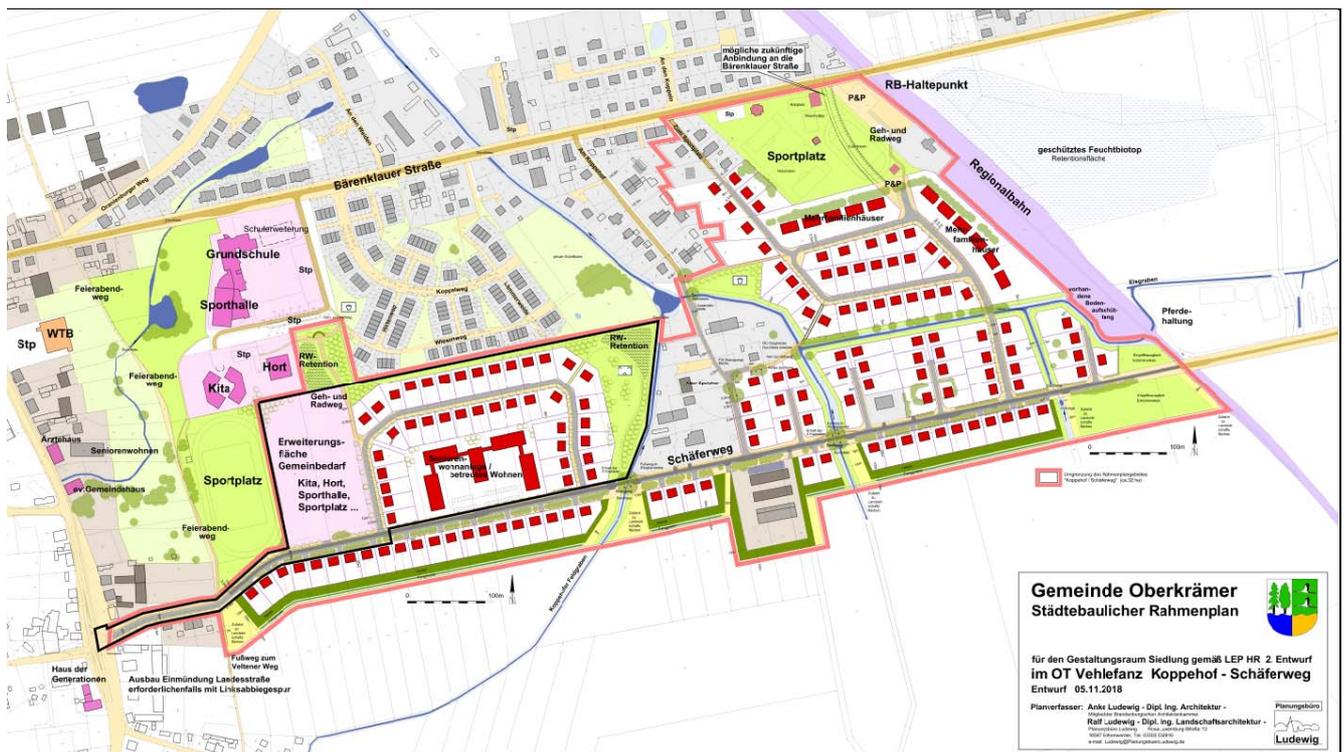
Die Fortschreibung der Planungskonzepte für beide Teilflächen erfolgt jeweils so, dass diese mit der grundsätzlichen Planungskonzeption des Rahmenplanes vereinbar bleiben. (siehe hierzu nachfolgend)

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 des hier aufzustellenden Bebauungsplanes



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 Grund-

stücksgroßen 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 eingfasst werden. Hierdurch wird eine grüngeprägter Übergangsbereich zur verdichteten Bebauung im nördlich angrenzenden Wohngebiet Schäfergarten geschaffen und der im Nordosten vorhandene Grünraum entlang des Koppehofer Feldgrabens wird auch im Plangebiet fortgesetzt.

Im **östlichen Teil des Rahmenplangebietes** ist in der Nähe des Haltepunktes der Regionalbahn die Errichtung von **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.

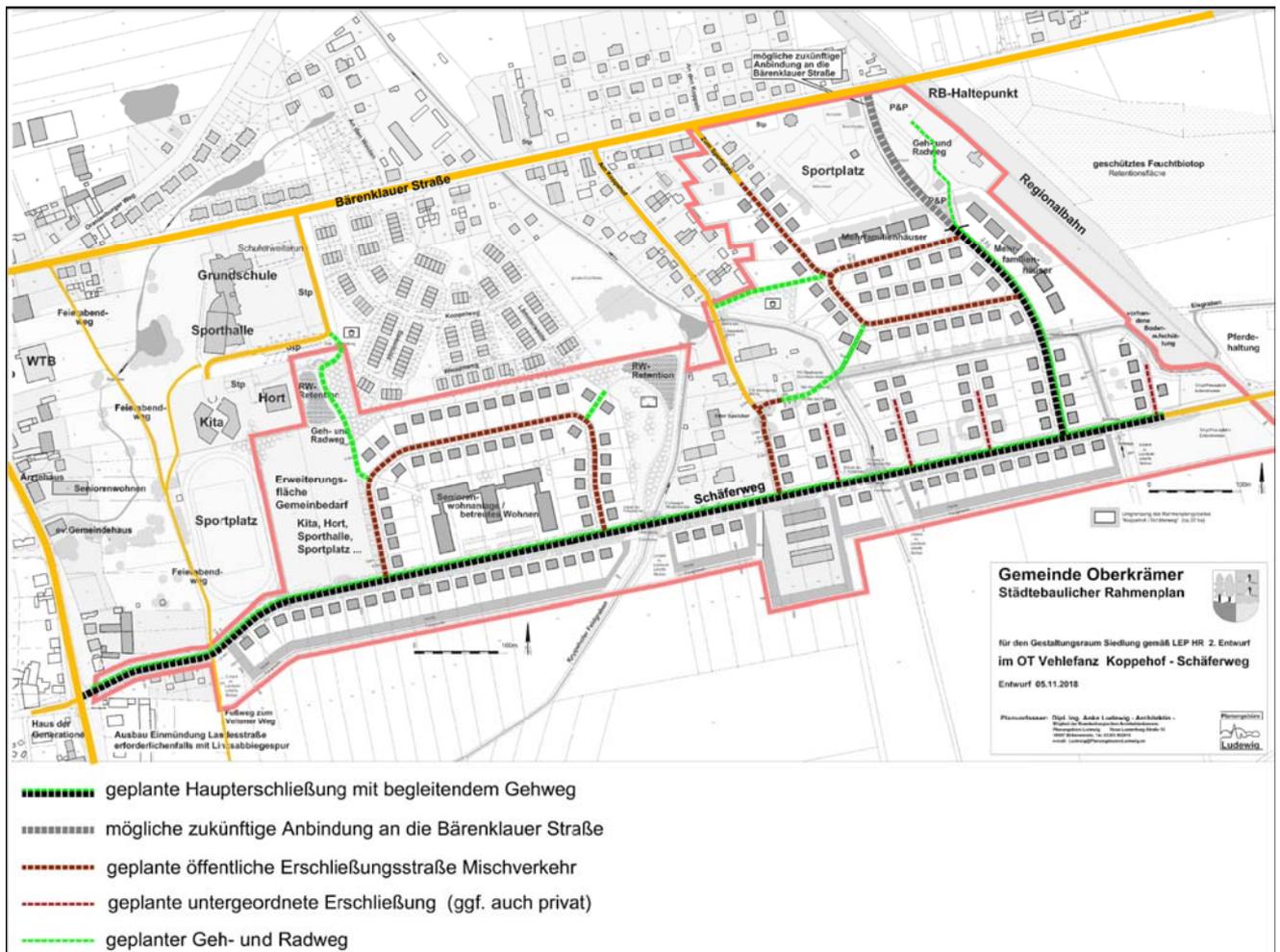
Zusätzlich ist eine **Fläche für den Gemeinbedarf** (Kita, Hort, Sporthalle, Sportplatz) mit **ca. 1,8 ha** Größe geplant.

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 Wegebbaus 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:

(siehe hierzu auch unter 7. Bebauungskonzept)

Erschließung

Wie im Rahmenplan vorgesehen, ist die straßenseitige Erschließung des Plangebietes über den Schäferweg geplant. In Richtung der bestehenden Gemeinbedarfsnutzungen Grundschule / Hort / Kita sowie auch in Richtung des Regionalbahn-Haltepunktes Vehlefanz ist vom Plangebiet aus entsprechend dem Rahmenplan eine Anbindung über einen Geh- und Radweg vorgesehen.

Die Ausformung der Umfahrt für die innere Erschließung der Wohngebietsfläche wurde an das Bebauungskonzept des vorliegenden Bebauungsplanes angepasst.

Die vorliegende Planung steht der Umsetzung der geplanten Erschließung im weiteren Rahmenplangebiet nicht entgegen.

Gemeinbedarfsfläche

Entsprechend dem Rahmenplan ist im Westen des Plangebietes östlich und südlich angrenzend an den vorhandenen Sportplatz, Hort und Kita eine Erweiterungsfläche für Gemeinbedarfsnutzungen für soziale und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen geplant. Wegen der geplanten Verringerung der Baugebietsflächen zu Gunsten der Vergrößerung der Grünflächen im Plangebiet verringert sich auch die Größe der geplanten Gemeinbedarfsfläche von 1,8ha im Rahmenplan auf nun ca. 1,06 ha.

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

Wohngebietsfläche

Entsprechend dem Rahmenplan ist vorliegend ein allgemeines Wohngebiet geplant, welches verschiedenen Wohnformen Raum bietet. Neben Einfamilienhausgrundstücken mit mindestens 700 m² Grundstücksgröße sind auch Mehrfamilienhäuser geplant, die gemäß § 50 Abs. 1 BbgBO in den Wohnungen mindestens eines Geschosses barrierefrei und somit auch für alte Menschen geeignet sein müssen.

Gemäß dem Planungskonzept des hier vorliegenden Bebauungsplanes sind im allgemeinen Wohngebiet geplant:
32 Wohnbaugrundstücke mit mind. 700m² Grundstücksgröße und max. 1 Wohnung (ausnahmsweise untergeordnete Einliegerwohnung)
ca. 20 WE in Mehrfamilienhäusern

Der Rahmenplan sah im hier vorliegenden Plangebiet 38 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser (mind. 700 m²) und ca. 60 bis 70 Seniorenwohnen vor.

Der vorliegende Bebauungsplan bleibt sowohl bezüglich der geplanten Anzahl von Wohnbaugrundstücken, die für eine Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern genutzt werden können, als auch bezüglich der Anzahl der geplanten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern erheblich hinter dem im Rahmenplan vorgesehenen Bebauungsumfang zurück.

Die Minderung der geplanten Wohnungszahl ergibt sich aus der im Vergleich zum Rahmenplan geplanten verringerten Größe der Wohngebietsfläche zu Gunsten der Vergrößerung von Grünflächen im Plangebiet.

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 Regionalbahnhaltelpunktes, 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.

Hierdurch wird den frühzeitig in den öffentlichen Sitzungen des Ortsbeirates Vehlefanzen und des Bauausschusses der Gemeinde Oberkrämer vorgetragene Einwendungen der Anwohner wegen der geplanten heranrückenden baulichen Nutzungen Rechnung getragen.

Ebenso wie im Rahmenplan vorgesehen, sollen die Einfamilienhäuser maximal 2 Vollgeschosse und die Mehrfamilienhäuser maximal 3 Vollgeschosse haben.

Grünfläche

Entsprechend dem Rahmenplan soll im vorliegenden Bebauungsplan das geplante Wohngebiet im Norden und Osten durch Grünflächen eingefasst werden. Hierdurch wird ein grüngerprägter 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.

Zugleich trägt die geplante Grünfläche entlang des Koppehofer Feldgrabens den Anforderungen des Uferschutzes gemäß Wasserhaushaltsgesetz angemessene Rechnung und gewährleistet auch die Zugänglichkeit für die Pflege des Grabens durch den Wasser- und Bodenverband. Die Grünflächen dienen der Stärkung des Biotopverbundes.

Zur Berücksichtigung der frühzeitig in den öffentlichen Sitzungen des Ortsbeirates Vehlefanzen und des Bauausschusses der Gemeinde Oberkrämer vorgetragene Einwendungen der Anwohner ist im vorliegenden Bebauungsplan, abweichend von der Darstellung des Rahmenplanes, 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.

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

Die Fläche des Plangebietes zwischen Schäfersiedlung und Schäferweg wird als Intensivacker landwirtschaftlich genutzt.

Nördlich befindet sich die Schäfersiedlung mit verdichteter Doppelhaus- und Reihenhausbauung.

Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an den Gemeinbedarfsstandort mit Grundschule, Sporthalle, Kita, Hort. Westlich grenzt der Sportplatz am Schäferweg an. Östlich des Plangebietes befindet sich der Koppehofer Feldgraben mit daran anschließendem Siedlungsbereich Koppehof.

Im Süden grenzt das Plangebiet an den Schäferweg, dessen westlichen Teil es bis zu dessen Einmündung in die Lindenallee ebenfalls mit umfasst.

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

Ackerfläche im Plangebiet am Koppehofer Feldgraben



Zur Darstellung des Bestandes des Schäferweges, der ebenfalls teilweise im Plangebiet liegt, siehe unter 6.2.

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 Standort nahe Schäferweg über das Plangebiet zum Hort und zum Wohngebiet Schäfergarten



Blick aus Südwest aus dem 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 Vehlefanze, 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 Vereinsport 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 der Koppehofer Feldgraben, der ein Gewässer 2. Ordnung ist. Wegen des bindigen Bodens und dessen eingeschränkter Versickerungsfähigkeit im OT Vehlefanze 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 Pflgetechnik erforderlich.

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



Koppehofer Feldgraben, Blick nach Nord



Verrohrung des Koppehofer Feldgrabens unter dem Schäferweg, Blick nach Süd



Blick über das Plangebiet nach Ost in Richtung Koppehof zur Wohnbebauung



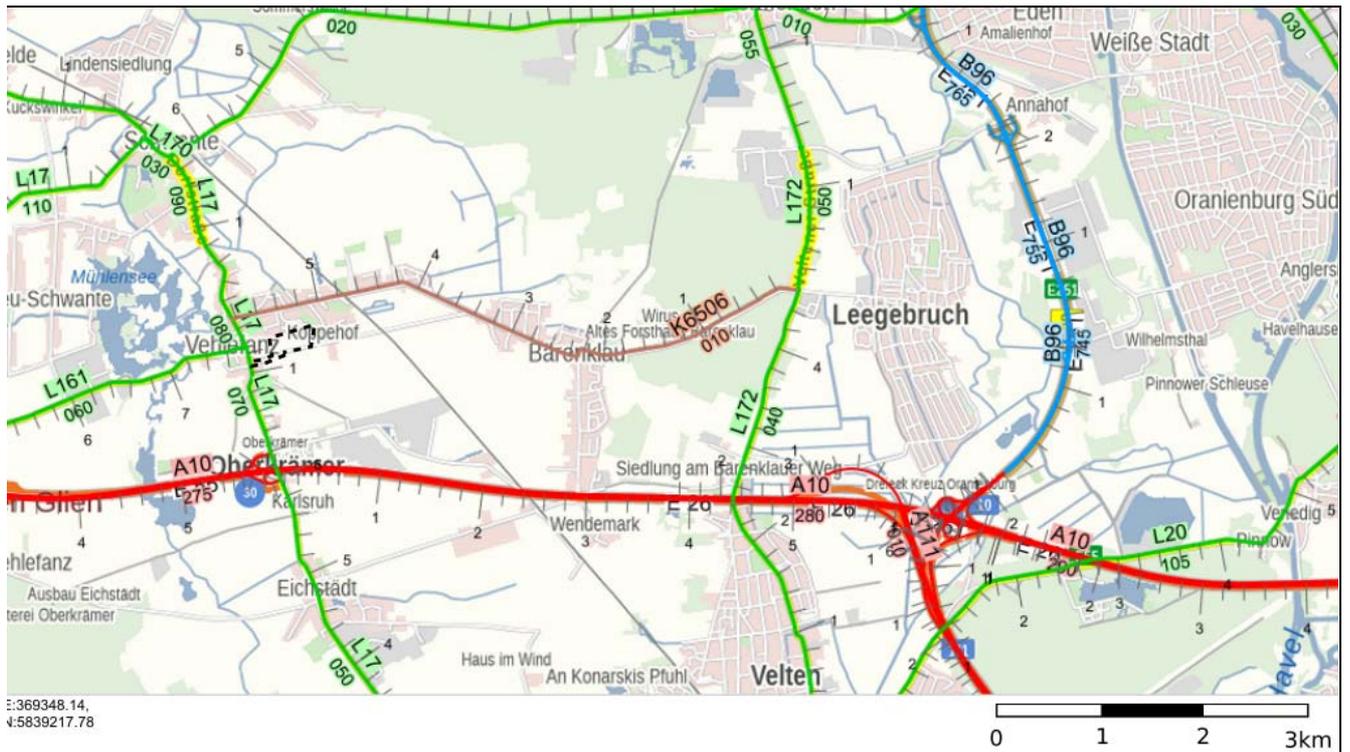
Blick über das Plangebiet nach Ost in Richtung Koppehof zum ehemaligen Speichergebäude

6. Vorhandene Erschließung

6.1 Übersicht der äußeren straßenseitigen Erschließung des Plangebietes

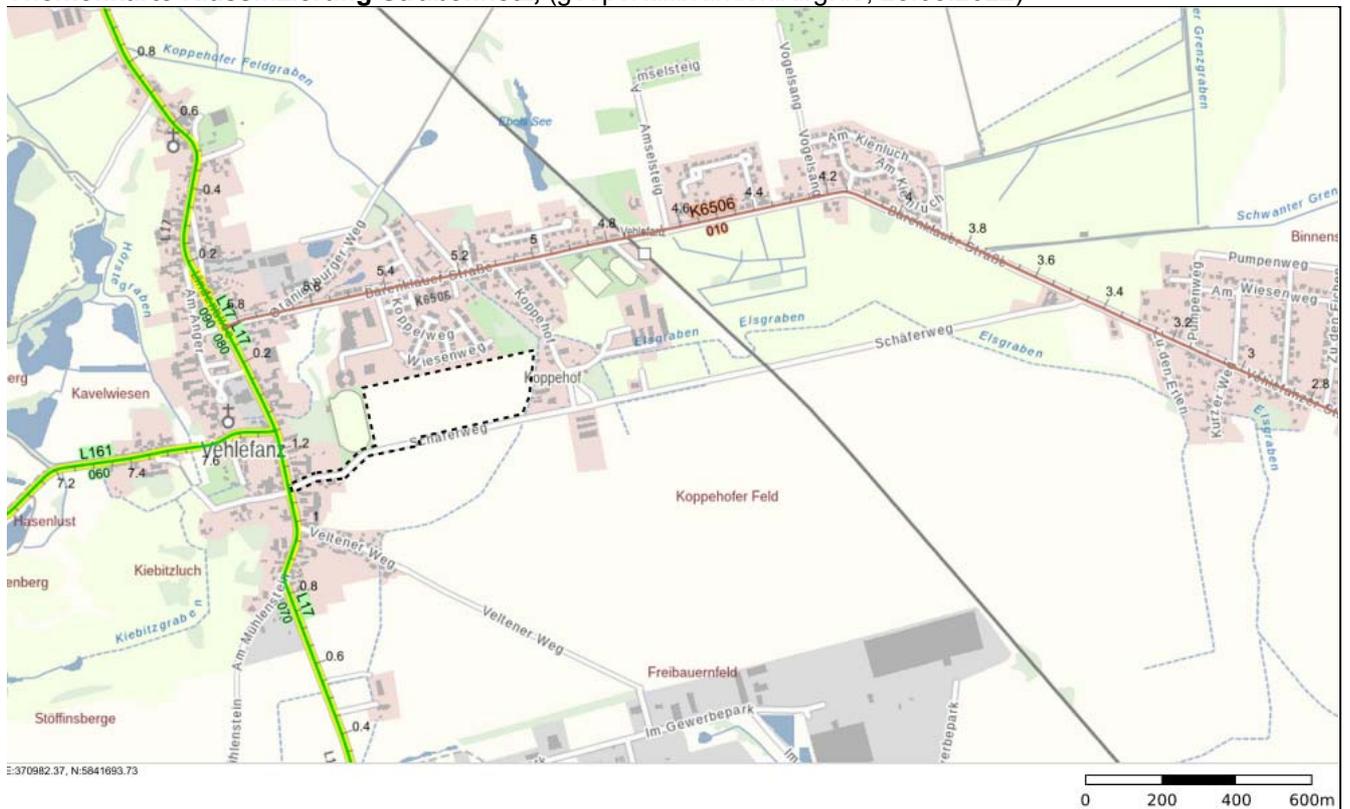
Das Plangebiet liegt nördlich der Autobahn A10 (Berliner Ring). Es grenzt im Süden an den Schäferweg, der westlich Anschluss an die Landesstraße L17 (Lindenallee) und östlich Anschluss an die Kreisstraße K6506 (Bärenklauer Straße) hat. Östlich des Plangebietes quert der Schäferweg in einem ebenerdigen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

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



 Umgrenzung des hier vorliegenden Plangebietes

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



 Umgrenzung des hier vorliegenden Plangebietes

6.2 Schäferweg

Der westliche Teil des Schäferweges ab der Einmündung in die Lindenallee liegt innerhalb des hier vorliegenden Plangebietes. Im weiteren Verlauf grenzt der Schäferweg an das Plangebiet an.

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



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



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



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



Westlicher Teil des Schäferweges, Blick nach West



Schäferweg im Bereich des Plangebietes, Blick nach Ost

Der Schäferweg steigt von der Einmündung Lindenallee kommend an und liegt im Bereich des Plangebietes in Dammlage. Die Geländehöhe des Schäferweges ist im Osten des Plangebietes ca. 1m höher als die Geländehöhe im Plangebiet, im Osten des Plangebietes beträgt der Höhenunterschied ca. 0,2m.



Schäferweg, Nutzung durch landwirtschaftliches Fahrzeug



Grabendurchlass Koppehofer Feldgraben südöstlich des Plangebietes



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 Lindenallee (Landesstraße L 17)

Westlich an den einmündenden Schäferweg, der innerhalb des Plangebietes liegt, schließt sich die Lindenallee an.

Die Lindenallee ist eine Landesstraße. Sie ist im Bereich der Einmündung des Schäferweges mit einseitigem Gehweg auf der Ostseite ausgebaut. Direkt neben der Zufahrt Schäferweg befinden sich Bushaltestellen. Gegenüber der Einmündung Schäferweg mündet auch die Straße zum Amtshaus.



Lindenallee im Bereich der Einmündung des Schäferweges, Blick nach Nord



Lindenallee im Bereich der Einmündung des Schäferweges, Blick nach West zur gegenüber einmündenden Straße zum Amtshaus

Zur geplanten Erschließung siehe unter 7.2

6.4 Öffentlicher Personen-Nahverkehr

Das Plangebiet ist ca. 700m vom Regionalbahn-Haltepunkt Vehlefanzt entfernt, von diesem bisher jedoch straßenseitig nicht gut erreichbar. Gemäß dem Rahmenplan (siehe unter 4.6), der dem hier vorliegenden Bebauungsplan zu Grunde liegt, ist die Verbesserung der Wegebeziehungen in Richtung des Haltepunktes der Regionalbahn geplant. Vom Haltepunkt Vehlefanzt 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 Plangebiet, 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**. Sie wird nachrichtlich in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen und liegt in der Anlage der Begründung des Bebauungsplanes bei.

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.

Zur geplanten Niederschlagsentwässerung im Plangebiet siehe unter 7.3.4 und 8.7.

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

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

7. Planungskonzept und Planungsalternativen

7.1. Fortschreibung des Erschließungskonzeptes und der Planungsziele im Ergebnis der ersten frühzeitigen Hinweise der Öffentlichkeit

Im Ergebnis der ersten öffentlichen Diskussionen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes im Ortsbeirat Vehlefan und im Bauausschuss der Gemeinde Oberkrämer im Frühjahr 2022 wurden das Erschließungskonzept und die Planungsziele des hier vorliegenden Bebauungsplanes mit **Beschluss zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses** am 08.12.2022 geändert. (siehe hierzu unter 2.2)

Im Zuge der weiteren Erarbeitung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes wurden die betreffenden Änderungen des Erschließungskonzeptes, der Abgrenzung des Plangebietes und der Planungsziele fortlaufend eingearbeitet. Nachfolgend erfolgt zur Veranschaulichung eine Gegenüberstellung des Erschließungskonzeptes des 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	
Wohngebietsfläche:	3,34 ha	Wohngebietsfläche:	2,81 ha - 0,53
Fläche für den Gemeinbedarf:	1,73 ha	Fläche für den Gemeinbedarf:	1,08 ha - 0,65
öffentliche Grünfläche:	0,98 ha	öffentliche Grünfläche:	2,75 ha +1,77
private Grünfläche:	0,90 ha	private Grünfläche:	0,58 ha
öffentliche Straßenverkehrsfläche:	0,94 ha	öffentliche Straßenverkehrsfläche:	0,97 ha

Legende	
Geplante Erschließung	
	Haupterschließung Plangebiete (max. 30 km/h)
	untergeordnete Erschließung (verkehrsberuhigt)
	Stellplätze Gemeinbedarf
	Wendeplatz dreiachsiger Lkw
	Durchfahrt gesperrt (außer Feuerwehr, Müllfahrzeug, Fußgänger und Radfahrer)
	Gehweg, Radweg
	Verkehrsberuhigung (vorhandene Einengung mit Kastanien im Bereich der Grabenquerungen, eventuell Ergänzung durch Aufpflasterungen)
	mögliche Ergänzung der Erschließung des Gemeinbedarfsstandortes (für Schulbus, Bringen und Abholen der Kinder)
Vorhandene Erschließung	
	untergeordnete Erschließung (verkehrsberuhigt)
	vorhandener Gehweg, Radweg

Fortschreibung der Planungsziele im Ergebnis der frühzeitigen Hinweise der Öffentlichkeit

(Zur Begründung siehe unter 2.2)

- **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)**

7.2 Geplante Erschließung

Entsprechend dem Beschluss zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes (siehe unter 2.2) 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 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.

Ein geplanter Geh- und Radweg verbindet das geplante innere Straßennetz des Plangebietes im Nordwesten mit der geplanten Gemeinbedarfsfläche und den weiter nördlich an das Plangebiet angrenzenden bestehenden Gemeinbedarfsflächen.

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

Die geplante Haupterschließung führt 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 (siehe hierzu unter 7.3.4)

Innerhalb der 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 Kinderspielfeld 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.

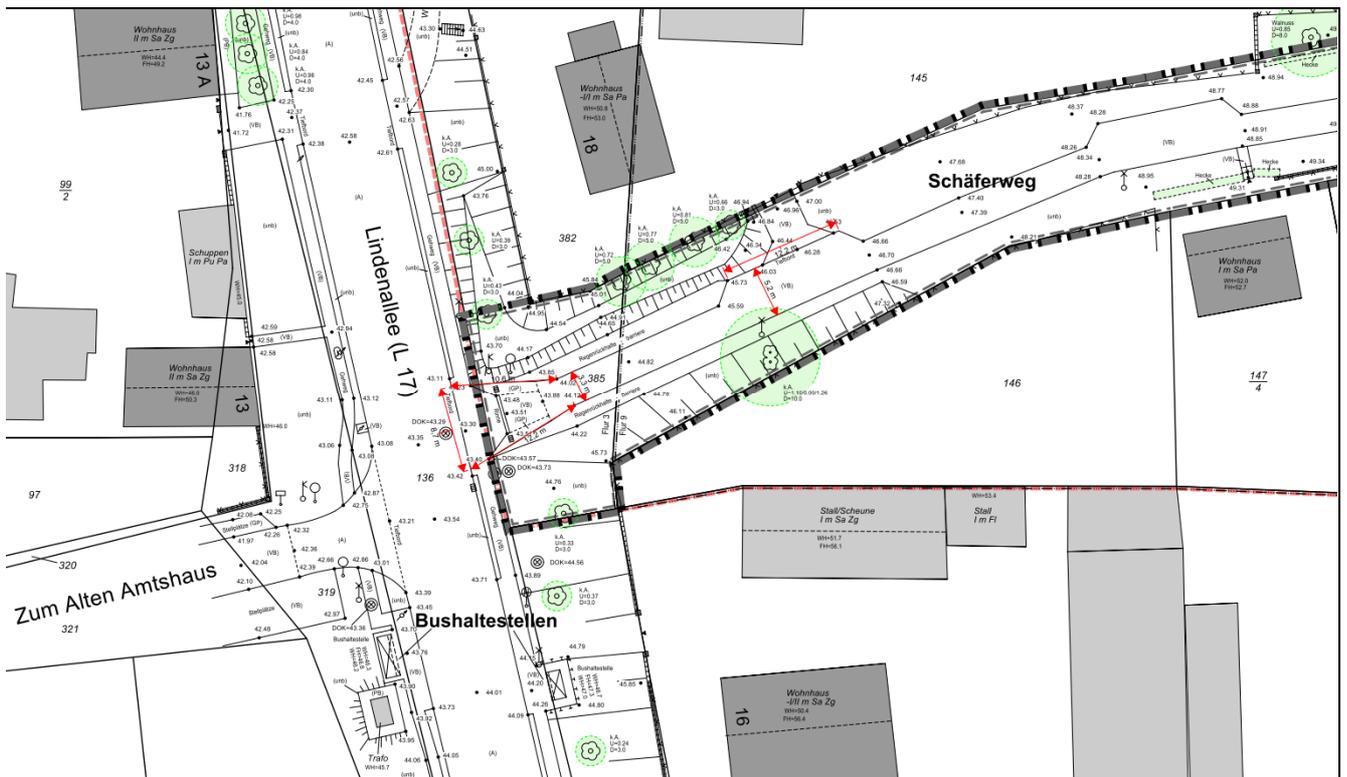
Ruhender Verkehr

Die Stellplätze für die geplanten baulichen Nutzungen sind gemäß Stellplatzsatzung Oberkrämer auf den jeweiligen Baugrundstücken zu errichten. Im geplanten Straßenraum 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 6.3)



Ausschnitt vermessener Lageplan (ÖBVI Noffke / Berteit 2022)

Der Schäferweg wurde im Rahmen des ländlichen Wegebbaus als Landwirtschaftsweg ausgebaut. Die 3,3m bis 3,5m breite Fahrbahn ist durch Ausweichstellen auf 5,2 bis 5,5m Breite erweitert. Die Ausweichstellen haben Längen von mindestens 12m zuzüglich Schrägen.

Im Einmündungsbereich in die Lindenallee (L17) hat der Schäferweg eine trichterförmige Aufweitung auf ca. 8,7m Breite an der Fahrbahn der Lindenallee. Der Bereich der Aufweitung hat bis zur Fahrbahn der Lindenallee eine Länge von ca. 10,6m im Norden und ca. 12,2m im Süden.

Zur Lindenallee hin (nach West) fällt die Geländehöhe des Schäferweges vom höchsten Punkt südwestlich des Sportplatzes um insgesamt ca. 6m ab. Im Einmündungsbereich des Schäferweges in die Lindenallee steigt die Geländehöhe des Schäferweges in den ersten 15m um ca. 1,5m an (ca. 10% Gefälle).

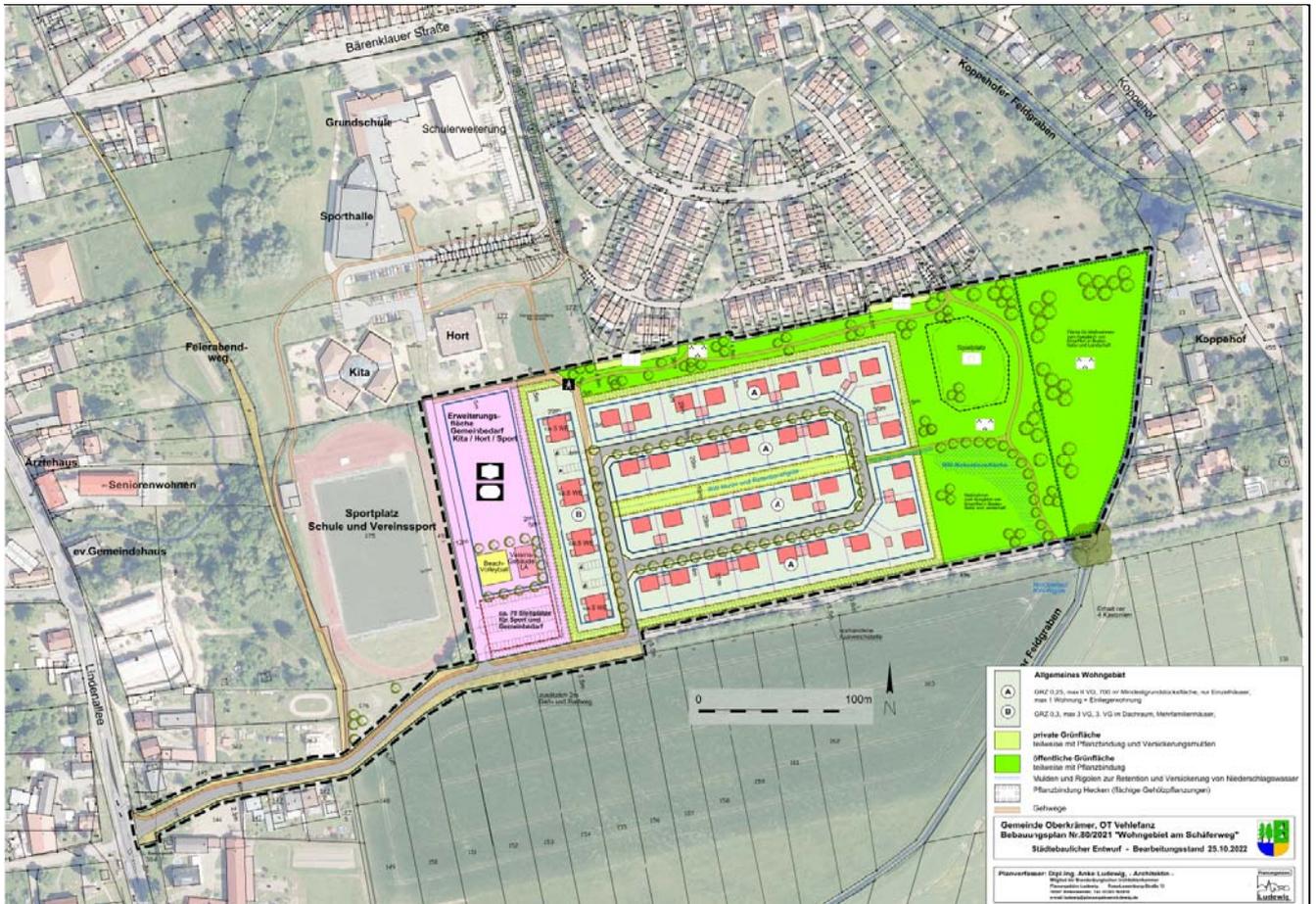
Gegenüber der Einmündung des Schäferweges in die Lindenallee mündet leicht nach Süd versetzt die Straße Zum alten Amtshaus ein.

Südlich der Straßeneinmündungen der Straße zum Alten Amtshaus und des Schäferweges befinden sich an der Lindenallee beidseits Bushaltestellen des Regionalverkehrs.

Erforderliche Ausbaumaßnahmen an der Einmündung des Schäferweges in die Lindenallee (Landesstraße L17) sind mit dem Landesbetrieb Straßenwesen als Baulastträger der Landesstraße abzustimmen. Hierzu erfolgt die frühzeitige Beteiligung des Landesbetriebes Straßenwesen.

7.3 Bauungskonzept

7.3.1 Städtebaulicher Entwurf gesamt mit Einbindung in die Umgebung



Der hier dargestellte städtebauliche Entwurf stellt eine mögliche Bebauung im Plangebiet entsprechend den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes dar. Im Detail sind auch hiervon abweichende Bauungen möglich, sofern diese den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen.

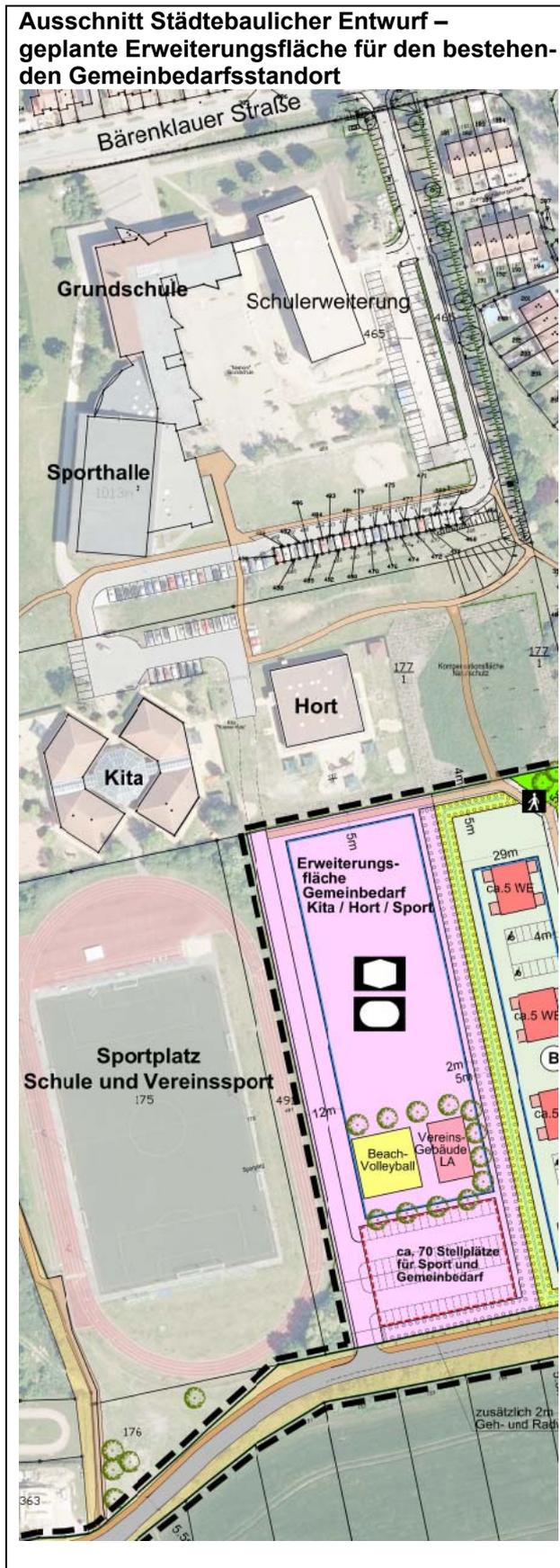
In Bezug auf die mögliche Anzahl von Wohnbaugrundstücken stellt der städtebauliche Entwurf die gemäß den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes maximal mögliche Anzahl bei Einhaltung der geplanten Mindestgrundstücksgröße von 700 m² dar.

Zur Erläuterung des städtebaulichen Entwurfes siehe nachfolgend.

Legende städtebaulicher Entwurf

- Allgemeines Wohngebiet**
- (A)** GRZ 0,25, max II VG, 700 m² Mindestgrundstücksfläche, nur Einzelhäuser, max 1 Wohnung + Einliegerwohnung
- (B)** 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

7.3.2 Konzept Fläche für den Gemeinbedarf



Den westlichen Teil des Plangebietes 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 Plangebiet kann so die bereits an das Plangebiet angrenzenden Gemeinbedarfsnutzungen ergänzen. Hierbei handelt es sich um Gemeinbedarfsanlagen 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 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)

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 Regionalbahnhof Haltepunkt 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 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.

7.3.3 Konzept Wohngebietsflächen

Ausschnitt Städtebaulicher Entwurf – geplante Wohngebietsflächen



Die geplanten Wohnnutzungen sollen zur Deckung des erheblichen Wohnbedarfes beitragen, der in der Gemeinde Oberkrämer besteht.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung gemäß Ziel Z 5.6 LEP HR, in dem die Entwicklung neuer Wohnsiedlungsflächen vorrangig erfolgen soll. Zudem liegt das Plangebiet nach den Zielen der Regionalplanung auch im Grundfunktionalen Schwerpunkt Vehlefan (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 Vehlefan berücksichtigt werden und dem entsprechend eine insgesamt geringe Bebauungsdichte und starke Durchgrünung angestrebt werden.

Entsprechend den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes 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.

7.3.4 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

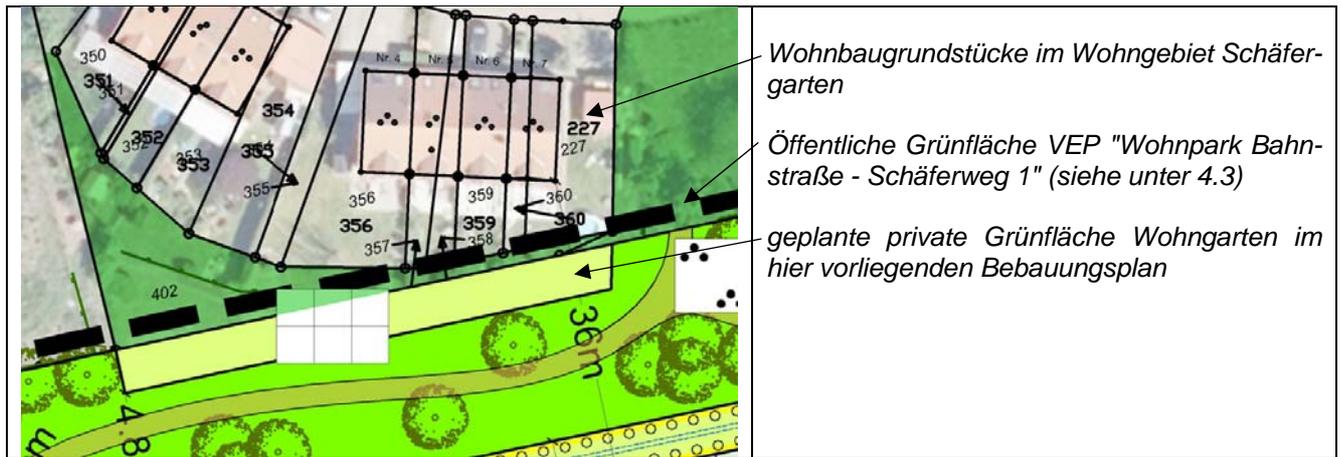
Angrenzend an alle Wohnbaugrundstücke sind private Grünflächen geplant, die Niederschlagswasser aufnehmen und zurückhalten sollen. Durch eine naturnahe Gestaltung dieser Flächen (Mulden mit Gehölzbepflanzung) wird zugleich ein teilweiser naturschutzfachlicher Ausgleich erreicht.

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.

Da die westliche der beiden geplanten Grünflächen Wohngärten durch eine im VEP "Wohnpark Bahnstraße - Schäferweg 1" (siehe unter 4.3) festgesetzte öffentliche Grünfläche von den nördlich hiervon gelegenen Wohnbaugrundstücken getrennt ist, kann die Ergänzung der betreffenden Wohnbaugrundstücke im Wohngebiet Schäfergarten hier erst erfolgen, wenn die betreffende Festsetzung der öffentlichen Grünfläche im VEP "Wohnpark Bahnstraße - Schäferweg 1" geändert oder aufgehoben wurde. (siehe nachfolgende Abbildung)

Geplante private Grünflächen südwestlich des Wohngebietes Schäfergarten



Geplante öffentliche Grünflächen

Im Osten und Norden des Plangebietes sind umfangreiche öffentliche Grünflächen geplant, die insgesamt den Charakter einer Parklandschaft haben sollen.

Die Grünfläche im Osten des Plangebietes dient dazu, angrenzend an den Koppehofer Feldgraben die Entwicklung vielfältiger Habitatstrukturen zu ermöglichen, sodass hier eine erhebliche naturräumliche Aufwertung erfolgen wird.

Der östlichste Teil der geplanten Grünfläche Parkanlage ist als Extensivwiese mit hochstämmigen Obstbäumen geplant. Hierdurch wird dem Charakter der Gemeinde als traditionsreicher Anbauort für Obst Rechnung getragen und zugleich eine wesentliche naturräumliche Aufwertung der hier bisher vorhandenen Intensivackerfläche erreicht. Diese Teilfläche soll dem Ausgleich von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht dienen, die durch den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 82/2022 "Wohngebiet Schäferweg/ Koppehof - am Bahnhof" vorbereitet wird.

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

Zur Berücksichtigung der frühzeitig in den öffentlichen Sitzungen des Ortsbeirates Vehlefanzen und des Bauausschusses der Gemeinde Oberkrämer vorgetragenen Einwendungen der Anwohner wegen der geplanten herandrückenden 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.

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

7.4 Planungsalternativen

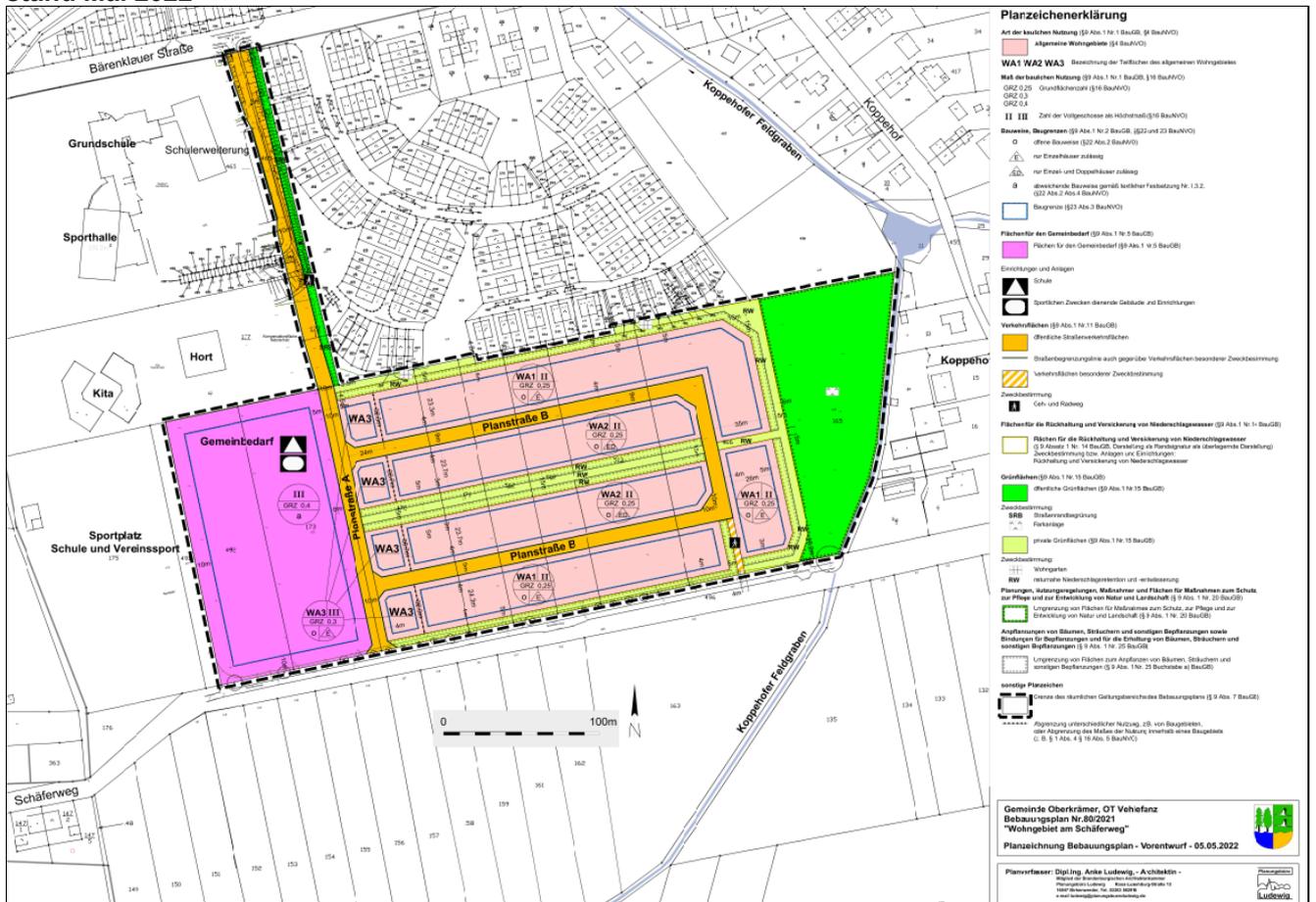
7.4.1 Planungsalternative: Planung gemäß ursprünglichem Aufstellungsbeschluss für den hier vorliegenden Bebauungsplan

Im Frühjahr 2022 wurde im Ortsbeirat Vehlefanzen und im Bauausschuss folgender Bearbeitungsstand des Vorentwurfes des hier vorliegenden Bebauungsplanes vom Mai 2022 erörtert, der auf dem Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg", OT Vehlefanzen vom 02.12.2021 (siehe unter 2.1) basierte:

Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg", Vorentwurf, Bearbeitungsstand Mai 2022



Planzeichnung des Bebauungsplan Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg", Vorentwurf, Bearbeitungsstand Mai 2022



Entsprechend dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss für den hier vorliegenden Bebauungsplan war in einer ersten Fassung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes die Erschließung des Plangebietes über die Verlängerung der Zufahrtstraße zur Schule von der Bärenklauer Straße aus geplant. Hierdurch sollte für das Plangebiet eine zweiseitige Anbindung, sowohl an die Bärenklauer Straße als auch an die Lindenallee ermöglicht werden. Neben der Erschließung des geplanten Wohngebietes wäre dies insbesondere dem bestehenden Gemeinbedarfsstandort zu Gute gekommen, da dieser bisher ausschließlich durch eine Zufahrtstraße mit Anbindung an die Bärenklauer Straße erschlossen ist. Wegen der geringen Straßenbreite der bestehenden Zufahrtstraße (nur ca. 4m) entstehen an der Einmündung zur Bärenklauer Straße hier insbesondere in der Verkehrs-Spitzenstunde am Morgen problematische Verkehrssituationen, wenn viele Eltern ihre Kinder gleichzeitig mit dem Auto zur Schule und Kita bringen und dann weiter zur Arbeit fahren. Diese problematische Verkehrssituation wäre durch eine zweite Anbindung über den Schäferweg bis zur Lindenallee wesentlich verbessert worden.

Die geplanten Baugebietsflächen entsprachen im Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Bearbeitungsstand Mai 2022 der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

Auf einer geplanten Wohngebietsfläche mit insgesamt 3,34 ha Größe waren 49 Baugrundstücke für Einfamilienwohnhäuser (Einzel- und Doppelhäuser) sowie 4 Mehrfamilienhäuser mit je 5 Wohnungen geplant. Mit den so insgesamt geplanten 69 Wohnungen sollte ein Beitrag zur Deckung des erheblichen Wohnbedarfs in der Gemeinde Oberkrämer geleistet werden. Wegen der Lage des Plangebietes nahe dem Regionalbahnhaltelpunkt Vehlefanz sowie innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung gemäß LEP-HR (Ziel der Raumordnung) und im Grundfunktionalen Schwerpunkt Vehlefanz gemäß den Zielen der Regionalplanung ist das Plangebiet für die Entwicklung als Wohnstandort insbesondere geeignet.

Die Gemeinbedarfsfläche hatte eine Größe von 1,73ha und war als Standort für eine mögliche weiterführende Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäuden und Einrichtungen (z. B. Sporthalle) geplant.

Gründe, aus denen diese Variante nicht gewählt wurde:

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 (siehe unter 2.2):

➤ **Wegfall der geplanten Verbindungsstraße zur Bärenklauer Straße, hierfür Reduzierungen des Plangebietes**

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.

➤ **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 Haupteerschließung des Plangebietes, hierfür Erweiterung 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.

➤ **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 Vehlefanzen 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 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)

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

Begründung: Zur Berücksichtigung der frühzeitig in den öffentlichen Sitzungen des Ortsbeirates Vehlefanzen 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 Vehlefanzen 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 Vehlefanzen 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.

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

Begründung: Zur Berücksichtigung der frühzeitig in den öffentlichen Sitzungen des Ortsbeirates Vehlefanzen 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.

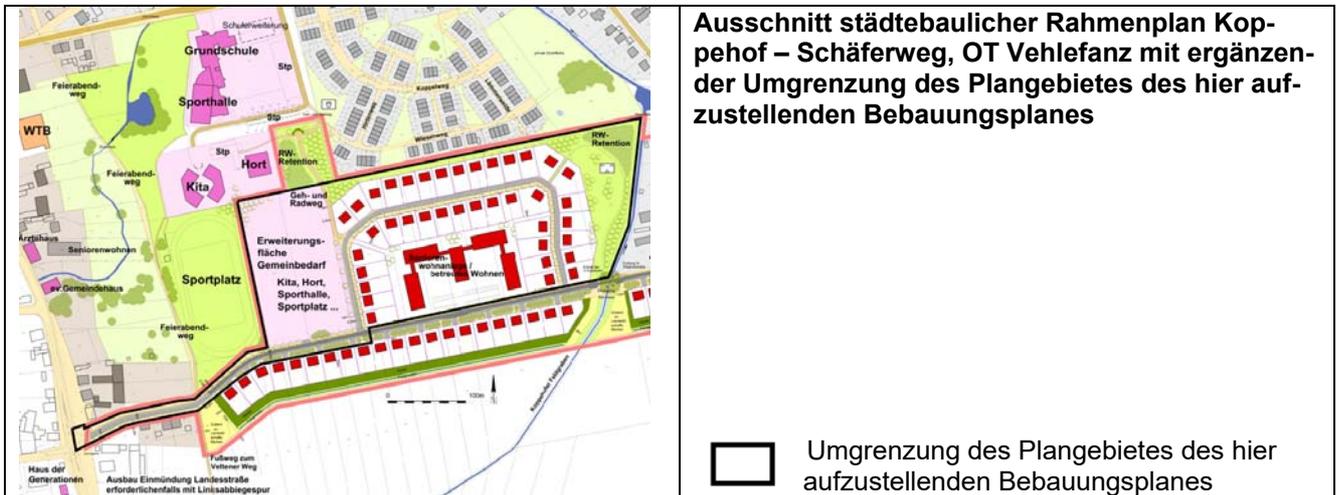
➤ **Schaffung eines Grünzuges südlich des Wohngebietes Schäfergarten mit Anbindung an die dort vorhandenen Grünflächen**

Begründung: Zur Berücksichtigung der frühzeitig in den öffentlichen Sitzungen des Ortsbeirates Vehlefanzen 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 Grün-

Verbindung 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.

7.4.2 Planungsalternative Planung gemäß Rahmenplan Koppehof – Schäferweg

Die Gemeinde Oberkrämer hat den Rahmenplan Koppehof – Schäferweg, OT Vehlefanzen (Planungsbüro Ludewig GbR, 05.11.2018) als informelle Planung beschlossen. Der Rahmenplan diente der Vorbereitung der Entwicklung des OT Vehlefanzen als Grundfunktionaler Schwerpunkt innerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Oberkrämer. (siehe unter 4.6)



Die geplante Berücksichtigung des Rahmenplanes Koppehof – Schäferweg sowie die geplanten Abweichungen von den Vorgaben des Rahmenplanes im vorliegenden Bebauungsplan sowie die Gründe für einzelne Abweichungen der vorliegenden Planung vom Rahmenplan werden nachfolgend erläutert:

Erschließung

Wie im Rahmenplan vorgesehen, ist die Erschließung des Plangebietes über den Schäferweg geplant. Wie im Rahmenplan vorgesehen, ist die straßenseitige Erschließung des Plangebietes über den Schäferweg geplant. In Richtung der bestehenden Gemeinbedarfsnutzungen Grundschule / Hort / Kita ist vom Plangebiet aus entsprechend dem Rahmenplan eine Anbindung über einen Geh- und Radweg vorgesehen. Die Ausformung der Umfahrt für die innere Erschließung der Wohngebietsfläche wurde an das Baukonzept des vorliegenden Bebauungsplanes angepasst. Die vorliegende Planung steht der Umsetzung der geplanten Erschließung im weiteren Rahmenplangebiet nicht entgegen.

Gemeinbedarfsfläche

Entsprechend dem Rahmenplan ist im Westen des Plangebietes östlich und südlich angrenzend an den vorhandenen Sportplatz, Hort und Kita eine Erweiterungsfläche für Gemeinbedarfsnutzungen für soziale und sportlichen Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen geplant. Wegen der geplanten Verringerung der Baugebietsflächen zu Gunsten der Vergrößerung der Grünflächen im Plangebiet verringert sich auch die Größe der geplanten Gemeinbedarfsfläche von 1,8ha im Rahmenplan auf nun ca. 1,06 ha. Da der Standort für eine weiterführende Schule keine ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten bietet und hierfür nun ein Standort am Regionalbahnhaltdepunkt Vehlefanzen geprüft wird, ist für den verbleibenden Bedarf an Gemeinbedarfsfläche im Plangebiet auch eine entsprechend verringerte Flächengröße ausreichend.

Wohngebietsfläche

Entsprechend dem Rahmenplan ist vorliegend ein allgemeines Wohngebiet geplant, welches verschiedenen Wohnformen Raum bietet. Neben Einfamilienhausgrundstücken mit mindestens 700 m² Grundstücksgröße sind auch Mehrfamilienhäuser geplant, die gemäß § 50 Abs. 1 BbgBO in den Wohnungen mindestens eines Geschosses barrierefrei und somit auch für alte Menschen geeignet sein müssen.

Gemäß dem Planungskonzept des hier vorliegenden Bebauungsplanes sind im allgemeinen Wohngebiet geplant:
 32 Wohnbaugrundstücke mit mind. 700m² Grundstücksgröße und max. 1 Wohnung (ausnahmsweise untergeordnete Einliegerwohnung)
 ca. 20 WE in Mehrfamilienhäusern

Der Rahmenplan sah im hier vorliegenden Plangebiet 38 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser (mind. 700 m²) und ca. 60 bis 70 Seniorenwohnungen vor.

Der vorliegende Bebauungsplan bleibt sowohl bezüglich der geplanten Anzahl von Wohnbaugrundstücken, die für eine Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern genutzt werden können, als auch bezüglich der Anzahl der geplanten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern erheblich hinter dem im Rahmenplan vorgesehenen Bebauungsumfang zurück.

Die Minderung der geplanten Wohnungszahl ergibt sich aus der im Vergleich zum Rahmenplan geplanten verringerten Größe der Wohngebietsfläche zu Gunsten der Vergrößerung von Grünflächen im Plangebiet.

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 Wohnbedarfs entwickelt werden soll. Es liegt auch im Nahbereich eines Regionalbahnhaltendes, 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.

Hierdurch wird den frühzeitig in den öffentlichen Sitzungen des Ortsbeirates Vehlefan und des Bauausschusses der Gemeinde Oberkrämer vorgetragenen Einwendungen der Anwohner wegen der geplanten heranrückenden baulichen Nutzungen Rechnung getragen.

Ebenso wie im Rahmenplan vorgesehen, sollen die Einfamilienhäuser maximal 2 Vollgeschosse und die Mehrfamilienhäuser maximal 3 Vollgeschosse haben.

Grünfläche

Entsprechend dem Rahmenplan soll im vorliegenden Bebauungsplan das geplante Wohngebiet im Norden und Osten durch Grünflächen eingefasst werden. Hierdurch wird ein grünteprägter 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.

Zugleich trägt die geplante Grünfläche entlang des Koppehofer Feldgrabens den Anforderungen des Uferschutzes gemäß Wasserhaushaltsgesetz angemessen Rechnung und gewährleistet auch die Zugänglichkeit für die Pflege des Grabens durch den Wasser- und Bodenverband. Die Grünflächen dienen der Stärkung des Biotopverbundes.

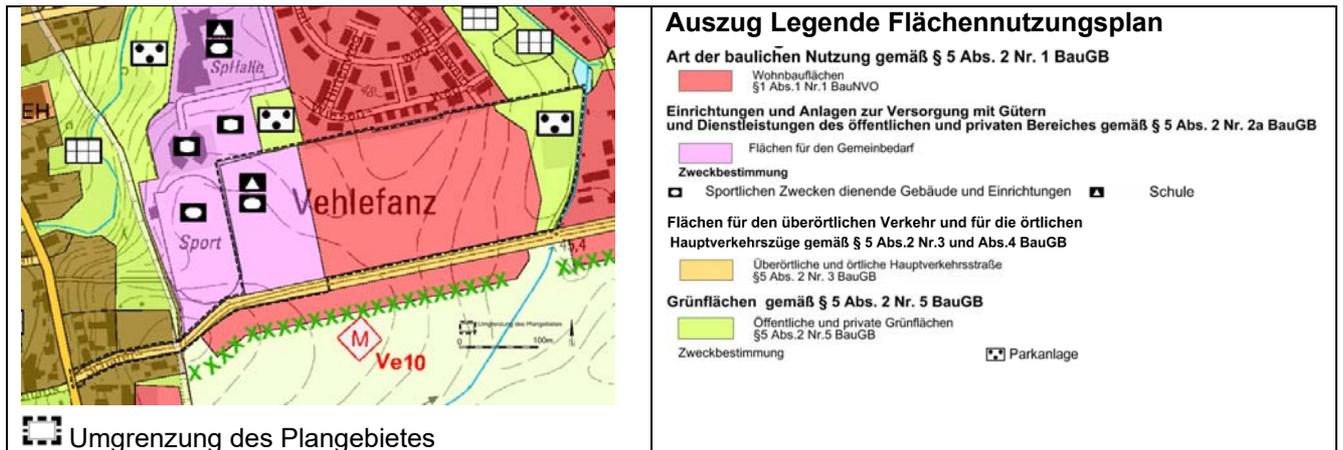
Zur Berücksichtigung der frühzeitig in den öffentlichen Sitzungen des Ortsbeirates Vehlefan und des Bauausschusses der Gemeinde Oberkrämer vorgetragenen Einwendungen der Anwohner ist im vorliegenden Bebauungsplan, abweichend von der Darstellung des Rahmenplanes, eine Verbreiterung des Grünzuges am Koppehofer 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.

7.4.3 Planungsalternative Planung gemäß bisheriger Darstellung des Flächennutzungsplanes im Plangebiet

Gemäß §8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer stellt im Plangebiet Wohnbaufläche, Fläche für den Gemeindedarf (Schule, sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) und in kleinen Randbereichen Grünfläche (Parkanlage) dar. Der Flächennutzungsplan stellt den Schäferweg anliegend an das Plangebiet als örtliche Hauptverkehrsstraße dar. (siehe unter 4.1.1)

Ausschnitt geänderter 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)

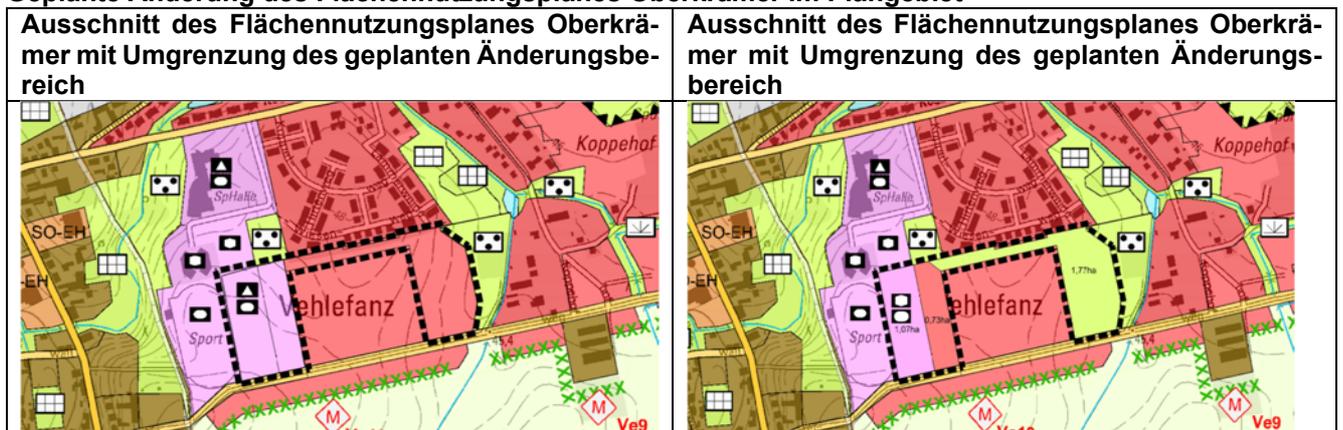


Der aufzustellende Bebauungsplan ist im Ergebnis der Änderung von Planungszielen mit dem Beschluss zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes (siehe unter 2.2) in folgenden Punkten nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt:

- Geplante Nutzungen der Gemeinbedarfsfläche gemäß bisheriger Darstellung des Flächennutzungsplanes: Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- 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 Grünzuges 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 vorliegenden Bebauungsplanes die Änderung des Flächennutzungsplanes wie unter 4.1.2 ff. dargelegt wird, wie folgt:

Geplante Änderung des Flächennutzungsplanes Oberkrämer im Plangebiet



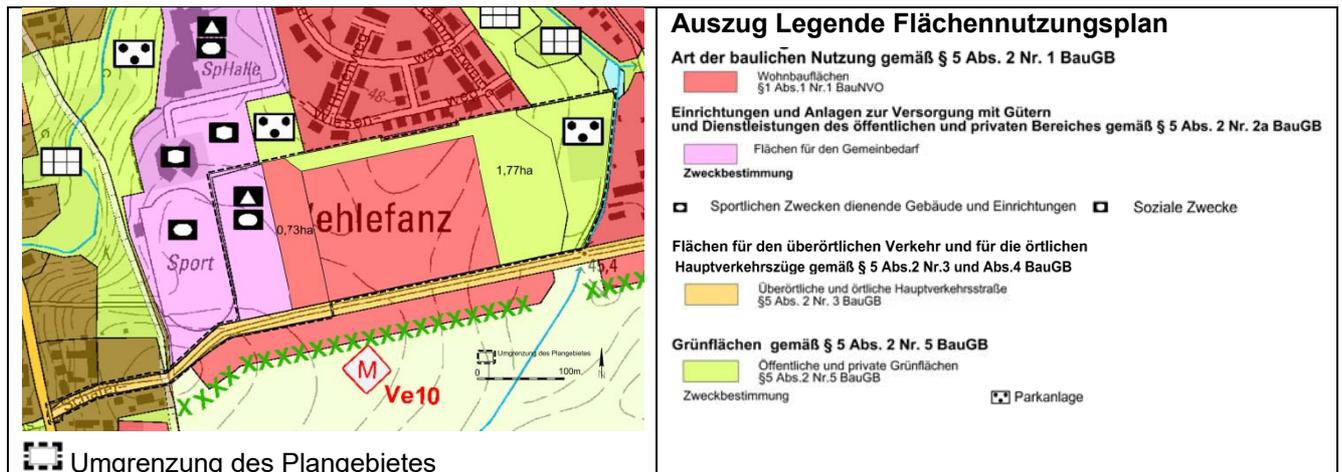
- Anpassung der geplanten Nutzungen der Gemeinbedarfsfläche an den aktuellen Bedarf (sozialen und sportlichen Zwecke statt Schule und sportliche Zwecke)
- Verkleinerung der geplanten Flächen für bauliche Nutzungen (Wohngebiet und Gemeinbedarf)
- Vergrößerung der geplanten öffentlichen Grünfläche am Koppehofer Feldgraben
- Schaffung eines Grünzuges südlich des Wohngebietes Schäfergarten mit Anbindung an die dort vorhandenen Wohngebietsgrünflächen

Die Gründe, aus denen für den hier vorliegenden Bebauungsplan nicht die bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu Grunde gelegt werden, sondern die vorstehend dargestellte Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt, entsprechend den Gründen, aus denen die Planungsalternative „Planung gemäß ursprünglichem Aufstellungsbeschluss für den hier vorliegenden Bebauungsplan“ nicht gewählt wurde. Diese Gründe sind unter 7.4.1 dargelegt.

7.4.4 Weitere Planungsalternativen, die aus der geplanten geänderten Darstellung des Flächennutzungsplanes im Plangebiet entwickelt werden könnten

Im Ergebnis der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes (siehe unter 4.1.2 ff.) sind im Plangebiet des hier vorliegenden Bebauungsplanes folgende Darstellungen geplant:

Ausschnitt des Flächennutzungsplanes Oberkrämer mit den im Plangebiet geänderter Darstellungen gemäß dem Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplanes (siehe unter 4.1.2 ff.)



Aus diesen Darstellungen des Flächennutzungsplanes könnten auf den jeweiligen Flächen in einem Bebauungsplan folgende Nutzungsarten entwickelt werden:

Mögliche Entwicklung von Festsetzungen im Bebauungsplan aus der Darstellung im Flächennutzungsplan: **Fläche für den Gemeinbedarf (sozialen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen)** (§5 Abs. 5 Nr. 2a BauGB):

- Fläche für den Gemeinbedarf (sozialen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) (§9 Abs. 1 Nr. 5. BauGB)

Dem entsprechend ist für die betreffende Fläche im Bebauungsplan die Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf (sozialen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) (§9 Abs. 1 Nr. 5. BauGB) geplant.

Mögliche Entwicklung von Festsetzungen im Bebauungsplan aus der Darstellung im Flächennutzungsplan: **Wohnbaufläche** (§5 Abs. 5 Nr. 1 BauGB, §1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO):

- Kleinsiedlungsgebiete (§2 BauNVO)
- Reine Wohngebiete (§3 BauNVO)
- Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)
- Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) (§ 4a BauGB)
- öffentliche und private Grünflächen

Innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche ist im vorliegenden Bebauungsplan die Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet (§4 BauNVO) geplant. Das allgemeine Wohngebiet wurde gewählt, da es dem bestehenden Wohnbedarf angemessen Rechnung trägt und zugleich nicht störende Nutzungen ermöglicht, die das Wohngebiet beleben und einzelne Arbeitsplätze im Wohngebiet ermöglichen.

Mögliche Entwicklung von Festsetzungen im Bebauungsplan aus der Darstellung im Flächennutzungsplan:**Grünfläche Parkanlage**

- Grünfläche Parkanlage
- mit Parkanlagen vereinbare Grünflächennutzungen, z. B. Kinderspielplatz, naturnah gestaltete Flächen für die Niederschlagsentwässerung, naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen wie Gehölzpflanzungen und Extensivwiese im Rahmen der Gestaltung der Parkanlage

Dem entsprechend ist im vorliegenden Bebauungsplan die Festsetzung von Grünfläche Parkanlage mit integrierten weiteren Nutzungen wie einem Kinderspielplatz, naturnah gestaltete Flächen für die Niederschlagsentwässerung und naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen wie Gehölzpflanzungen und Extensivwiese geplant.

Straßenverkehrsflächen:

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes ist die HAUPTERSCHLIEßUNG des Plangebietes über den Schäferweg geplant, der hierfür bis zum Anschluss an die Lindenallee in das Plangebiet einbezogen wurde. Die vorliegend innerhalb des Plangebietes geplanten Straßen dienen der inneren Erschließung des Plangebietes. Sie haben keine überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsfunktion. Straßenverkehrsflächen, die keine überörtlichen oder örtlichen Hauptverkehrsstraßen sind, stellt der Flächennutzungsplan nicht dar. Die Festsetzung der Lage dieser örtlichen Erschließungsstraßen erfolgt erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Dem entsprechend stehen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der geplanten Festsetzung von Straßenverkehrsflächen im Plangebiet nicht entgegen.

7.4.5 Planungsalternative Anrechnung der geplanten Ausgleichsfläche am Koppehofer Feldgraben als Kompensationsmaßnahme für das hier vorliegende Plangebiet

Die im Plangebiet des hier vorliegenden Bebauungsplanes gelegene Teilfläche TF 1 der geplanten öffentlichen Grünfläche wird als Ausgleich den Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet des Bebauungsplanes 82/2022, Flurstücke 422 und 493, Flur 009, Gemarkung Vehlefanze vollständig zugeordnet. Auf der betreffenden Fläche TF 1 ist die Anlage einer Extensivwiese mit Gehölzpflanzungen auf bisheriger Intensivackerfläche geplant.

Alternativ wäre es auch möglich, diese Ausgleichsmaßnahme den Eingriffen im Plangebiet des hier vorliegenden Bebauungsplanes zuzuordnen.

Diese Alternative wurde nicht gewählt, weil sich die Fläche in gleichem Eigentum befindet wie die Flurstücke 422 und 493, Flur 009, Gemarkung Vehlefanze im Plangebiet des Bebauungsplanes 82/2022 und durch den Grundstückseigentümer als Ausgleichsfläche für sein eigenes Vorhaben benötigt wird.

Für den hier vorliegenden Bebauungsplan sind deshalb ergänzend Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes geplant. (siehe unter U.5)

8. Begründung der geplanten Festsetzungen des Bauungsplanes

8.1 Geplante Art der baulichen Nutzung

8.1.1 Allgemeines Wohngebiet

In der Planzeichnung erfolgt die Festsetzung der Baugebietsflächen als allgemeines Wohngebiet (WA). Ergänzend hierzu ist folgende textliche Festsetzung geplant:

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

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

Im Zuge der parallel erfolgenden Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Verringerung der geplanten Wohnbaufläche im Plangebiet gegenüber der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplanes. (siehe unter 4.1) Die Festsetzung des geplanten allgemeinen Wohngebietes erfolgt entsprechend der Darstellung des parallel zu ändernden Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberkrämer, dem Nutzungsbedarf sowie unter Berücksichtigung der umgebenden baulichen Nutzungen. Zur weiteren Begründung siehe unter 7.3.3.

Der hier vorliegende Bebauungsplan setzt ein **allgemeines Wohngebiet** fest, in dem Wohnnutzungen allgemein zulässig sind. Zugleich besteht im allgemeinen Wohngebiet ein angemessener Spielraum für die weitere Entwicklung im Plangebiet. Neben dem Wohnen sind hier auch ergänzende Nutzungen zulässig, sofern diese dem Gebietscharakter entsprechen und keine gebietsuntypischen Störungen verursachen oder solchen ausgesetzt sind. (§15 BauNVO). (zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes sh. unter U.7)

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird ein angemessener Nutzungsspielraum für die Grundstücke im Plangebiet geschaffen.

In diesem Rahmen können im Plangebiet Nutzungen gemäß §4 BauNVO angesiedelt werden, die das Wohngebiet beleben und einzelne wohnnahe Arbeitsplätze ermöglichen.

Tankstellen werden als ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß §4(3) BauNVO ausgeschlossen, da sie die geplante Wohnnutzung beeinträchtigen und die angestrebte hohe Wohnqualität mindern würden.

Die Unterteilung in die geplanten Wohngebietsflächen WA 1 und WA 2 bezieht sich auf das geplante Maß der baulichen Nutzung, siehe hierzu unter 8.2.

8.1.2 Fläche für den Gemeinbedarf

In der Planzeichnung erfolgt die Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: „sozialen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. Ergänzend hierzu ist folgende textliche Festsetzung geplant:

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.

Den westlichen Teil des Plangebietes nimmt eine geplante Gemeinbedarfsfläche ein, die im Westen 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 Vehlefanzen 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 oder Sporthalle). Auch weitere sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, wie z. B. eine Sozialstation oder Tagespflege wären hier möglich.

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)

Zur Begründung siehe auch unter 7.3.2.

8.2 Geplantes Maß der baulichen Nutzung

8.2.1 Grundflächenzahl

Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** bestimmt hierzu:

§ 19 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

(1) Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 3 zulässig sind.

(2) Zulässige Grundfläche ist der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

(3) Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist.

(4) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,*
- 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,*
- 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Im Bebauungsplan können von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der sich aus Satz 2 ergebenden Grenzen abgesehen werden*
 - 1. bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder*
 - 2. wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.*

Geplante Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet

Die Festsetzung der Grundflächenzahl im geplanten allgemeinen Wohngebiet ist gemäß vorliegendem Bebauungsplan in der Planzeichnung und durch ergänzende textliche Festsetzung wie folgt geplant:

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

Im **Wohngebiet Schäfergarten**, welches nördlich an das hier vorliegende Plangebiet angrenzt, setzt der VEP Wohnpark Bahnstraße – Schäferweg 1 für die Wohnbaugrundstücke eine **Grundflächenzahl GRZ 0,4** fest. (siehe unter 4.3)

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 bleibt bezüglich der Grundflächenzahl deutlich hinter der erheblichen Bebauungsdichte des Wohngebietes Schäfergarten zurück. Für das hier vorliegende Plangebiet strebt die Gemeinde eine weniger dichte Siedlungsstruktur und zugleich eine maßvolle Entwicklung des Zuzuges in die Gemeinde an, um eine Überlastung der sozialen Folgeeinrichtungen (Kita, Grundschule, Hort) zu vermeiden. Da im hier vorliegenden Plangebiet nur Einzelhäuser und somit keine Doppel- und Reihenhäuser zulässig sein sollen (siehe unter 8.4.1), ist eine Grundflächenzahl bis GRZ 0,4 für eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung nicht erforderlich.

Auf der Teilfläche des geplanten **allgemeinen Wohngebietes WA1** ermöglicht die Grundflächenzahl **GRZ 0,25** im Zusammenhang mit der festgesetzten Zahl von maximal 2 Vollgeschossen, einer Mindestgrundstücksgröße von 700m² sowie maximal einer zulässigen Wohnung zuzüglich Einliegerwohnung eine zweckentsprechende Nutzung der Baugrundstücke und sichert zugleich einen ausreichend großen Grundstücksanteil, der unversiegelt bleibt und zur gärtnerischen Gestaltung zur Verfügung steht. Damit kann die angestrebte ortsübliche Durchgrünung im Plangebiet, auch in Verbindung mit den zusätzlich geplanten privaten und öffentlichen Grünflächen, gesichert werden.

Mit der geplanten Festsetzung einer GRZ 0,25 wird auch der demografischen Entwicklung angemessen Rechnung getragen. Wegen der zunehmend älter werdenden Bevölkerung besteht ein vermehrter Bedarf an ebenerdigen Wohnformen. Im Bereich des Einfamilienhausbaus führt die ebenerdige Anordnung aller Wohnnutzungsbereiche zu vergrößerten Grundflächen der Hauptgebäude.

Auf der Teilfläche des geplanten **allgemeinen Wohngebietes WA2** ist eine **GRZ 0,3** geplant, um hier in Verbindung mit maximal 3 zulässigen Vollgeschossen den Bau von Mehrfamilienhäusern planerisch vorzubereiten. Hierdurch soll ein Beitrag zur Deckung des Mietwohnungsbedarfs in der Gemeinde Oberkrämer geleistet werden, der sich auch aus der gegenwärtig erfolgenden Errichtung umfangreicher gewerblicher Nutzungen im Gewerbegebiet Vehlefanze ergibt.

Aber auch für ältere Bürger, denen die Unterhaltung eines Einfamilienhauses mit Grundstück nicht mehr möglich ist, besteht in Oberkrämer ein Mietwohnungsbedarf. Auch diesem Bedarf wird mit den geplanten Mehrfamilienhäusern entsprochen, da §50 Abs. 1 BbgBO hierzu regelt:

§ 50 Barrierefreies Bauen

(1) In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein; diese Verpflichtung kann auch durch barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, der Raum mit den technischen Voraussetzungen für den Einbau einer Küche und, soweit vorhanden, ein Freisitz, wie eine Terrasse, eine Loggia oder ein Balkon, barrierefrei sein. § 39 Absatz 4 bleibt unberührt.

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt bezüglich der Grundflächenzahl im WA1 mit **GRZ 0,25** und im WA2 mit **GRZ 0,3** erheblich **unter den Orientierungswerten für Obergrenzen gemäß §17(1) BauNVO**, nach denen für allgemeine Wohngebiete eine **GRZ 0,4** vorgesehen ist.

Die Festsetzung der GRZ trägt dem vorhandenen Siedlungscharakter angemessen Rechnung.

Gemäß **§19(4) BauNVO** darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen für Garagen, Carports, Nebenanlagen u.s.w. im **WA 1** um bis zu **50%** überschritten werden. Bei einer zulässigen GRZ 0,25 ergibt sich bei einer Überschreitung um 50% durch die genannten Anlagen insgesamt eine GRZ 0,375.

Um dem Stellplatzbedarf der geplanten Mehrfamilienhäuser angemessen Rechnung zu tragen, darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen für Garagen, Carports, Nebenanlagen u.s.w. im **WA 2** um bis zu **70%** überschritten werden. Bei einer zulässigen GRZ 0,3 ergibt sich bei einer Überschreitung um 70% durch die genannten Anlagen insgesamt eine GRZ 0,51.

§ 8 (1) BbgBO regelt die Begrünung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke. **Schottergärten** sind demnach unzulässig.

Geplante Grundflächenzahl in der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf

Die Festsetzung der Grundflächenzahl in der Fläche für den Gemeinbedarf ist gemäß vorliegendem Bebauungsplan in der Planzeichnung und durch ergänzende textliche Festsetzung wie folgt geplant:

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

In der Teilfläche der geplanten **Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sozialen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen** ermöglicht die Grundflächenzahl **GRZ 0,4** im Zusammenhang mit der festgesetzten Zahl von maximal 3 Vollgeschossen eine zweckentsprechende Nutzung.

Für Gemeinbedarfsflächen bestehen keine Orientierungswerte für Obergrenzen gemäß §17(1) BauNVO. Die für die Gemeinbedarfsfläche geplante GRZ 0,4 entspricht der Obergrenze, welche gemäß §17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete eine GRZ 0,4 als Orientierungswert vorgesehen ist. Die Festsetzung der GRZ trägt dem vorhandenen und geplanten Siedlungscharakter, der umgebend durch Wohnnutzungen sowie Nutzungen des Gemeinbedarfs geprägt ist, angemessenen Rechnung.

Um den Bedarf an Stellplätzen und weiteren Nebenanlagen auf der geplante Fläche für den Gemeinbedarf angemessen zu berücksichtigen, darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen für Stellplätze und andere Nebenanlagen u.s.w. hier um bis zu **100%** überschritten werden. Dies ist insbesondere erforderlich, um die auf der Gemeinbedarfsfläche geplante Fläche für Stellplätze am Schäferweg errichten zu können. Diese Stellplatzfläche ist für die Erschließung des Gemeinbedarfsstandortes insgesamt von der Lindenallee aus über den Schäferweg von besonderer Bedeutung. (siehe unter 7.3.2)

Bei einer zulässigen GRZ 0,4 ergibt sich bei einer Überschreitung um 100% durch die genannten Anlagen insgesamt eine GRZ 0,8.

Für die Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers von der Gemeinbedarfsfläche kann die Fläche der geplanten flächigen Gehölzpflanzung mit genutzt werden, welche am östlichen und südlichen Rand dieser Fläche geplant ist. Im Zusammenhang mit den bisher noch nicht vorliegenden konkretisierten Bebauungsabsichten können weitere Maßnahmen für die Niederschlagsentwässerung auf dieser Fläche erforderlich werden, z. B. weitere Regenwasserretentionsflächen oder der Einbau von Rohrrigolen als ergänzender Retentionsraum, erforderlichen Falls mit einem Notüberlauf in das Niederschlagsretentions- und -entwässerungssystem des angrenzenden Wohngebietes mit zeitverzögerter Weiterleitung des Niederschlagswassers in den Koppehofer Feldgraben. (siehe unter 7.3.4)

8.2.2 Zahl der Vollgeschosse, Dachgestaltung

Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** bestimmt hierzu:

§ 20 Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Geschossfläche

(1) Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

In der **Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO)** ist zum Begriff des Vollgeschosses geregelt:

„(2) Solange § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit § 2 Absatz 4 der Brandenburgischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) fort. Auf Satzungen nach dem Baugesetzbuch, die bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes Rechtswirksamkeit erlangt haben, ist der zum Zeitpunkt des jeweiligen Satzungsbeschlusses geltende Begriff des Vollgeschosses weiter anzuwenden.“

Gemäß §2(4) der Brandenburgischer Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) ist der Begriff des Vollgeschosses wie folgt bestimmt:

„Vollgeschosse sind alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse.“

Hiernach sind alle **Dachgeschosse, in denen Aufenthaltsräume möglich sind, Vollgeschosse.**

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ist gemäß vorliegendem Bebauungsplan in der Planzeichnung und durch ergänzende textliche Festsetzung wie folgt geplant:

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

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sozialen und 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

Die Festsetzung der **Zahl der Vollgeschosse** erfolgt als Höchstmaß, d. h., dass jeweils auch Gebäude mit einer geringeren Anzahl der Vollgeschosse zulässig sind.

Im **WA 1** ermöglicht die festgesetzte Zahl von maximal 2 zulässigen Vollgeschossen im Zusammenhang mit der geplanten Grundflächenzahl 0,25 und Begrenzung der zulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude eine zweckentsprechende Nutzung der Baugrundstücke im Plangebiet. Möglich ist eine zweigeschossige Bebauung mit dem zweiten Vollgeschoss im Dachraum. Ebenfalls zulässig ist eine Bebauung mit einem oder zwei Vollgeschossen zuzüglich eines Flachdaches oder eines Daches, welches jedoch so niedrig ist, dass hierin keine Aufenthaltsräume möglich sind und das somit kein weiteres Vollgeschoss ist. Hierdurch ist zugleich eine angemessene Eingrenzung der möglichen Bauhöhe indirekt gegeben.

Im **WA 2** werden durch die Zulässigkeit von maximal 3 Vollgeschossen in Verbindung mit der geplanten Grundflächenzahl 0,3 die planerischen Voraussetzungen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern im Plangebiet geschaffen, um auch diesem bestehenden Bedarf mit der Planung angemessen Rechnung zu tragen.

In der Fläche für den **Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sozialen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen** wird durch die Festsetzung von maximal 3 zulässigen Vollgeschossen ein Spielraum für die zukünftigen Nutzungen dieser Fläche für Kita, Hort, Sportfunktionsgebäude oder andere sozialen oder sportlichen Zwecken dienende Gebäude eröffnet.

Festsetzungen zur Dachgestaltung sind im vorliegenden Bebauungsplan nicht geplant, um die Möglichkeiten für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf Dachflächen sowie für Dachbegrünungen nicht einzuschränken. Erhebliche Beeinträchtigungen des Ortsbildes ergeben sich hieraus nicht, da in der Umgebung des Plangebietes bereits Gebäude mit unterschiedlichen Bauhöhen und Dachneigungen vorhanden sind. Durch die teilweise bereits vorhandene und ergänzend geplante Eingrünung der geplanten Baugebietsflächen werden erhebliche nachteilige Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Orts- und Landschaftsbild zudem vermieden.

8.3 Geschossflächenzahl

Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** bestimmt hierzu:

§ 20 Vollgeschosse, Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche

(...)

(2) Die Geschoßflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

(3) Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz oder teilweise mitzurechnen oder ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind.

(4) Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist keine Festsetzung zur Geschossflächenzahl bzw. Geschossfläche geplant, da sich diese gemäß §20 BauNVO wie folgt bereits aus der Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ und der Zahl der Vollgeschosse ergeben:

Teilfläche des allgemeinen Wohngebietes	geplante Grundflächenzahl (GRZ)	Geplante Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)	Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO
WA1	GRZ 0,25	II	GFZ 0,5
WA2	GRZ 0,3	III	GFZ 0,9
Gemeinbedarf (sozialen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen)	GRZ 0,4	III	GFZ 1,2

Aus der geplanten Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse ergibt sich für die Teilflächen **WA 1** eine Geschossflächenzahl **GFZ 0,5** und für die Teilflächen **WA 2** eine Geschossflächenzahl **GFZ 0,9**. Diese Geschossflächenzahl liegt ebenfalls erheblich **unterhalb der Orientierungswerte für Obergrenzen gemäß §17 BauNVO**, die für allgemeine Wohngebiete bei **GFZ 1,2** liegt.

Für **Gemeinbedarfsflächen** bestehen keine Orientierungswerte für Obergrenzen gemäß §17(1) BauNVO. Die für die Gemeinbedarfsfläche geplante **GFZ 1,2** entspricht der Obergrenze, welche gemäß §17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete eine GFZ 1,2 als Orientierungswert vorgesehen ist. Die geplanten Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung tragen dem vorhandenen und geplanten Siedlungscharakter, der umgebend durch Wohnnutzungen sowie Nutzungen des Gemeinbedarfs geprägt ist, angemessen Rechnung.

8.4. Geplante Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

8.4.1 Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise ist gemäß vorliegendem Bebauungsplan in der Planzeichnung und durch ergänzende textliche Festsetzung wie folgt geplant:

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.

Die Festsetzung der **offenen Bauweise** mit ausschließlicher Zulässigkeit von **Einzelhäusern** im geplanten **allgemeinen Wohngebiet** entspricht nur teilweise dem Charakter der umgebenden Bebauung. Im Wohngebiet Schäfergarten nördlich des hier vorliegenden Plangebietes ist eine Bebauung aus Reihen- und Doppelhäusern in offener Bauweise vorhanden.

Für das hier vorliegende Plangebiet strebt die Gemeinde jedoch eine weniger dichte Siedlungsstruktur und zugleich eine maßvolle Entwicklung des Zuzuges in die Gemeinde an, um eine Überlastung der sozialen Folgeeinrichtungen (Kita, Grundschule, Hort) zu vermeiden. Die Bebauung mit Einzelhäusern ist insgesamt im Gemeinbedarf die typische Bauform und wird deshalb auch im hier vorliegenden Plangebiet festgesetzt.

Innerhalb der geplanten **Fläche für den Gemeinbedarf** besteht kein Erfordernis, die maximal zulässige Baukörperlänge aus städtebaulichen Gründen einzuschränken. Ein möglichst langgestreckter Baukörper käme der Abschirmung des östlich angrenzenden geplanten Wohngebietes gegenüber den Emissionen des westlich der Gemeinbedarfsfläche gelegenen Sportplatzes zu Gute. Eine abschirmende Bebauung auf der Gemeinbedarfsfläche ist jedoch keine notwendige Immissionsschutzrechtliche Bedingung für die Errichtung von Wohngebäuden im angrenzenden Wohngebiet. Deshalb ist hier keine Festsetzung einer entsprechenden Bebauung auf der Gemeinbedarfsfläche aus Gründen des Immissionsschutzes geplant. Die Anforderungen des Immissionsschutzes der heranrückenden Wohnbebauung vor Sportlärm und Lichtemissionen der Sportanlage sollen durch den Abstand der geplanten überbaubaren Grundstücksflächen auf der nächstgelegenen Wohngebietsfläche von ca. 88m zur Spielfeldfläche des Sportplatzes eingehalten werden. (siehe unter U.7.3)

Um eine zusätzliche abschirmende Wirkung der Bebauung auf der geplanten Gemeinbedarfsfläche jedoch über den gesetzlich erforderlichen Immissionsschutz hinaus grundsätzlich zu ermöglichen, erfolgt für die Gemeinbedarfsfläche die Festsetzung einer **abweichenden Bauweise mit max. 120m Gebäudelänge**. Das entspricht nahezu der Gesamtlänge zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, die ca. 127m beträgt. In der offenen Bauweise gemäß §22 Abs.2 BauNVO wäre die zulässige Baukörperlänge auf 50m begrenzt. Wegen der hier gewünschten Möglichkeit einer größeren Baukörperlänge, wurde die abweichende Bauweise gewählt. Auch in der hier geplanten abweichenden Bauweise ergeben sich, ebenso wie in der offenen Bauweise, die erforderlichen Abstandsflächen aus den betreffenden Vorschriften der Brandenburgischen Bauordnung.

8.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche im geplanten allgemeinen Wohngebiet

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch **Baugrenzen**.

§23 BauNVO regelt hierzu:

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. § 16 Abs. 5 ist entsprechend anzuwenden.

(3) Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Absatz 2 Satz 3 gilt entsprechend.

(5) Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

In den geplanten Flächen des **allgemeinen Wohngebietes** ist die Festsetzung der Baugrenzen entlang der geplanten **Erschließungsstraßen** mit einem Abstand von 4m geplant, um eine ortsübliche Vorgartenzone auch im Plangebiet von Hauptgebäuden freizuhalten. Zum geplanten Geh- und Radweg als Zugang zu den nordwestlich gelegenen Gemeinbedarfsflächen ist ein Abstand der Baugrenze von 3m geplant.

Zu den geplanten **Grünflächen** mit Festsetzungen zur Niederschlagsentwässerung und Bepflanzung halten die geplanten Baugrenzen i. d. R. Abstände von mindestens 3 m ein, um Konflikte zwischen den baulichen Hauptanlagen und Niederschlagsentwässerungsanlagen und Bepflanzungen zu vermeiden. Lediglich die südlichsten Baugrenzen haben einen Abstand von 5m zu den geplanten 5m breiten privaten Grünflächen, sodass sich insgesamt ein Abstand der Baugrenzen von 10m zur Flurstücksgrenze des **Schäferweges** ergibt. Hierdurch wird entlang des Schäferweges im geplanten Siedlungsgebiet ein grüngeprägter Charakter entwickelt.

Im Norden der geplanten Wohngebietsflächen sind die geplanten Baugrenzen so weit zurückgesetzt, dass sich zu den Reihen- und Doppelhäusern des **Wohngebietes Schäfergarten** ein Abstand von mindestens 35m ergibt. Hierdurch wird das geplante Wohngebiet deutlich vom bestehenden Wohngebiet Schäfergarten abgesetzt.

Die geplanten Baugrenzen belassen einen individuellen Spielraum für die zukünftige Anordnung der baulichen Anlagen auf den zukünftigen Baugrundstücken. Wegen der ebenfalls festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen, der geplanten Begrenzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sowie der geplanten Grünflächen ist die Entwicklung einer ortsüblich lockeren Bebauung mit starker Durchgrünung dennoch gewährleistet.

Die erforderlichen Abstandsflächen der baulichen Anlagen, die insbesondere zu Nachbargrenzen einzuhalten sind, ergeben sich aus der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO).

Da der Bebauungsplan für die übrigen Baugrundstücksflächen nichts anderes festsetzt, können gemäß §22(5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

8.4.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Fläche für Stellplätze in der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf

Die Festsetzung der überbaubaren erfolgt auch innerhalb der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf durch **Baugrenzen**. (siehe unter 8.4.2)

Um die zukünftige bauliche Nutzung der geplanten Gemeinbedarfsfläche möglichst wenig einzuschränken und grundsätzlich eine zusätzliche lärmabschirmende Wirkung durch Errichtung eines langgestreckten Baukörpers entlang der westlich benachbarten Sportanlage zu ermöglichen (siehe unter 8.4.1), erfolgt hier eine großflächige Festsetzung der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche.

Hiervon ausgenommen ist lediglich eine **Fläche für Stellplätze**, die im Süden der geplanten Gemeinbedarfsfläche festgesetzt wird. Diese Stellplatzfläche ist für die Erschließung des Gemeinbedarfsstandortes insgesamt von der Lindenallee aus über den Schäferweg erforderlich. (siehe unter 7.3.2)

Zur westlichen Plangebietsgrenze hat die Baugrenze einen Abstand von 12m. Hierdurch wird ein Abstand von ca. 30m zum Spielfeld der **Sportanlage** westlich des Plangebietes planerisch gesichert, so dass eventuelle Beeinträchtigungen von Nutzungen in Aufenthaltsräumen durch den Sportlärm vermieden werden. Da die geplanten Gemeinbedarfsnutzungen für soziale und sportliche Zwecke nicht dem nächtlichen Schlafen dienen, ergeben sich in den besonders kritischen Abendstunden auch keine Konflikte zwischen den Emissionen des Sportplatzes (Lärm und Licht) und der geplanten Gemeinbedarfsfläche, sodass der Abstand von 30m hier als ausreichend erachtet wird.

Durch den Abstand von 12 m zur westlichen Plangebietsgrenze wird hier auch ein Bereich von Hauptgebäuden freigehalten, der innerhalb der Gemeinbedarfsnutzungen als Zugang zu den weiter nördlich gelegenen Nutzungen (Kita, Hort, Grundschule) von der im Süden geplanten Stellplatzfläche aus genutzt werden kann. (siehe unter 7.3.2)

Zur nördlichen Plangebietsgrenze hält die geplante Baugrenze einen Abstand von 5m ein, um in Verlängerung des hier von Ost kommenden Geh- und Radweg einen Zugang innerhalb der Gemeinbedarfsfläche auch zu den nördlich angrenzenden Gemeinbedarfsflächen (Hort und Kita) zu ermöglichen.

Zur östlichen Grenze der Gemeinbedarfsfläche ist ein Abstand der Baugrenze von 7m geplant, der in 5m Breite von einer Festsetzung für eine flächige Gehölzpflanzung eingenommen wird. Hierdurch wird eine angemessene Distanz zum benachbarten geplanten Wohngebiet geschaffen.

Die Gehölzfläche kann neben dem Ausgleich von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht auch für die Niederschlagsentwässerung genutzt werden. (siehe unter 7.3.4)

Da der Bebauungsplan für die übrigen Baugrundstücksflächen nichts anderes festsetzt, können gemäß §22(5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

8.5 Mindestgrundstücksgröße

Zur Aufnahme des Charakters der umliegenden Siedlungsstruktur setzt der vorliegende Bebauungsplan eine Mindestgrundstücksgröße von Baugrundstücken wie folgt fest:

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

Für das in der Planzeichnung festgesetzte allgemeine Wohngebiet werden die Mindestgrundstücksgrößen wie folgt festgesetzt.

Teilflächen WA 1: Mindestgrundstücksgröße 700m²

Teilflächen WA 2: Mindestgrundstücksgröße 700m²

Im **Wohngebiet Schäfergarten**, welches nördlich an das hier vorliegende Plangebiet angrenzt, sind bei Reihemittelhäusern Grundstücksgrößen von ca. 150m² und bei Reihenendhäuser und Doppelhaushälften Grundstücksgrößen von ca. 220m² bis ca. 260m² vorhanden. (siehe unter 4.3)

Die im vorliegenden Bebauungsplan südlich des Wohngebietes Schäfergarten geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer Mindestgrundstücksgröße von 700 m² nimmt die Siedlungsstruktur des benachbarten Wohngebietes Schäfergarten nicht auf, da die Gemeinde im hier vorliegende Plangebiet eine wesentlich weniger dichte Siedlungsstruktur anstrebt, die sich an den Grundstücksgrößen im historisch gewachsenen Siedlungsgebiet der Gemeinde orientieren soll. Zugleich soll durch eine maßvolle bauliche Entwicklung im Plangebiet auch eine Überlastung der sozialen Folgeeinrichtungen (Kita, Grundschule, Hort) vermieden werden. Da im hier vorliegenden Plangebiet nur Einzelhäuser und somit keine Doppel- und Reihenhäuser zulässig sein sollen (siehe unter 8.4.1), ist eine Mindestgrundstücksgröße von 700m² im geplanten allgemeinen Wohngebiet für eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung angemessen.

8.6 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Hierzu ist folgende textliche Festsetzung geplant:

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.

Die geplante Beschränkung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden dient dem Ziel, unvorhergesehene Infrastrukturbedarfe in der Gemeinde Oberkrämer zu vermeiden. Wegen des erheblichen Zuzuges insbesondere junger Familien aus Berlin in die Gemeinde Oberkrämer besteht hier ein erhöhter Bedarf an sozialen Folgeeinrichtungen, insbesondere Kita, Grundschule und Hort. Deshalb ist es für die Gemeinde wichtig, den absehbaren betreffenden Bedarf aus weiterem Zuzug zu steuern. Nur so wird es möglich, eine Überlastung der kommunalen Kindereinrichtungen zu vermeiden.

Nachdem die Kinder der zugezogenen Familien die Kindereinrichtungen durchlaufen haben, wohnen die Eltern i. d. R. noch viele Jahrzehnte in der Gemeinde, ohne dass sich aus diesen Wohnnutzungen ein erneuter Bedarf an Kindereinrichtungen ergibt. Die Gemeinde strebt einen maßvollen Zuzug verteilt über einen langen Zeitraum an. Nur so wird gewährleistet, dass die Kinderbetreuungseinrichtungen einerseits ausreichend, andererseits auch langfristig ausgelastet sind.

Die geplante ausnahmsweise Zulässigkeit einer kleinen zweiten Wohnung je Wohngebäude ermöglicht z. B. in Einliegerwohnungen für ältere Familienangehörige oder erwachsen gewordene Kinder das generationsübergreifende Wohnen innerhalb eines Wohngebäudes. Durch die Beschränkung der zulässigen Größe der ausnahmsweise zulässigen zweiten Wohnung auf maximal ein Drittel der Geschossfläche des Wohngebäudes wird gewährleistet, dass es sich tatsächlich um eine untergeordnete Einliegerwohnung handelt und keine doppelhausartigen Gebäude entstehen, mit denen die durch die Gemeinde angestrebte Mindestgrundstücksgröße von 700 m² je Wohngebäude unterlaufen wird.

8.7 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Ergänzend zur zeichnerischen Festsetzung von Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind im vorliegenden Bebauungsplan folgende textliche Festsetzungen geplant:

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 Riegolen 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.

Gemäß Brandenburgischem Wasserrecht ist das anfallende **Niederschlagswasser** im Plangebiet vorzugsweise selbst zu versickern bzw. rückzuhalten.

Wegen des bindigen Bodens (siehe unter U.3) bestehen im Bereich des Plangebietes ungünstige Versickerungsverhältnisse. Deshalb sind in der Umgebung des Plangebietes Gräben für die Ableitung von Niederschlagswasser vorhanden. (siehe unter 5.2.4)

Im vorliegenden Bebauungsplan ist ein System aus Flächen für die Retention und Ableitung von Niederschlagswasser geplant. Innerhalb dieser Flächen sowie innerhalb der Straßenverkehrsflächen sollen in Mulden und Riegolen Retentionsräume geschaffen werden, die das Niederschlagswasser aus den geplanten Baugebietsflächen und Straßenverkehrsflächen auch bei Starkregenereignissen aufnehmen und mittels Notüberläufen zeitverzögert in den Koppehofer Feldgraben östlich des Plangebietes abgeben können. Zugleich dienen die zu schaffenden begrünten Flächen für die Niederschlagsentwässerung als wechselfeuchte Biotope auch der ökologischen Aufwertung und somit dem Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft, die auf Grund der vorliegenden Planung verursacht werden. (siehe nachfolgend)

Eine detailliertere Planung des Niederschlagsentwässerungskonzeptes soll zum Entwurf des Bebauungsplanes erstellt werden.

8.8 Geplante Straßenverkehrsflächen

(Siehe hierzu auch unter 7.2 Geplante Erschließung.)

Entsprechend dem Beschluss zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes (siehe unter 2.2) 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 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.

Für die **innere Erschließung** des Plangebietes ist die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit folgenden Straßenraumbreiten geplant:

- **Planstraßen A:** 9m
- **Planstraßen B:** 8m

Da die Planstraßen A das geplante Wohngebiet vom Schäferweg aus erschließt und sich westlich dieser Straße auch die geplanten Mehrfamilienhäuser befinden, wurde für diese Straßen die Straßenraumbreite von 9m gewählt, die neben einer 5,5m breiten Fahrbahn für den Begegnungsfall Lkw/Pkw langsam fahren auch einen separaten Gehweg und einen Grünstreifen für die Niederschlagsentwässerung ermöglicht.

Die Planstraße B hat nur eine Anliegerfunktion für max. 32 Baugrundstücke mit mindestens 700m² Grundstücksgröße und Einzelhausbebauung mit i. d. R. je 1 Wohnung, sodass hier auf einer Straßenraumbreite von 8m Mischverkehrsflächen mit Versickerungsmulden ausreichend sind.

Bei Fahrbahnbreiten von 5,5m ist grundsätzlich das Halten und Parken für Besucher oder Lieferfahrzeuge auf der Fahrbahn möglich. Stellplätze für die Bewohner des Plangebietes sind gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung auf den Baugrundstücken selbst herzustellen. (siehe unter 8.14.1)

Entsprechend der Planintention des Rahmenplanes Koppehof-Schäferweg ist im Nordwesten des Plangebietes ein Geh- und Radweg in Richtung des hier angrenzenden Gemeinbedarfsstandortes geplant, der im vorliegenden Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden soll.

Zu den geplanten Pflanzbindungen auf den geplanten Straßenverkehrsflächen siehe unter 8.12.

8.9. Geplante Grünflächen

8.9.1 Öffentliche und private Grünfläche für naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung

(siehe hierzu 7.3.4)

Da sich das Plangebiet in einem Bereich befindet, in dem auf Grund des bindigen Bodens schlechte Versickerungsbedingungen für das Niederschlagswasser bestehen, ist im aufzustellenden Bebauungsplan die Festsetzung von Grünflächen für naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung geplant, die an die zu bebauenden Flächen angrenzen und erforderlichen Falls auch einen Notüberlauf des Niederschlagswassers in den Koppehofer Feldgraben ermöglichen sollen. Zur überlagernden Festsetzung als Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser siehe unter 8.7.

Ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen der Grünfläche für naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung ist hierzu folgende textliche Festsetzung geplant:

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 begrünter Mulden und Rigolen zur Retention und Versickerung von Niederschlagswasser der Straßenverkehrsflächen und Baugebietsflächen im Plangebiet zulässig.

7.2 Öffentliche Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 2)

(...)

(2) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 2) sind zusätzlich zu den baulichen Anlagen gemäß Abs. (1) naturnah gestaltete Anlagen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Rohrrigolen für die Retention und Ableitung von Niederschlagswasser zulässig.

Aus naturschutzfachlichen Gründen sollen Mulden nur mit Begrünung zulässig sein. Dies wird durch Festsetzung 6.1 gewährleistet. (siehe unter 8.7)

Zu den geplanten Pflanzbindungen auf diesen Flächen siehe unter 8.10

8.9.2 Private Grünfläche Wohngarten

(siehe hierzu 7.3.4)

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 Reihenhaushausgrundstücken planerisch vorzubereiten.

Da die westliche der beiden geplanten Grünflächen Wohngarten durch eine im VEP "Wohnpark Bahnstraße - Schäferweg 1" (siehe unter 4.3) festgesetzte öffentliche Grünfläche von den nördlich hiervon gelegenen Wohnbaugrundstücken getrennt ist, kann die Ergänzung der betreffenden Wohnbaugrundstücke im Wohngebiet Schäfergarten hier erst erfolgen, wenn die betreffende Festsetzung der öffentlichen Grünfläche im VEP "Wohnpark Bahnstraße - Schäferweg 1" geändert oder aufgehoben wurde.

8.9.3 Öffentliche Grünfläche Parkanlage und Kinderspielplatz

(siehe hierzu 7.3.4)

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes ist die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche Parkanlage mit integriertem Kinderspielplatz östlich des hier geplanten Wohngebietes, südlich des bestehenden Wohngebietes Schäfergarten und westlich des Koppehofer Feldgrabens geplant.

Diese geplante Festsetzung wird nach parallel erfolgender Änderung des Flächennutzungsplanes aus der Darstellung einer Grünfläche Parkanlage an dieser Stelle entwickelt sein (siehe unter 4.1)

Die Parkanlage einschließlich Kinderspielplatz soll an dieser Stelle eine grünräumliche Verbindung schaffen zwischen der bestehenden Gemeinbedarfsfläche (Hort, Kita, Grundschule), den Grünräumen des verdichteten Wohngebietes Schäferweg und dem hier neu geplanten Wohngebiet.

Ergänzend ist hierzu folgende textliche Festsetzung geplant:

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 Gesamtfläche nicht übersteigen.

(2) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 2) sind zusätzlich zu den baulichen Anlagen gemäß Abs. (1) naturnah gestaltete Anlagen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Rohrrigolen für die Retention und Ableitung von Niederschlagswasser zulässig.

7.3 Öffentliche Grünfläche Kinderspielplatz

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Kinderspielplatz sind folgende Nutzungen zulässig:

- Kinderspielplatz einschließlich Spiel- und Klettergeräte, Sandspielflächen und zugehörige Nebenanlagen
- Parkwege
- Parkbänke, Abfallbehälter, Fitness- und Sportgeräte für die öffentliche Nutzung

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

Die Festsetzung eines Kinderspielplatzes erfolgt im Bebauungsplan in Abgrenzung zu anderen Spielplatzformen, z. B. Abenteuerspielplatz oder Bolzplatz. Im Unterschied zu diesen dient ein Kinderspielplatz dem Spielen kleinerer Kinder (bis ca. 12 Jahre) und hat einen wohngebietsversorgenden Charakter. Deshalb stellt ein Kinderspielplatz in einem Wohngebiet keine erhebliche gebietsuntypische Lärmbelastung für umliegende Wohnnutzungen dar.

Durch die geplante Begrenzung der zulässigen Versiegelung auf 15% der Gesamtfläche wird der maximal mögliche Eingriff in Boden, Natur und Landschaft hier entsprechend begrenzt. Dies kommt hier auch dem Landschaftsraum am Koppehofer Feldgraben zu Gute.

Die geplante öffentliche Grünfläche dient in den Teilen, die nicht für Eingriffe durch Versiegelung oder Überbauung in Anspruch genommen werden, z. B. Wege) auch dem Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft. (siehe unter 8.11 und U.5)

In der **Teilfläche 1** der geplanten öffentlichen Grünfläche sind keine baulichen Anlagen geplant, sodass für deren Zulässigkeit hier keine Festsetzungen zu treffen waren. Diese Fläche soll als Extensivwiese mit Obstgehölzen angelegt werden und vollständig dem Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 82/2022 dienen. (siehe hierzu unter 8.11.1)

Die geplante öffentliche Grünfläche dient auch der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser. (siehe unter 8.7)

Zu den geplanten Pflanzbindungen auf dieser Fläche siehe unter 8.11.2 und U.5.

8.10 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

8.10.1 Gehölzpflanzungen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen

Als Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im geplanten Wohngebiet ist die Anlage flächiger Gehölzpflanzungen mit mindestens 5m Breite auf den in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen für die Niederschlagsentwässerung und innerhalb der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf als Fläche zum Anpflanzen gemäß und 25.a) BauGB zeichnerisch festgesetzt. (Zur Niederschlagsentwässerung siehe unter 8.7)

Ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen ist hierzu folgende textliche Festsetzung geplant:

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.

Die zu verwendenden standortgerechten gebietsheimischen Straucharten ergeben sich aus dem Erlass „**Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur**“ vom 2. Dezember 2019 (ABl./20, [Nr. 9], S.203), siehe unter U.5.4

8.10.2 Unzulässigkeit baulicher Anlagen innerhalb privater Grünflächen, durchschlupffähige Einfriedungen

Die im vorliegenden Bebauungsplan geplanten privaten Grünflächen dienen der Niederschlagsentwässerung. (siehe unter 8.7) Zugleich sind auf diesen Flächen flächige Gehölzpflanzungen geplant, die dem Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft dienen. (siehe unter U.5.4.)

Die linearen Strukturen der geplanten privaten Grünflächen sollen einen Biotopverbund entwickeln.

Bauliche Anlagen, die den Nutzungszwecken der privaten Grünflächen widersprechen, sollen deshalb ausgeschlossen werden. Innerhalb des Biotopverbundes der geplanten privaten Grünflächen sollen Barrieren für Kleinsäuger (z. B. Igel), Amphibien und Reptilien vermieden werden. (siehe hierzu auch Fachbeitrag Artenschutz)

Deshalb sind für die privaten Grünflächen folgende textliche Festsetzungen geplant:

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.

8.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen Parkanlage und Kinderspielfeld

8.11.1 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

Die Grünfläche im Osten des Plangebietes dient dazu, angrenzend an den Koppehofer Feldgraben die Entwicklung vielfältiger Habitatstrukturen zu ermöglichen, sodass hier eine erhebliche naturräumliche Aufwertung erfolgen wird.

Der östlichste Teil der geplanten Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 1) ist als Extensivwiese mit hochstämmigen Obstbäumen geplant. Hierdurch wird dem Charakter der Gemeinde als traditionsreicher Anbauort für Obst Rechnung getragen und zugleich eine wesentliche naturräumliche Aufwertung der hier bisher vorhandenen Intensivackerfläche erreicht. (siehe unter 7.3.4)

Diese Teilfläche soll dem Ausgleich von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht dienen, die durch den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 82/2022 "Wohngebiet Schäferweg/ Koppehof - am Bahnhof" vorbereitet wird.

In der Planzeichnung des hier vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt hierfür eine Festsetzung als Teil der geplanten öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 1) mit überlagernder Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Hierzu sind folgende textliche Festsetzungen geplant:

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 Vehlefanz vollständig zugeordnet.

Siehe hierzu auch unter U.5.4.

Berücksichtigung des angrenzenden Koppehofer Feldgrabens

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes unterstützen den Schutz des Uferbereichs des Grabens. Sie stehen der Pflege des Grabens durch den Wasser- und Bodenverband nicht entgegen. Bei der Standortwahl der zu pflanzenden Obstbäume ist die Zufahrbarkeit des Grabens durch den Wasser- und Bodenverband zum Zweck der Grabenpflege zu gewährleisten. (siehe hierzu auch U.3.3)

8.11.2 Anlage einer Extensivwiese mit Gehölzpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen Parkanlage (Teilfläche 2) und Kinderspielplatz

Um die angestrebte grünräumliche Verbindung zu schaffen zwischen der bestehenden Gemeinbedarfsfläche (Hort, Kita, Grundschule), den Grünräumen des verdichteten Wohngebietes Schäferweg und dem hier neu geplanten Wohngebiet ist die Festsetzungen von Pflanzbindungen auf der hierfür geplanten öffentlichen Grünfläche vorgesehen. (siehe hierzu 7.3.4 und 8.9.3)

Hierfür ist folgende textliche Festsetzung geplant:

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.

Die Festsetzung dient auch dem teilweisen Ausgleich von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht (siehe hierzu unter U.5.4.)

Die zu verwenden standortgerechten gebietsheimischen Straucharten ergeben sich aus dem Erlass „**Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur**“ vom 2. Dezember 2019 (ABl./20, [Nr. 9], S.203), siehe unter U.5.4

8.12 Anpflanzen von Bäumen

Im vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen zum Anpflanzen von Straßenbäumen sowie von Bäumen auf den geplanten Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebietes geplant:

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 mittel- oder großkronige Laubbäume
(Stammumfang 12-14 cm)

Planstraße B: 30 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.

8.3.2 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 (Stamm-umfang 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.

Die zu pflanzenden Bäume dienen dem teilweisen Ausgleich von Versiegelungen im öffentlichen geplanten Straßenraum und auf den geplanten Wohngebietsgrundstücken. Zur Begründung siehe im Einzelnen unter U.5.4.

8.13 Wasserdurchlässige Befestigungsaufbauten

Wegen des bindigen Bodens (siehe unter U.3) bestehen im Bereich des Plangebietes ungünstige Versickerungsverhältnisse. Bei Starkregen ist eine Überlastung der umliegenden Gräben durch gleichzeitige Einleitung von großen Mengen Niederschlagswasser zu vermeiden. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist deshalb so weit wie möglich im Plangebiet zurückzuhalten und zu versickern. (zur geplanten Niederschlagsentwässerung siehe auch unter 7.3.4)

Im vorliegenden Bebauungsplan sind hierfür u. a. folgende Festsetzungen zu wasserdurchlässige Befestigungsaufbauten geplant:

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.

8.14 Nachrichtliche Übernahmen

8.14.1 Nachrichtliche Übernahmen der Stellplatzsatzung und Baumschutzsatzung

Gemäß §9 Abs.6 BauGB sind im vorliegenden Bebauungsplan folgende weitere nachrichtliche Übernahme geplant:

- Stellplatzsatzung

Für das Plangebiet gilt mit Rechtskraft des Bebauungsplanes die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung) in der jeweils rechtskräftigen Fassung. (siehe Anlage)

- Baumschutzsatzung

Für das Plangebiet gilt mit Rechtskraft des Bebauungsplanes die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung in Verbindung mit den im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen. (siehe unter 8.9.3 und Anlage)

8.14.2 Nachrichtliche Übernahmen eines Bodendenkmals

Darüber hinaus befindet sich im Plangebiet folgendes **Bodendenkmal**, welches ebenfalls nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wird:

Bodendenkmal: Nr. Nr. 70239, Dorfkern deutsches Mittelalter, Burgwall Mittelalter, Burgwall slawisches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit, Turmhügel deutsches Mittelalter.

(siehe hierzu unter U.6.)

9. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche Bestand (ha)	Fläche Planung (ha)	Bilanz
Fläche für die Landwirtschaft (Intensivacker)	7,687	0	-7,687
allgemeines Wohngebiet gesamt <i>davon Planung</i> <i>WA 1 2,350 ha</i> <i>WA 2 0,460 ha</i>	0	2,810	+2,810
Fläche für den Gemeinbedarf (sozialen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen)	0	1,076	+1,076
öffentliche Straßenverkehrsfläche <i>davon Planung / Bestand</i> <i>0,108 ha Planstraße A</i> <i>0,315 ha Planstraße B</i> <i>0,510 ha Schäferweg / Teilfl. im Plangebiet</i> <i>0,038 ha Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Geh- und Radweg</i>	0,510	0,971	+0,461
Grünflächen gesamt Davon öffentliche Grünfläche gesamt 2,756 ha <i>davon Planung</i> <i>1,497 ha öffentliche Grünfläche (Teilfläche 1) Parkanlage</i> <i>0,250 ha öffentliche Grünfläche Kinderspielplatz</i> <i>1,009 ha öffentliche Grünfläche (Teilfläche 2) Parkanlage / Maßnahmenfläche</i> private Grünfläche gesamt 0,584 <i>davon Planung</i> <i>0,044 ha private Grünfläche Privatgarten</i> <i>0,540 ha private Grünfläche naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung mit Gehölzpflanzung</i>	0	3,340	+3,340
gesamt	8,197	8,197	0,0

10. Durchführung der Planung

Die Fläche des Plangebietes befindet sich in verschiedenem Eigentum:

Der Schäferweg ist kommunales Eigentum. Die bisherige Ackerfläche befindet sich in unterschiedlichem privatem und öffentlichem Eigentum. Die Teilfläche 1 der geplanten öffentlichen Grünfläche, die dem Ausgleich von Eingriffen im Plangebiet des Bebauungsplanes 82/2022 dienen soll, befindet sich in gleichem Eigentum wie die betreffende Eingriffsfläche im Plangebiet des Bebauungsplanes 82/2022.

Die Erschließung des Plangebietes soll durch einen privaten Erschließungsträger erfolgen. Hierzu werden die erforderlichen vertraglichen Vereinbarungen getroffen.

Weitere vertragliche Vereinbarungen sind zur 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) zu treffen.

11. Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen für die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes nahe dem Ortskern Vehlefan 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 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 voll umfänglich 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 Vehlefan 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 Vehlefan 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 Vehlefan und im Bauausschuss der Gemeinde Oberkrämer im Frühjahr 2022 durch folgende Anpassungen der Planungsziele angemessen Rechnung:

- Wegfall der geplanten Verbindungsstraße zur Bärenklauer Straße
- Einbeziehung des südwestlichen Teils des Schäferweges von der Einmündung Lindenallee bis zur geplanten Zufahrt zum Plangebiet in den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur planerischen Sicherung der Haupterschließung des Plangebietes
- Anpassung der geplanten Nutzungen der Gemeinbedarfsfläche an den aktuellen Bedarf (sozialen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen)
- 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.

Gemäß dem Planungskonzept des hier vorliegenden Bebauungsplanes sind im allgemeinen Wohngebiet geplant:
32 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser (Grundstücksgröße mind. 700 m²)
20 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
52 Wohnungen gesamt

Im Bereich des Plangebietes wird mit der hier vorliegenden Planung die örtliche Siedlungsstruktur des nördlich angrenzenden Wohngebietes Schäfergarten nicht fortgeführt, da das Wohngebiet Schäfergarten durch eine verdichtete Bebauung mit Reihen- und Doppelhäusern geprägt ist. Die Gemeinde strebt für das hier vorliegende Plangebiet jedoch eine aufgelockerte Bebauung an, die dem Charakter der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur in der Gemeinde entspricht, die durch Einzelhäuser auf entsprechend großen Grundstücken geprägt ist.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die umgebenden Wohnbaunutzungen werden durch Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie von Mindestgrundstücksgrößen vermieden.

Mit den zusätzlichen Einwohnern steigen die Steuereinnahmen und Zuweisungen der Gemeinde. Zugleich führt die Errichtung neuer Wohnnutzungen zu einem zusätzlichen Bedarf an sozialen Folgeeinrichtungen. Hierfür ist im Plangebiet eine mehr als 1ha große Gemeinbedarfsfläche geplant.

Mit der Begrenzung der zulässigen Anzahl der Wohnungen auf den geplanten Grundstücken für Einfamilienhäuser je Wohngebäude auf eine Wohnung mit ausnahmsweiser Zulässigkeit einer zusätzlichen untergeordneten Einliegerwohnung wird einer Überlastung der Sozialsysteme in der Gemeinde Oberkrämer durch übermäßigen Bedarf aus dem vorliegenden Plangebiet entgegengewirkt.

Für die innere Erschließung des Plangebietes werden im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung der erforderlichen Straßenverkehrsflächen mit Anbindung an den Schäferweg geschaffen.

Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan erfolgt auch die planerische Sicherung der erforderlichen Grünflächen im Plangebiet, insbesondere für eine im Rahmenplan und Flächennutzungsplan vorgesehene Parkanlage, nun mit Kinderspielplatz geplant sowie für die Retention und Ableitung von Niederschlagswasser.

Durch die geplanten Festsetzungen von Pflanzbindungen werden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die über die im Plangebiet bereits vorhandene bisherige bauliche Nutzung hinausgehen, teilweise im Plangebiet ausgeglichen werden.

In einem abzuschließenden städtebaulichen Vertrag soll die 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) erfolgen.

Zu den Umweltauswirkungen der Planung siehe nachfolgend.

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 (BAAnz 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/)

Bebauungsplan Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" im OT Vehlefanzen

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 soziale und sportliche 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 Fläche zulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 Abs.2 Nr.1 und § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO)

2.1.1 Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet

(1) Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Teilflächen des allgemeinen Wohngebietes wird festgesetzt:

- Teilflächen **WA 1**: Grundflächenzahl **GRZ 0,25**
- 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 „sozialen und 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 Mindestgrundstücksgrößen 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 begrünter Mulden und Rigolen zur Retention und Versickerung von Niederschlagswasser der Straßenverkehrsflächen und Baugebietsflächen im Plangebiet zulässig.

7.2 Öffentliche Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 2)

(1) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 2) sind folgende Nutzungen zulässig:

- Parkwege
- Parkbänke, Abfallbehälter, Fitness- und Sportgeräte für die öffentliche Nutzung

Die Versiegelung innerhalb der öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 2) darf insgesamt 10% der Gesamtfläche nicht übersteigen.

(2) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 2) sind zusätzlich zu den baulichen Anlagen gemäß Abs. (1) naturnah gestaltete Anlagen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Rohrrigolen für die Retention und Ableitung von Niederschlagswasser zulässig.

7.3 Öffentliche Grünfläche Kinderspielplatz

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Kinderspielplatz sind folgende Nutzungen zulässig:

- Kinderspielplatz einschließlich Spiel- und Klettergeräte, Sandspielflächen und zugehörige Nebenanlagen
- Parkwege
- Parkbänke, Abfallbehälter, Fitness- und Sportgeräte für die öffentliche Nutzung

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

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

8.1 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, 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 Flächen, 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.

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



Legende

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §4 BauNVO)**Allgemeine Wohngebiete** (§4 BauNVO)**WA1 WA2** Bezeichnung der Teilflächen des allgemeinen Wohngebietes**Maß der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

GRZ 0,25 Grundflächenzahl (§16 BauNVO)

GRZ 0,3

GRZ 0,4

II III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§16 BauNVO)**Bauweise, Baugrenzen** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)**O** offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO)

nur Einzelhäuser zulässig

aabweichende Bauweise gemäß textlicher Festsetzung Nr. I.3.2.
(§22 Abs.2 Abs.4 BauNVO)

Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)

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

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

Einrichtungen und Anlagen



sozialen Zwecken dienene Gebäude und Einrichtungen



Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

öffentliche Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung



Geh- und Radweg

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

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



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

TF 1 TF 2

Bezeichnung der Teilflächen der öffentlichen Grünflächen

Zweckbestimmung:



Parkanlage



Spielplatz



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

Zweckbestimmung:

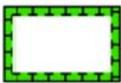


Wohngarten

RW

naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung

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



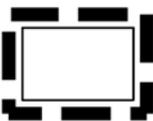
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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



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

sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



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



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr.4 und 22 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen



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

Anlagen

Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer

Aufgrund des § 5 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I S. 154) zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Änderung des Landesbeamtengesetzes und anderer dienstrechtlicher Vorschriften vom 22. März 2004 (GVBl. I S. 59, in Verbindung mit § 81 Abs. 4 Satz 1 und Satz 2 Nr.2 und 3 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210) , geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2003 (GVBl. I S. 273), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer in ihrer Sitzung am 17.02.2005 und 01.09.2005 folgende Satzung beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Die Stellplatzsatzung gilt im gesamten Gemeindegebiet der Gemeinde Oberkrämer.
- (2) Die Stellplatzsatzung gilt für die Errichtung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist.

§ 2 Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze

- (1) Bei der Errichtung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, müssen die notwendigen Stellplätze gemäß den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach Anlage 1 dieser Satzung hergestellt werden.
- (2) Bei Nutzungsarten, die in den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach Anlage 1 nicht genannt, jedoch mit einer genannten Nutzungsart vergleichbar sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Nutzungsarten mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.
- (3) Bei baulichen Anlagen mit regelmäßigem An- oder Auslieferungsverkehr kann zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen verlangt werden.
- (4) Bei baulichen Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr mit Autobussen oder Motorrädern zu erwarten ist kann zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Autobusse oder Motorräder verlangt werden.
- (5) Die Absätze 1 bis 4 gelten entsprechend bei der Errichtung oder Nutzungsänderung anderer Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist.

§ 3 Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei der Errichtung baulicher Anlagen

- (1) Soweit der Stellplatzbedarf nach der Fläche von Bauwerken zu bemessen ist, sind die Flächen nach DIN 277 – Teil 1 und 2; 1987 – 06 zu ermitteln.
- (2) Bei baulichen Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung ist der Bedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln. Erfolgen unterschiedliche Nutzungen zu verschiedenen Tageszeiten, so ist eine zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung der Stellplätze zulässig. Eine Mehrfachnutzung darf sich zeitlich nicht überschneiden. Bei Mehrfachnutzung ist die Nutzung mit dem größten Stellplatzbedarf maßgebend.

§ 4 Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei der Nutzungsänderung baulicher Anlagen

- (1) Bei einer Nutzungsänderung einer baulichen Anlage ist der Stellplatzbedarf neu zu ermitteln.
- (2) Der Bestand an vorhandenen notwendigen Stellplätzen wird angerechnet.
- (3) Ist der Bestandschutz für eine bauliche Anlage vor der Nutzungsänderung der baulichen Anlage erloschen, erfolgt die Ermittlung des Stellplatzbedarfs nach § 2 und § 3 entsprechend der aktuellen Nutzung. Bereits vorhandene Stellplätze werden angerechnet.

Dies gilt entsprechend, wenn es sich um eine früher militärisch genutzte Anlage handelt, die mit Aufgabe der militärischen Nutzung erstmals unter die gemeindliche Planungshoheit und den Anwendungsbereich der Brandenburgischen Bauordnung gefallen ist.

§ 5 Zulassung einer Abweichung von den Richtzahlen, Minderung des Stellplatzbedarfs

- (1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann erhöht oder verringert werden, wenn die Verhältnisse auf dem Baugrundstück oder am angrenzenden öffentlichen Bereich oder die besondere Art oder Nutzung der baulichen Anlage dies erfordern oder zulassen.
- (2) Eine Minderung des Stellplatzbedarfs ist nicht zulässig, wenn notwendige Stellplätze ganz oder teilweise nach § 43 Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung abgelöst werden.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 79 Abs. 3 Nr. 2 der Brandenburgischen Bauordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 2 dieser Stellplatzsatzung seiner Herstellungspflicht für Stellplätze nicht nachkommt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 79 Abs. 5 der Brandenburgischen Bauordnung mit einer Geldbuße bis 10.000,00 Euro geahndet werden.

§7 In-Kraft-Treten

Diese Stellplatzsatzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Oberkrämer, den 02.12.2005

gez. Jilg

Bürgermeister

**Anlage 1 zur Stellplatzsatzung
-Richtzahlen für den Stellplatzbedarf-**

Nr.	Nutzungsarten	Zahl der Stellplätze
1	Wohngebäude	
1.1	Einfamilien-/ Mehrfamilienhäuser	1 je Wohnung bis 80 qm Hauptnutzfläche 2 je Wohnung über 80 qm Hauptnutzfläche
1.2	Wochenend- und Ferienhäuser	1 je Wohnung
1.3	Wohnheime	1 je 5 Betten
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen	
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 20 qm Hauptnutzfläche
2.2	Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen	1 je 15 qm Hauptnutzfläche
3	Verkaufsstätten	
3.1	Läden, Geschäftshäuser, großflächige Einzelhandelsbetriebe	1 je 20 qm Hauptnutzfläche
4	Versammlungsstätten Kirchen	
4.1	Versammlungsstätten, Mehrzweckhallen	1 je 5 Besucherplätze
4.2	Kirchen	1 je 10 Besucherplätze
5	Sportstätten	
5.1	Tennisplätze	1 je 150 qm Hauptnutzfläche
5.2	Sportplätze	1 je 200 qm Hauptnutzfläche
5.3	Sporthallen	1 je 30 qm Hauptnutzfläche
6	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe	
6.1	Gaststätten, Diskotheken, Vereinsheime	1 je 10 qm Hauptnutzfläche
6.2	Beherbergungsbetriebe (außer Jugendherberge)	1 je 2 Betten
6.3	Jugendherbergen	1 je 10 Betten
7	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung	
7.1	Grundschulen	1 je Klasse
7.2	Kindertagesstätten	1 je Gruppenraum
8	Gewerbliche Anlagen	
8.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 je 60 qm Hauptnutzfläche
8.2	Lagerräume, Lagerplätze	1 je 100 qm Hauptnutzfläche
8.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 je Reparaturstand
9	Verschiedenes	
9.1	Kleingartenanlagen	1 je Kleingarten
9.2	Spiel- und Automatenhallen	1 je 10 qm Hauptnutzfläche

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer -Baumschutzsatzung-

Auf Grund der §§ 3 und 28 Abs. 2 Nr. 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. September 2008 (GVBl. I S. 202) in Verbindung mit § 24 Abs. 3 Satz 2 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I/08 S. 350) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Oktober 2008 (GVBl. I/08 S. 266, 271) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer in ihrer Sitzung am 30. September 2010 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Anwendungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung beschränkt sich auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und den Geltungsbereich der Bebauungspläne im Gebiet der Gemeinde Oberkrämer.
- (2) Aufgrund dieser Satzung werden Bäume im Gebiet der Gemeinde Oberkrämer als geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt
 1. mit einem Stammumfang von mindestens 60 Zentimetern (das entspricht einem Stammdurchmesser von 19 Zentimetern);
 2. mit einem geringeren Stammumfang, wenn sie aus landeskulturellen Gründen, einschließlich der Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen gem. §§ 12 oder 14 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes, oder als Ersatzpflanzung gem. der Baumschutzverordnung vom 28.05.1981 (GBl. I Nr. 22 S. 273), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 21.07.2000 (GVBl. II S. 251), oder gem. § 5 Abs. 4 dieser Satzung gepflanzt wurden.
 3. Der Stammumfang wird jeweils in 1,30 Meter Höhe über dem Erdboden gemessen.

§ 2 Ausnahmen vom Anwendungsbereich

- (1) Diese Satzung findet **keine** Anwendung auf
 1. Bäume auf Grundstücken mit einer vorhandenen Bebauung bis zu zwei Wohneinheiten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Rotbuchen, die in 1,30 Meter Höhe über dem Erdboden gemessen einen Stammumfang von mehr als 190 Zentimetern (das entspricht einem Stammdurchmesser von 60 Zentimetern) aufweisen;
 2. Obstbäume, Pappeln, Baumweiden sowie abgestorbene Bäume innerhalb des besiedelten Bereichs;
 3. Bäume, die aufgrund eines Eingriffs gemäß § 10 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes gefällt werden und der nach § 17 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes zugelassen worden ist;
 4. gewerblichen Zwecken dienende Bäume in Gartenbaubetrieben im Sinne der Baunutzungsverordnung;
 5. Bäume in kleingärtnerisch genutzten Einzelgärten einer Kleingartenanlage i. S. des § 1 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes;
 6. Wald i. S. des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg.
- (2) Die zuständige untere Naturschutzbehörde kann Parkanlagen, öffentlich zugängliche botanische Schau- und Lehrgärten sowie ähnliche Einrichtungen, die unter geeigneter fachlicher Leitung stehen, auf Antrag unter Nachweis eines ausreichenden Pflegekonzeptes von der Anwendung dieser Satzung ausnehmen.
- (3) Festsetzungen des Landkreises in einer Verordnung nach § 24 Abs. 3 Satz 1 in Verbindung mit § 24 Abs. 2 Nr.4 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes gehen den Regelungen dieser Satzung vor.
- (4) Unberührt bleibt der Schutz von Bäumen auf Grund anderweitiger Rechtsvorschriften, insbesondere zum Schutz
 1. von Nist-, Brut- und Lebensstätten wild lebender Tiere nach §§ 34 Nr. 1 und 3 und 72 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes;
 2. von Alleen und Streuobstbeständen nach §§ 31, 32 und 72 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes;
 3. von Teilen von Natur und Landschaft nach Abschnitt 4 und § 78 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes.

§ 3 Schutzzweck

Schutzzweck dieser Satzung ist die Erhaltung des Baumbestandes, insbesondere

1. zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- und Landschaftsbildes und wegen seiner besonderen Bedeutung für den Erlebnis- und Erholungswert von Landschaften;
2. auf Grund seiner ökologischen Funktionen für die Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes;
3. wegen seiner Bedeutung als Lebensstätte wild lebender Tierarten;
4. zur Abwehr schädlicher Einwirkungen (wie Luftverunreinigung, Staub, Lärm) sowie im Sinne einer Erhaltung und Verbesserung des Kleinklimas.

§ 4 Verbote, zulässige Handlungen

- (1) Es ist verboten, geschützte Bäume zu beseitigen, zu beschädigen, in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern oder durch andere Maßnahmen nachhaltig zu beeinträchtigen. Verboten sind auch alle Einwirkungen auf den Wurzelbereich von geschützten Bäumen, welche zur nachhaltigen Schädigung oder zum Absterben des Baumes führen können. Der Wurzelbereich eines Baumes umfasst dabei die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,50 m, bei Säulenformen zuzüglich 5 Meter nach allen Seiten.
- (2) Als Verbote nach Abs. 1 sind insbesondere die folgenden Einwirkungen auf den Wurzel- und Kronenbereich der geschützten Landschaftsbestandteile anzusehen:
 1. Befestigung des durch die Kronentraufe begrenzten Wurzelbereiches mit einer wasserundurchlässigen Decke (z. B. Asphalt, Beton usw.);
 2. Abgrabungen, Ausschachtungen oder Aufschüttungen und Grundwasserabsenkungen;
 3. Lagern, Ausschütten oder Ausgießen von Wachstum schädigenden Stoffen wie Salzen, Säuren, Ölen, Laugen, Farben, Abwässern, Baumaterialien usw.;
 4. Ausbringen von Herbiziden;
 5. Austreten von Gasen oder anderen schädlichen Stoffen aus Leitungen;
 6. Anwendung von Streusalzen, soweit dies nicht in der Straßenreinigungssatzung anders bestimmt ist;
 7. Abstellen von Kraftfahrzeugen aller Art, Parken.
- (3) Ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie die Beseitigung von Bäumen im Rahmen der Umgestaltung oder Erneuerung von linearen Flurgehölzen auf der Grundlage eines Maßnahmenkonzeptes, dem die zuständige untere Naturschutzbehörde zugestimmt hat, fallen nicht unter das Verbot des Absatzes 1.
- (4) Maßnahmen zur Abwehr einer unmittelbar drohenden Gefahr für Leben und Gesundheit von Personen oder Sachen von bedeutendem Wert fallen nicht unter die Verbote des Absatzes 1. Die getroffenen Maßnahmen sind der zuständigen örtlichen Ordnungsbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der gefällte Baum oder die entfernten Teile sind mindestens zehn Tage nach der Mit-

teilung zur Kontrolle bereitzuhalten. Bei Maßnahmen, die von der zuständigen Ordnungsbehörde und den Katastrophenschutzdiensten im Rahmen der Gefahrenabwehr ausgeführt oder angeordnet werden, entfällt eine entsprechende Nachweispflicht.

§ 5 Genehmigung, Ersatzpflanzung, Ausgleichspflanzung

- (1) Eine nach § 4 Abs. 1 verbotene Maßnahme bedarf der vorherigen Genehmigung durch die Gemeinde Oberkrämer. Anträge auf Genehmigung sind schriftlich unter Angabe von Gründen an die Gemeinde Oberkrämer zu richten. Einem Genehmigungsantrag ist ein durch Fotos ergänzter Bestandsplan beizufügen, in dem mindestens die auf dem betreffenden Grundstücksteil befindlichen geschützten Bäume unter Angabe von Baumart und Stammumfang eingetragen sind.
- (2) Die Genehmigung nach Absatz 1 kann erteilt werden, wenn
 1. ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann,
 2. der Baum für den Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten zu unzumutbaren Nachteilen oder Beeinträchtigungen führt;
 3. von dem Baum Gefahr für Personen oder für Sachen von bedeutendem Wert ausgehen und die Gefahren nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können;
 4. Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung des übrigen Baumbestandes entfernt werden müssen; §72 Abs. 3 Brandenburgischen Naturschutzgesetzes bleibt unberührt.
- (3) Die Entscheidung über einen Ausnahmeantrag ist von der Gemeinde Oberkrämer schriftlich zu erteilen; sie kann mit Nebenbestimmungen, insbesondere mit einem Widerrufsvorbehalt verbunden werden. Die Genehmigung ist auf 1 Jahr nach ihrer Bekanntmachung zu befristen. Auf Antrag kann die Frist um jeweils 1 Jahr verlängert werden.
- (4) Mit der Genehmigung zur Beseitigung soll dem Antragsteller auferlegt werden, als Ersatz Bäume in bestimmter Anzahl, Art und Größe zu pflanzen und zu erhalten; dies gilt nicht für abgestorbene Bäume. Die Bemessung der Auflage zur Ersatzpflanzung richtet sich unter Berücksichtigung des Schutzzweckes in § 3 nach dem Wert des beseitigten Baumbestandes. Der Wert eines geschützten Baumes ergibt sich aus dem Stammumfang, der Baumart, dem Habitus und der Vitalität. Für jeden aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht pflanzbaren Ersatzbaum wird ein Geldbetrag festgesetzt, dessen Höhe dem ortsüblichen Preis (Ballenware) des Baumes entspricht, mit dem ansonsten die Ersatzpflanzung hätte erfolgen müssen. Mit diesem können bis zu 100 Prozent des Bruttoerwerbspreises für Pflanz- und Pflegekosten festgesetzt werden. Der Geldbetrag ist zweckgebunden für die Pflanzung oder Pflege von Bäumen im Geltungsbereich dieser Satzung zu verwenden und vor Beginn des Eingriffs zu leisten. In der Zulassung kann auch eine andere Fälligkeit bestimmt werden, in diesen Fällen soll Sicherheit geleistet werden. Die Sicherheitsleistung kann bis zur Höhe der voraussichtlichen Kosten für die Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme verlangt werden. Für die Sicherheitsleistung gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches sinngemäß.
- (5) Absatz 4 gilt entsprechend, wenn Maßnahmen im Sinne des § 4 Abs. 1 ohne die nach Absatz 1 erforderliche Genehmigung durchgeführt worden sind.
- (6) Die Erfüllung der Verpflichtungen nach Absatz 4 geht auf den Rechtsnachfolger des Grundstückseigentümers oder Nutzungsberechtigten über.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne dieser Satzung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
 1. Bäume entgegen den Verboten des § 4 Abs. 1 ohne die erforderliche Genehmigung beseitigt, beschädigt, in ihrem Aufbau wesentlich verändert oder durch andere Maßnahmen nachhaltig beeinträchtigt;
 2. entgegen § 4 Abs. 2 Befestigungen im Wurzelbereich vornimmt, Abgrabungen, Ausschachtungen oder Aufschüttungen und Grundwasserabsenkungen vornimmt; Lagerungen, Ausschüttungen oder Ausgießen von Salzen, Säuren, Ölen, Laugen, Farben, Abwässern oder Baumaterialien vornimmt oder veranlasst; Herbizide ausbringt; Austreten von Gasen oder anderen schädlichen Stoffen aus Leitungen verursacht; Streusalze anwendet; Fahrzeuge aller Art abstellt oder parkt;
 3. entgegen § 4 Abs. 4 die vorgeschriebene Mitteilung an die Gemeinde Oberkrämer unterlässt oder den gefälltten Baum oder die entfernten Teile nicht mindestens zehn Tage nach der schriftlichen Mitteilung zur Kontrolle bereithält;
 4. entgegen § 5 Abs. 4 der Auflage nach einer Ersatzpflanzung gar nicht, nicht vollständig oder nicht fristgerecht oder der Ausgleichszahlung nicht fristgemäß nachkommt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeiten nach Absatz 1 können mit einer Geldbuße bis zu 10.000 (in Worten zehntausend) Euro, in den Fällen der Nummer 1 bis zu 50.000 (in Worten: fünfzigtausend) Euro geahndet werden.

§ 7 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am 01.01.2011 in Kraft.

Oberkrämer, den 01.10.2010
Peter Leys
Bürgermeister